



# Føresegner

## Kommuneplanens arealdel 2020-2030

(Forslag 11.06.2020)

**Rød skrift: Ny tekst**

Grå skrift: Tekst går ut

## Innhold

1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).
  - 1.1 Krav om reguleringsplan
  - 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler
  - 1.3 Krav til infrastruktur
  - 1.4 Rekkefølgekrav
  - 1.5 Funksjonskrav
  - 1.6 Miljøkrav
  - 1.7 Vern
  - 1.8 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid
2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).
  - 2.1 Planlegging av mindre tiltak
  - 2.2 Fysisk utforming av anlegg
  - 2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal
  - 2.4 Lokalisering og bruk av veg
3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).
  - 3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket
  - 3.2 Spredt utbygging
    - 3.2.1 Spredt bustadbygging
    - 3.2.2 Sprette fritidsbygg
    - 3.2.3 Sprette næringsbygg
  - 3.3 Bruk og vern av vassdrag
  - 3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag
  - 3.5 Ferdsel i områder med verneomsyn
4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)
  - 4.1 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

## 1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).

### 1.1 Krav om reguleringsplan

For areal avsett til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som krev søknad etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 20-1, herunder fradeling til slike formål, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan for arealet.

### 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler

Det skal inngåast avtale med utbygger av nærings- og bustadområder, jfr. pbl § 17-2. Kriterier som skal leggas til grunn for utbyggingsavtale: (jfr. vedtak i kommunestyret av 04.09.2008, sak 42/08)

Kommunen skal vera ein samarbeidspartner og tilretteleggar ved privat utbygging.

Infrastruktur i planområdet skal som hovedregel dekkast av utbygger. Ekstern infrastruktur, som bilveg, gang/sykkel-veg, energi, telekom./breiband, vann/avløp til næraste offentlige tilknytingspunkt, skal som hovedregel dekkast av utbygger, men dette avtalast i kvar enkelt utbyggingsavtale.

Ved utbygging mindre enn 3 bueiningar, 3 dekar næringsareal eller enkeltbygg under 1000 m<sup>2</sup>, kan kommunen gjøre unntak frå kravet om utbyggingsavtale.

Kommunen kan kjøpe tomter i utbyggingsområder på lik linje med andre kjøpere.

Kommunen skal kreve bankgaranti som sikrar ferdigstilling av infrastruktur.

Utbyggingsavtalar skal handsamast etter reglane i plan- og bygningsloven kapittel 17.

### 1.3 Krav til infrastruktur

For dei enkelte byggeområder, kan utbygging ikkje finne stad før adkomst, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annan infrastruktur er tilfredsstillande ordna, jfr pbl § 18-1.

## 1.4 Rekkefølgekrav

Ved utbygging av bustadområder blir det stilt krav om samtidig ferdigstilling av bygning og uteområder herunder leikeplassar. Det blir stilt krav om ferdigstilling av trygg skuleveg før ferdigstilling av første bustad.

Ved detaljregulering og utbygging av boligområdet Holtehøgda skal omlegging av lysløype inngå og gjennomføres parallelt. (Området foreslås tilbakeført til LNF og lysløypa blir lagt inn som grønnstruktur i eksisterande trase)

Dersom utbygging på fylling i byggeområdet Skaiåmonen ikke er realisert innen utgangen av kommuneplanperioden (2020) skal fyllingen tilsåes. (Området er detaljregulert og reguleringsplan skal gjelde)

## 1.5 Funksjonskrav

Byggegrense mot kommunal veg er **8 (7)** m frå vegmidte.

Areal og bygningar skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av en så stor del av innbyggjarane som mulig; universell utforming.

I alle nye bustader skal det utførast tiltak som hindrar inntrenging av radon.

## 1.6 Miljøkrav

Nye bygningar skal ikkje skilje seg vesentlig frå nærliggande bygg i størrelse, form, terrengplassering, material- og fargebruk.

Bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturvern-, landskapsvern-, kulturvern,- og friluftssinteresser.

**Midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg kan ikkje plasserast i område med byggeforbod langs vassdrag, i områder med særlege omsyn til natur-, kultur- og friluftssinteresser, i bandlagte områder og i områder mindre enn 50 m frå offentlig veg. ( forskrift vedtatt av kommunestyret 27. 04 . 99, sak 17/99)**

## 1.7 Vern

Bygningar som er ein del av et heilskapleg bygningsmiljø ut frå alder og/eller utforming, **eller enkeltbygg som ut frå alder og/eller utforming er vurdert som eit verdfullt kulturminne**, kan ikke rivast utan at det ligg føre særlege grunnar, jfr. pbl § 19-2.

## 1.8 Forhold som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid

For område 14 Skaiåmonen skal broforbindelse over Frøysåna konsekvensutredes med hensyn til biologisk mangfold og landskapsvirkning før realisering. Valg av plassering og utforming skal legge resultatet av konsekvensutredningen til grunn. (Dette er utgreidd i samband med detaljregulering av området)

For områder med flomfare, omsynssone H320\_1 – H320\_25, skal flomfaren utgreiast nærare og bygging ikke tillatast med mindre det blir gjort tiltak som tar ivare sikkerhet tilsvarande kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

## 2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).

### 2.1 Planlegging av mindre tiltak

For samtidig utbygging av inntil (to) **tre** einingar av boliger og fritidsbygg, næringsarealer mindre enn 3 dekar eller bygg mindre enn 1000 m<sup>2</sup>, trengs ikke detaljplan for arealer som er **avsatt til spredt utbygging** med føresegner om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er avklart.

**Eksisterande eigedommar som er registert som byggeområder i plankartet kan ha en utnyttingsgrad på inntil 35 % BYA.**

**For nye tiltak på eksisterande eigedommar skal det vera 20 m byggegrense mot tilgrensande vassdrag. Mot offentlig veg gjeld fastsette byggegrenser for den enkelte veg.**

### 2.2 Fysisk utforming av anlegg

For utforming av anlegg som skal takast over av kommunen gjeld følgjande retningslinjer:

**For veganlegg gjeld kommunen sin vegnormal** skal handbøker frå Statens vegvesen leggest til grunn.

For vann- og avløpsanlegg skal **kommunens** KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp gjelde.

### **2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal**

Areal til offentlig formål og fellesområder blir fastlagt i detaljplaner.

Uterom og lekeplassar skal utformast etter prinsippa om universell utforming, trafikksikkerhet og skjermast mot ureining.

### **2.4 Lokalisering og bruk av veg**

Kommunens holdninger til nye avkjørsler på offentlige veger er i henhold til rammeplan for avkjørsler vedtatt av kommunestyret i sak 6/87 (Vedlegg 3.)

**Vegnettet er inndelt i tre holdningsklassar til avkjøring frå offentlig veg:**

<b>Streng holdning</b>	<b>Fylkesveg 403 og 405</b>
<b>Mindre streng</b>	<b>Øvrige fylkesveger</b>
<b>Lite streng</b>	<b>Kommunale veger</b>

## **3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).**

### **3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket**

Driftsbygningar i eit omfang som står i forhold til gardsdrifta kan oppførast utan detaljregulering.

**Landbruksbygg skal ikkje plasserast på dyrka mark dersom det finns alternativ på eigen eigedom.**

**Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med natur- og friluftsiinteresser.**

**Våningshus på landbrukseigedom kan oppførast utan dispensasjonshandsaming.**

**Skogshusvære kan tillatast som del av tilleggsnæring.**

### **3.2 Spredt utbygging**

#### **3.2.1 Spredt bustadbygging**

Det er tillate å oppføre nye bustader i område avsett til spredt bustadbygging. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall bustader ved spredt utbygging:

- A.:2 stk. i Lone gnr. 20 bnr. 9
- B.:1 stk. på Solås gnr. 45 bnr. 10
- C.:2 stk. på Solberg gnr. 39 bnr. 1
- D.:1 stk. i Ødegården gnr. 20 bnr. 8
- E.: 2 stk. på Frigstad gnr. 50 bnr. 8, 9
- F.: 2 stk. i Frostemyr gnr. 20 bnr. 2
- G.: 3 stk. på Tellhaugane, gnr. 13 bnr. 7
- H.: 4 stk. på Møkjåland, gnr. 28 bnr. 6
- I.: 3 stk. på Møkjåland, gnr. 28 bnr. 7
- J.: 3 stk. ved Omestadveien, gnr. 19 bnr. 16
- K.: 5 stk. ved Vatnestrømveien gnr. 63 bnr. 17
- L.: 1 stk. på Storemyr, gnr. 29 bnr. 9
- M.: 1 stk. på Tveit, gnr. 7 bnr. 1, 2
- O.: 3 stk. i Fjermedalen, gnr. 62 bnr. 3
- P.: 4 stk. på Grosås, gnr. 3 bnr. 6

Utanom desse områda kan nye bustader godkjennast ved dispensasjon i enkeltsaker.

Ved **samtidig** utbygging ut over (to) **tre** bustader kreves godkjent **reguleringsplan**.

**Tomtestørrelse ved spredt bustadbygging settes til maksimum 5 daa pr. bustad.**

### **3.2.2 Spredte fritidsbygg**

Det er tillate å oppføre nye fritidsbygg i områder avsett til spredt utbygging av fritidsbygg på plankartet. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall fritidsbygg:

- a.:3 stk. ved Stemtjønn gnr. 4 bnr.1
- b.:5 stk. i Løynejtjønnstykket gnr. 3 bnr. 20

### **c.:13 stk. i Åsen gnr. 64 bnr. 5**

Utbygging kan bare skje etter godkjent detaljplan

**Ved samtidig utbygging ut over tre einingar kreves godkjent reguleringsplan.**

**Tomtestørrelse ved bygging av spredte fritidsbygg settes til maksimum 1 daa.**

#### **3.2.3 Spredte næringsbygg**

Oppføring av næringsbygg som ikke er knytta til stadbunden næring, er ikke tillatt uten at det ligg føre godkjent reguleringsplan.

#### **3.3 Bruk og vern av vassdrag**

##### **3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag**

Bygge- og anleggstiltak i LNF-områder er ikkje tillate nærmare vassdraget enn 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vassføring for Otra, Ogge, Eielandsvassdraget frå Ogge til og med Landsverktjønn med tillegg av sidevassdraget frå Samklang til og med Færetjønn.

For andre vassdrag er avstanden 60 m.

Ved regulering av byggeområder langs vassdrag bør minst 20 m langs strandlinja settes av til vegetasjonsbelte, jfr. vannressurslova § 11.

#### **3.5 Ferdsl i områder med verneomsyn**

Motorisert ferdsel i verneområder er ikkje tillatt. Dette gjeld:

To områder i kommunen er bandlagt som naturreservat, Meelandsmyrane og Farmyrane/Eptevannsmyrane. Desse er verna etter naturvernlova.

**Eit område med gammal skog, Knudanshei, er frivillig verna. Her gjeld egne føresegner**

Bygdeborger frå folkevandringstida, Slottbakfjellet, Horja og Borgåsen er markert i plankartet. Desse fornminna er freda etter kulturminneloven.

Nedslagsfeltet rundt Skrømevann er bandlagt som vasskjelde for Skrøme vassverk. Her gjeld egne føresegner.

### **4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)**

#### **4.1 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)**



Ved regulering av områder markert med faresone H320, skal sikkerhet mot flom dokumenteres.

I nåverande byggeområde markert med faresone H320, flomfare, skal nybygg sikrast mot flom tilsvarande kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Tiltak som krev søknad etter pbl § 20-1 kan ikke plasserast i områder markert med faresone H360\_1, skytebane.