

Namdalseid kommune

Kommuneplanens arealdel

# **Bestemmelser og retningslinjer**

21.08.2003

## Innledning

Arealforvaltningen skal baseres på en bærekraftig utvikling der hensynet til natur, miljø og friluftsliv skal veies opp mot næringsinteressene.

Kommuneplanens arealdel skal fastlegge hovedtrekkene i kommunens arealbruk i kommunestyreperioden med langsiktig perspektiv videre til 2012. Planen forutsettes tatt opp til vurdering med tanke på revisjon i hver kommunestyreperiode. Dette vil sikre at planen er oppdatert i forhold til kommende behov og politiske føringer.

## ***Virkning av planen***

Plankartet med tilhørende bestemmelser har bindende virkning i henhold til plan- og bygningslovens § 20-6. Det vil bl.a. si at planen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Rettslig bindende bestemmelser knyttet til arealdelen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er skrevet i ramme.

Retningslinjer er satt i kursiv og gir viktige føringer for saksbehandlingen.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner er markert på kartet og vil fortsatt gjelde. Planene framgår på arealdelen.

## **1. Bestemmelser til byggeområder**

▪	For nye byggeområder til boliger skal det være godkjent reguleringsplan før utbygging kan skje.
▪	For nye byggeområder til fritidsboliger skal det være godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.
▪	Fritidsbebyggelse skal ikke etableres slik at den hindrer allmennhetens mulighet til fri ferdsel i området.
▪	I byggeområder for fritidsboliger kan det oppføres maksimalt 1 hytte og 1 uthus pr. feste eller bruksnr. Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er 100 m <sup>2</sup> for hytte og evt. uthus. Uthus kan være inntil 25 m <sup>2</sup> av dette. Det kan i tillegg bygges terrasse uten overdekning på inntil 25 m <sup>2</sup> .
▪	Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafthøyde på 2,3 m og maksimal mønehøyde på 5,0 m. Største tillatte mur- og pilarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skrånende terreng.
▪	All bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Det skal være en materialbruk og fargebruk som harmonerer med omgivelsene.
▪	I byggeområde H5, Sundsvalen, er det byggeforbud i 100 m-beltet mot sjøen. Plassering av enkelthytter kan unntaksvis vurderes i detaljplanleggingen når hytta kan plasseres lite synlig og ikke fører til en privatisering av strandsonen.
▪	I byggeområdene H10, Aunalandet og H11, Finnvollvatn, er det byggeforbud i 100 m-beltet mot vassdraget. Plassering av enkelthytter kan unntaksvis vurderes i detaljplanleggingen når hytta kan plasseres lite synlig og ikke fører til en privatisering av strandsonen. Plassering av naust kan vurderes i tilknytning til eksisterende naustområde ved Straumen.

## Retningslinjer til byggeområder

- Ved utbygging og gjennomføring av boligområder bør det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. For hyttebebyggelse bør en vurdere muligheten for god tilgjengelighet til fellesfunksjoner og enkelte tomter.
- Plasseringen av enkelthytter i bebyggelsesplanen for H5, Sundsvalen, H10, Aunalandet og H11, Finnvollvatn, skal skje i samråd med Fylkesmannens miljøvernavdeling.
- Bebyggelsesplaner skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene. Dersom det er konflikt med kulturminner må tiltaket plasseres på alternativt område eller avslås.
- Bebyggelsesplanen for H5, Sundsvalen, H10, Aunalandet, og H11, Finnvollvatn, skal sendes berørte sektormyndigheter til uttalelse før godkjenning
- Innenfor eksisterende byggeområde på Nord-Statland skal jordloven fortsatt gjelde
- Fritidsboliger bør plasseres på areal som er mindre egnet til landbruksformål.
- Holdningsklasser for avkjørsel legges til grunn. Det ønskes utvidet bruk av eksisterende avkjørsler hvis mulig. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet.
- Adkomst til boligbebyggelse skal være sikret, likeså tilstrekkelig område til parkering sommer og vinter.
- Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad skånes. I de tilfeller slike inngrep ikke kan unngås, skal inngrepet etterbehandles slik at det naturlige preget gjenskapes.
- Er det tvil om tilpasningen er tilfredsstillende avgjøres spørsmålet av det faste utvalg for plansaker.
- I kommunens videre arealplanlegging (delplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner) skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser eller som et minimum en vurdering av mulige sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som arealdisponeringen kan medføre. Gjennomført analyse/vurdering skal bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, miljø samfunnsviktige funksjoner eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk. Planbeskrivelsen eller det aktuelle saksframlegget skal angi hvordan sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivaretatt.

**Tabell over byggeområder for fritidsbolig:**

Område	Stedsnavn	Antall enheter i perioden
H1	Langstranda v/Aune	4
H2	Båtsvika	15
H3	Langstranda v/Tøtdal	5
H4	Ytter-Breivika	5
H5	Sundsvalen	25
H6	Altskaret	4
H7	Nordbekken	20
H8	Benjaminbekken-Seterheia	25
H9	Sandvasselva	15
H10	Aunalandet	20
H11	Finnvollvatnet-Trollbotn	50
H12	Skatlandsstranda	10

## Tabell over andre byggeområder

Område	Stedsnavn	Hovedformål
B1	Tinglum	Boliger
B3	Staven	Boliger
B4	Kalnesåsen	Boliger
B5	Bjørgan	Idrettspark, off. bebyggelse
B6	Jektheia	Skitrekk, varmastue

### 2.1 Landbruk-, natur- og friluftsområder

*Innen landbruk-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med ny eller vesentlig utvidelse av bygge- og anleggsvirksomheter som ikke er direkte knyttet til stedbunden næring. Jfr. pkt. 2.4.*

### 2.2 Bestemmelser til Landbruk-, natur- og friluftsområder der spredt boligutbygging er tillatt, sone b

▪	Innen landbruk-, natur- og friluftsområde, sone b, (LNF-b), kan spredt boligbebyggelse tillates.
▪	Det skal ikke bygges på fulldyrka mark. Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges, også framtidige.
▪	Tiltak skal ikke medføre konflikt med turveger/-stier, naturinteresser, kulturminner eller kulturlandskap av særlig interesse.
▪	Bebyggelsen må bare plasseres der det finnes tilfredsstillende vannforsyning, mulighet til godkjente avløpsordninger og mulighet for godkjent avkjørsel.
▪	Maksimum tomtestørrelse er 5 000 m <sup>2</sup> .
▪	I LNF-b3, Buvika-Morka-Aunet, er det byggeforbud i 100 m-beltet mot sjøen.

### Tabell over LNF-b områder:

Område	Stedsnavn	Antall boliger i planperioden
LNF-b1	Ledang	1
LNF-b2	Tøtdal	2
LNF-b3	Buvika-Morka-Aunet	1
LNF-b4	Gryta	1
LNF-b5	Elverum-Mølnåa	2
LNF-b6	Haugmo	2
LNF-b7	Myrmoen-Sagmoen	1
LNF-b8	Brørs	1
LNF-b9	Dorrås	2
LNF-b10	Grøtmo	3
LNF-b11	Setter	1
LNF-b12	Morka-Nordaune	1
LNF-b13	Eldnes-Eldkleiva	1

## 2.3 Bestemmelser til Landbruk-, natur- og friluftsområder der spredt hytteutbygging er tillatt, sone h.

▪	Innen landbruk-, natur- og friluftsområde, sone h, (LNF-h) kan spredt hyttebebyggelse tillates.
▪	Bebyggelsen skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
▪	Det kan oppføres maksimalt 1 hytte og 1 uthus pr. feste eller bruksnr. Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er 100 m <sup>2</sup> for hytte og evt. uthus. Uthus kan være inntil 25 m <sup>2</sup> av dette. Det kan i tillegg bygges terrasse uten overdekning på inntil 25 m <sup>2</sup> .
▪	Bebyggelsen skal ha maksimal rafthøyde på 230 cm og maksimal mønehøyde på 500 cm. Takvinkel mellom 22-35°.
▪	Største tillatte mur- og pilarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skrånende terreng. Målet tas fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
▪	Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges, også framtidige.
▪	Det skal ikke være i konflikt med turveger/-stier, naturinteresser, kulturminner eller kulturlandskap av særlig interesse.
▪	Innen LNF-h10, Bukta, er det byggeforbud i 100 m-beltet mot vassdraget. Detaljplassering av enkelthytter innenfor 100 m-beltet kan vurderes i byggesaksbehandlingen når hytta kan plasseres lite synlig og ikke privatiserer strandsonen.

**Tabell over LNF-h områder:**

Område	Stedsnavn	Antall hytter i planperioden
LNF-h2	Statlandvatnet	10
LNF-h3	Myrglenna	2
LNF-h4	Breiviknesset	3
LNF-h5	Ytter-Breivika	6
LNF-h6	Breivika v/Løgnin	2
LNF-h7	Ner-Mølnåvatnet	2
LNF-h8	Haugmo	2
LNF-h9	Fosslia	3
LNF-h10	Bukta	2
LNF-h11	Øyungen-Blåvatna	5
LNF-h12	Skatlandsvatnet	1
LNF-h14	Sagtun	4

## Retningslinjer til landbruk-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, LNF- b og LNF-h.

- *Detaljplassing av bygningene skjer ved byggesaksbehandling.*
- *Alle søknader om tiltak skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene. Dersom det er konflikt med kulturminner må tiltaket plasseres på alternativt område eller avslås.*
- *For LNF-h10, Bukta, skal byggesaken sendes NVE til uttalelse før godkjenning.*
- *Spredt bebyggelse bør plasseres slik at den ikke er til hinder for videre utnytting av området til utbygging eller landbruksdrift.*

- Bygges det på dyrka eller dyrkbar mark bør det gi en god arrondering av gjenværende jordbruksareal.
- Det bør ikke bygges på høgbonitet skogsmark.
- Trafikkforholdene skal vurderes med tanke på usikkerhet og faremomenter både i forhold til adkomst og opphold.
- Holdningsklasser for avkjørsel legges til grunn. Det ønskes utvidet bruk av eksisterende avkjørsler hvis mulig. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet.
- Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg skal tilstrebes for boliger. Etter vurdering av kommunen kan dette stilles som krav.
- Form og farger bør passe til omgivelsene og eksisterende bebyggelse.
- Er det tvil om tilpasning er tilfredsstillende avgjøres spørsmålet av det faste utvalg for plansaker.
- Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill i langvegg. Mønehøyde fra terreng til topp av møne. Målet tas fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Naust regnes som eget tiltak og ikke som uthus til hytter. Dette krever at det er regulert eller gitt egen dispensasjon for oppføring av naust.

#### **Retningslinjer til LNF Dåpmaområdet:**

- Innen avmerket område tillates ikke ny utbygging av fritidsbebyggelse. Eventuelle gapahuker og andre permanente bygninger eller anlegg som gapahuker eller åpne husvær, skal i tillegg til grunneiers tillatelse behandles som dispensasjon og ha godkjenning i henhold til plan- og bygningsloven.

#### **2.4. Eksisterende spredt bebyggelse**

▪	Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjenoppbygging etter brann kan tillates.
▪	Fritidsbebyggelse kan utvides innen de rammer som er gitt i bestemmelsen pkt. 2.3.
▪	Boliger innen LNF-områder kan utvides innen de rammer som er gitt i bestemmelsen pkt. 2.2.
▪	Eventuell utvidelse av tomtearealet skal ikke omfatte dyrka og dyrkbar mark.

#### **3. Bestemmelser til Områder for råstoffutvinning**

▪	For områder avsatt til framtidig råstoffuttak skal det utarbeides reguleringsplan før uttak kan skje.
---	---

### Tabell over massetak:

Område	Stedsnavn
M1	Sjålia
M2	Tøtdal nord
M3	Engesdal
M4	Alteskaret
M5	Altin a og b
M6	Buvarp
M7	Kalnes
M8	Sve
M9	Digermulen
M10	Finnsåsgruva/Tjønnsvatnet
M11	Elda
M12	Lissvatnet
M13	Langmyrberget
M14	Nausthaugen/Fautgården
M15	Sverkmo
M16	Svartåsen

### Retningslinjer til Områder for råstoffutvinning

- *Reguleringsplan skal utarbeides felles for hele grusforekomsten og naturlig tilstøtende nærområder, uavhengig av arealbruk og grunneierforhold. Gjennom reguleringsplan skal det som minimum gis bestemmelser om :*
- *Ytre begrensning av uttaksområdet.*
- *Uttaksdybde og høyde (angi nedre/øvre høydekote).*
- *Helningsgrad og utforming av avsluttende skråning.*
- *Opparbeidelse av arealet etter avsluttet uttak.*
- *Deponering av avdekningsmasser.*
- *Lagring av produserte masser.*
- *Ved større uttak skal det tas ut i etapper. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen ett år hvis det ikke er godkjent driftsplan.*
- *Kommunen bør kreve driftsplan i tillegg til reguleringsplan for inngrep som kan ha virkning for landskap, produktiv mark eller er nær bebyggelse. Driftsplanen skal godkjennes av Bergvesenet, evt. også vedtas av kommunen. Nærmere krav om dette bør settes i reguleringsplanen.*
- *Arealer for massetak skal ikke fradeles eiendommen i driftsperioden (eget vedtak ved behandling av reguleringsplanen om at jordlovens § 12 fortsatt skal gjelde).*
- *Masseuttak for bruk i felles landbruksveger og til eget husbehov er tillatt uten reguleringsplan.*
- *Massetak til bruk i landbruk skal behandles av landbruks- og kulturminnemyndighetene. Det skal settes begrensning i tid og volum, samt krav om gjenlegging for tilbakeføring til landbruksareal. Dersom det er konflikt med kulturminner må tiltaket plasseres på alternativt område eller avslås.*
- *Det skal settes av midler til fond i uttaksperioden for utbedring etter ferdig uttak (eget vedtak ved behandling av reguleringsplanen med hjemmel i jordlovens § 9, jf. § 1, og skogbrukslovens § 50, jf. § 1).*

#### **4. Båndlagte områder**

Ingen bestemmelser til båndlagte områder

#### **Retningslinjer til båndlagte områder**

- *I naturreservat gjelder bestemmelser i henhold til særlov*
- *For nedslagsfelt til drikkevannskilden Rossetvatnet og drikkevannskilde vest for Statland gjelder overenskomst med servitutter datert 25.09.1967. Det er forbud mot ny bebyggelse, bading, fiske og organisert leirslagning.*

#### **5.1 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder - sjøen**

Ingen bestemmelser til sjøområder.

#### **Retningslinjer til Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder - sjøen**

*Generelt:*

- *Alle søknader om tiltak som kan komme i konflikt med eller påvirke kulturminner i sjø skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene (Marinarkeologi Vitenskapsmuseet). Dersom det er konflikt med kulturminner må tiltaket plasseres på alternativt område, gis en annen løsning eller avslås.*

*Akvakulturanlegg:*

- *Det skal benyttes ensartete flytemidler som går mest mulig i ett med sjøflata m.h.t. farge og utforming. Markeringsbøyer er unntatt.*
- *Anlegg bør plasseres slik at adkomst til/fra ilandstigningsplasser ivaretas.*

#### **5.2 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder- Årgårdsvassdraget**

Vassdragsplanen for Årgårdsvassdraget erstattes av bestemmelsene for LNF-områdene i arealdelen. Intensjonene for arealdisponeringen i vassdragsplanen dekkes fullt ut gjennom arealdelen slik den foreligger. Det innføres derfor ikke egne bestemmelser utover dette.

#### **Retningslinjer til Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder-Årgårdsvassdraget**

- *Ved behandling av søknader om dispensasjon fra arealdelen skal retningslinjene i temaplan for Årgårdsvassdraget legges til grunn i saksbehandlingen.*