



plankontoret



Roan kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planbestemmelser og retningslinjer 2015



**Vedtatt plan – Kommunestyret den 25.6.2015, sak 51/15
PlanID 16322014001**

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel, Planbestemmelser og retningslinjer 2015
Oppdragsgiver: Roan kommune

Revisjon	02
Dato	25.6.2015
Utarbeidet av	Plankontoret v/Norunn Fossum
Bestemmelsene er kontrollert av	Plankontoret v/Grete Bakken Hoem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
00		Arbeidsutkast
01	24.4.2015	Dokument ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 24.4.2015 – 5.6.2015
02	25.6.2015	<p>Endringer gjort i forbindelse med vedtak i kommunestyret den 25.6.2015 sak 51/15:</p> <p>Bestemmelse § 1.3: Begynnelsen av første setning endres til: "Utbyggingsavtaler kan brukes der det er nødvendig..."</p> <p>Bestemmelse § 3.2, første ledd flyttes til retningslinjer.</p> <p>Bestemmelse § 3.2, nytt førsteavsnitt: For byggeområde B1, B2, B3 og B4 må sikkerheten med tanke på kvikkleireskred dokumenteres og evt. Sikring gjennomføres før det gis tillatelse til byggetiltak.</p> <p>Bestemmelse § 3.3 flyttes til retningslinjer.</p> <p>Retningslinjer: Ny retningslinje under ny overskrift og nytt kapittel 5.1 <i>Generelle retningslinjer</i>: "I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien av kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning. Riksantikvarens nasjonale kulturminnebase legges til grunn for saksbehandlingen."</p>

Forord

Planen er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av følgende representanter:

Jan Helge Grydeland, ordfører
Roy-Bjarne Hemmingsen, rådmann
Harriet Larsen, sektorleder helse og sosial
Kari Helmersen, sektorleder oppvekst og kultur
Harald Selnes, fungerende sektorleder teknisk og landbruk (fram til 3.3.2015)
Ola Aune, sektorleder teknisk og landbruk
Hanne Skjæggestad, hovedutvalg teknisk, landbruk og miljø
Albert Larsen, hovedutvalg helse, sosial, oppvekst og kultur

Plankontoret ved Norunn E. Fossum har vært prosjektleder for arbeidet og utarbeidet tekstdokumentet.
Plankontoret ved Hilde Storli har utarbeidet plankartet.

Innhold

PLANBESTEMMELSER	4
1 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9	4
2 HENSYNSSONER § 11-8	5
3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-10	5
4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-11	6
5 RETNINGSLINJER.....	7

PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

1 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 1

- 1.1 For hovedformål *Bebyggelse og anlegg* inklusiv underformål, stilles det krav om reguleringsplan ved oppføring av ny bebyggelse og etablering av anlegg for råstoffutvinning. Unntak er *Byggeområde – Fritidsbebyggelse, naust* jf særskilte bestemmelser for bygging av naust kap 3 og *Byggeområde – Bolig* område B1, B2, B3, B4 jf særskilte bestemmelser for bygging av bolig kap 3.

Det betyr: For områder med gjeldende reguleringsplaner, stilles det ikke krav om ny regulering.

- 1.2 Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 i tidligere ubebygde områder for bolig- og fritidsbebyggelse. I tillegg kreves det reguleringsplan der det etter kommunenes skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere vurdering eller avklaring. Byggebestemmelsene i kap. 3 må følges (også naust).

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 2.

- 1.3 Utbyggingsavtaler kan brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og/eller reguleringsplaner.

Ved realisering av byggeområder hvor man ønsker å sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk- og grønn infrastruktur, herunder felles lekeområder, parkeringsanlegg og friområder, kan det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene.

Behovet for slike avtaler skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplanen, og legges ut på høring sammen med planen og følge denne til endelig behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som er forutsatt i lov om utbyggingsavtaler. Lekeområde

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 3.

- 1.4 Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av forsyning av vann og avløpshåndtering.

Henvisning til Pbl § 11-9 pkt 4.

- 1.5 *Byggeområde – boligbebyggelse*
I områder avsatt til byggeområder kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplanen, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet.

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 8.

- 1.6 Ras, flom og havstigning skal vurderes ved lokalisering av ny bebyggelse i reguleringsplan.

2 HENSYNSSONER § 11-8

Henvisning pbl § 11-8, a.

- 2.1 Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt vist i plankartet som hensynssone.

For å sikre bardunering av akvakulturanlegg tillates ikke fiske innenfor 100 m fra anlegget vist i plankartet som hensynssone.

Henvisning pbl § 11-8, d.

- 2.2 Kirkestedet Bjørnør fra middelalderen er automatisk fredet, jf kulturminneloven § 4. Tiltak som kan virke inn på kulturminnet er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- 2.3 Ansteinsundet – sone for båndlegging i påvente av vedtak om ny reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I hht. Pbl § 13-1 nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak inntil det vedtas ny plan etter plan- og bygningsloven.

Henvisning pbl § 11-8, f.

- 2.4 Vedtatte reguleringsplaner vist i plankartet med hensynssone og planID skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelse mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-10

Henvisning pbl § 11-10, pkt 1 og 2.

3.1 Byggeområde – Bebyggelse og anlegg

Området skal reguleres. Følgende formål tillates innenfor området: Naust, rorbu, turistformål, brygge og friområder.

3.2 Byggeområde – Bolig

Fradeling av boligtomter i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt, jf.pkt 1.1 i dette dokument, kan tillates under følgende forutsetninger:

- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.
- Før det gis tillatelse til byggetiltak må sikkerheten med tanke på kvikkleireskred dokumenteres og evt. sikring gjennomføres.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag pbl § 1-8.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 40°.

3.4 Byggeområde – Fritidsbebyggelse, naust

Naust er uthus til oppbevaring av båt/utstyr for båt og fiskeredskap.

Her skal det tillates bygd naust uten at det foreligger reguleringsplan, jf. generelle bestemmelser.

Følgende vilkår vedr. fysisk utforming skal være oppfylt:

- Nye naust skal utformes som/ tilpasses eksisterende naust i området. Fargebruk tilpasses omgivelsene.
- Naust skal oppføres i én etasje, ev. med (kryp-)loft, innenfor følgende rammer: naust skal ha maks grunnflate 40 m² og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter.
- Naust skal ha treporter vendt mot sjøen i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke.
- Det tillates ett vindu der dette ikke avviker fra eksisterende bebyggelse.
- Det tillates ikke installert toalett.
- Naust må plasseres slik at allmennhetens ferdsel ikke hindres. Nausttomt kan ikke inngjerdes. Det tillates ikke bygd veranda, terrasse o.l.

3.5 *Byggeområde – kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse*
Bestemmelsene for pkt 3.2 boligformål og pkt 3.3 skal gjelde.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-11

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3.

4.1 Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, fiske:
I områder vist til *Fiske* skal tareskogen særskilt bevares for å sikre viktige yngleplasser og biologisk mangfold. Taretråling tillates ikke innenfor disse områdene.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 4.

4.2 Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i tilknytning til landbruk og fiske kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjø dersom disse blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun, mindre anlegg og opplag. Det samme gjelder gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade samt ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 5.

4.3 For områder inntil 20 meter fra bekker og elver vist med linje/en strek i kartbase N50, tillates ikke andre byggetiltak enn tiltak nevnt i pkt 4.
For områder inntil 50 meter fra bekker, elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50, tillates ikke andre byggetiltak enn tiltak nevnt i pkt 4.

5 RETNINGSLINJER

5.1 Generelle retningslinjer

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien av kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning. Riksantikvarens nasjonale kulturminnebase legges til grunn for saksbehandlingen.

5.2 Byggeområde – Bolig

Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Boligtomter skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.

Det tillates boligtomter inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt.

5.3 Byggeområde – Fritidsbolig

Det tillates tomter med størrelse inntil 1 daa.

5.4 Strandsone

I reguleringsplaner for fritidsbebyggelse som omfatter 100 meters beltet, skal det tas stilling til byggegrense mot sjø ut fra en særskilt vurdering av strandsoneverdiene, jf statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen og konsekvensutredningen som følger denne arealplanen.

I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Roan kommune plassert innenfor sonen som viser kommuner med mindre arealpress, og hvor særskilte retningslinjer skal gjelde.

5.5 Universell utforming

Ved planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

5.6 Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker.

5.7 Hensynssoner

Reindrift:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Tilrettelegging for ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene. Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftnæringa konsulteres.

Kulturmiljø:

Fjellseteren og Fagerdalsseteren

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. To setergrender som ligger kystnært i indre deler av Roan. Setervollene er ennå forholdsvis godt bevart, men bygningsmessig er det nesten bare seterstuene som står igjen. Dette er to av ganske få seterområder i denne del av fylket, noe som gjør at de er verdt å ta vare på.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

Kiran og Joskjør

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. Representativt kystkulturlandskap med mange smågårdsmiljøer kombinert med noen større bruk, det hele innrammet av flott landskap

med fjell og fjord. På grunn av de mange smågårdsmiljøene, hauger og knauser, steingarder, naust osv. er området også preget av variasjon.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

Utro, Eian, Nordstian og Grønningen

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. Et variert kystkulturlandskap med mange fine smågårdsmiljøer, ei velholdt, tradisjonell naustrekke, lyngheier og et helhetlig og interessant kulturmiljø. Området byr på gode turmuligheter i ett terreng med mulighet for varierte opplevelser med utsiktpunkter, kulturminner og bademuligheter.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

5.8 *Dispensasjoner*

Roan kommune ønsker økt boligbygging fordi dette vil styrke Roan som lokalsamfunn.

Kommunen vil se positivt på søknader om dispensasjon for boligformål tilknyttet eksisterende grendasamfunn, forutsatt at det ikke berører vesentlige sektorinteresser (f.eks landbruk, naturmangfold, kulturmiljø, landskap, barn og unge, folkehelse, friluftsliv, samfunnsikkerhet etc).

Tiltak på tomter fradelt til boligformål (gjelder gyldige dispensasjonssaker og byggeområder unntatt reguleringsplikt) kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- På ubebygde eiendom skal det dokumenteres fra søker at eiendommen er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt, ikke tilleggsareal.
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Boliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekonturene.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 40°