

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 8.4.2013

Tekst i kursiv er av veiledende, retningsgivende eller av opplysende karakter.

§1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, jf Pbl (Plan- og bygningsloven) § 11-6

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, og gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner. Den er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan kun iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

§ 1.2 Forhold til eksisterende planer, jf Pbl § 11-6

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, så langt som de ikke er i motstrid med denne kommuneplanen. Dersom arealdelen omhandler forhold som ikke er nevnt i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplaner eller i gjeldende kommunedelplaner, skal arealdelens bestemmelser gjelde.

Reguleringsplan "Finnskogen Turist og Villmarksenter" gjelder foran kommuneplanen.

§ 1.3 Støy, jf Pbl § 11-9 nr 6

Ved planlegging og bygging av støyfølsom bruk (herunder boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og støyende virksomheter, skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller senere versjoner av denne legges til grunn.

Retningslinje til § 1.3

Ved planlegging av ny bebyggelse skal støyproblemer unngås. Temakart støy viser veiledende støysoner langs riks- og fylkesveger. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

§ 1.4 Risiko- og sårbarhet og beredskapsmessige hensyn jf Pbl § 11-9

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. I områder det ikke foreligger ROS-analyse, skal det gjøres risiko- og sårbarhetsvurderinger ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.

Ny bebyggelse samt utvidelse av eksisterende skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m jfr. §28-1 i pbl og gjeldende retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, NVE 2/2011 – "Flaum og skredfare i arealplanar".

§ 1.5 Leke- og oppholdsarealer, jf Pbl § 11-9 nr 5,6

- a) I byggeområder for boliger skal leke- og oppholdsarealer som angitt nedenfor opparbeides før nye boliger tas i bruk. Rekkefølgebestemmelse i forhold til ferdigstilling av leke- og uteoppholdsarealer skal fastsettes i reguleringsplan.
- b) For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 400 m² uteoppholds- og lekeareal på hver tomt.
- c) Ved utbygging av flere enn 5 boliger skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles nærlekeplass. Nærlekeplass skal etableres maksimalt 100 meter fra boligene. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke.
- d) Ved utbygging av flere enn 40 boliger skal det avsettes minimum 2000 m² til ball-lekeplass og park (områdelekeplass). Områdelekeplassen skal etableres i eller i nærheten av boligområdet og tilrettelegges for variert lek og opphold som for eksempel ballek, aking og sykling, og være trafiksikkert tilgjengelig (jf SE T-2/08 med veiledning).
- e) Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning.

§ 1.6 Fasader skilt og reklame, jf Pbl § 11-9 nr 5

- a) Skilt og reklame er søknadspliktig, jf. Pbl §§ 20 – 1 i, og skal godkjennes av kommunen, jf 30-3.
- b) Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke. Skilt og reklameinnretninger skal ikke virke skjemmende eller sjenerende.
- c) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun i områder regulert til industri, da med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
- d) Skilt skal ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m. Samlet areal ikke over 8 m². Uthengskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m. På fredede eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maksimum størrelse være 0,6 m².
- e) I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, bør firmaenes skilt samles på en oppslagstavle. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt.
- f) Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate. Skilt skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- g) Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - plassert på gjerder og stolper
 - løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold
 - reklame på markiser utover firmanavn/logo
- h) Ved endringer eller riving av eldre skilt av høy kulturhistorisk verdi skal saken vurderes kulturvern faglig.

§ 1.7 Byggeskikk, jf Pbl § 11-9 nr 6

Nye tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning. Bygningers volum, høyde, takform, stiluttrykk, vindusforming og farger skal utføres i samsvar med stedlig byggeskikk, jf Grue kommunes byggeskikkveileder. Det samme gjelder vesentlige endringer av bestående bebyggelse.

§ 1.8 Kulturminner jf pbl § 11-9 nr. 7

Tiltakshaver skal ved utarbeiding av reguleringsplaner eller planlegging av større utbyggingstiltak kontakte regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 9 og nyere tids kulturminner prioritert i lokale, regionale eller nasjonale verneplaner. Regional kulturminneforvaltning må også kontaktes ved tiltak som godkjennes etter dispensasjon, og hvor kulturminner kan bli berørt jf. pbl §19-1.

Retningslinjer til § 1.8

Ved søknader om tiltak vil det bli gjort en vurdering av mulig kulturminneverdi for bygninger og anlegg som er eldre enn 1950, i overensstemmelse med fylkesdelplanen for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljø.

§ 1.9 Universell utforming (UU) jf pbl § 11-9 nr. 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

Retningslinjer til § 1.9

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Prinsippene for universell utforming skal følge til enhver tid gjeldende krav. Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.

§ 1.10 Avkjørsler

Rammeplan for avkjørsler i Hedmark fylke skal legges til grunn for vurdering av avkjørsel til hovedveg.

§2 Rekkefølgekrav

§ 2.1 Tekniske anlegg og tjenester, jf Pbl § 11-9 nr. 4

I nye byggeområder kan bygninger ikke tas i bruk før vann-, avløps-, og energiforsyning samt vegnett, er tilfredsstillende etablert.

For nye boligområder er det også krav om trafikksikre forhold for gående og syklende før boliger kan tas i bruk.

Ved søknad om tiltak i områder med eksisterende fritidsboliger og boliger skal det foreligge godkjent utslippstillatelse før tillatelse til nye tiltak gis. (jf pbl § 27-1, vann og § 27-2, avløp samt § 30-6, tilknytningsplikt til offentlig avløp i fritidsbebyggelse).

§ 2.2 Utbyggingsrekkefølge, jf Pbl § 11-9 nr. 4

I byggeområdet B3 og B8 skal arealene nærmest eksisterende bebyggelse i nord og øst bygges ut først.

For områdene B12, SB2 og SB3 skal forlengelse av gangveg som vist på plankartet langs fylkesveg 201 ved Bergesiden være anlagt før nye boliger tas i bruk.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye boliger i byggeområde B9 før B8 er ferdig utbygd.

I byggeområde for næringsvirksomhet (I2 og I4 i Kirkenær) skal arealer nærmest eksisterende bebyggelse i sør bygges ut først. Utbyggingsrekkefølgen for områdene I2 og I4 angis nærmere i reguleringsplan.

§3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Plankrav, jf Pbl § 11-9 nr 1

For byggeområder kan tiltak som nevnt i plan og bygningsloven (pbl) §§ 20-1, 20-2, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før det foreligger vedtatt reguleringsplan. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde inntil ny reguleringsplan er vedtatt jf. jordlovens § 2.

Tilsvarende skal kommunen kreve reguleringsplan der dette følger av pbl § 12-1 tredje ledd.

I områder med eksisterende fritidsbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan ved fradeling, fortetting, vegbygging, innlegging av vann og avløp og andre større tiltak.

Angitt trasé for fremtidig gang/sykkelveg mellom Kirkenær og Namnå er veiledende og skal utredes gjennom reguleringsplan.

§ 3.2 Generelt, jf Pbl § 11-10 nr 2

I sentrumsområder skal det for arealer avsatt til sentrumsformål, næringsbebyggelse, forretning og kombinerte formål være forretning/kontor på bakkeplan. Boliger skal fortrinnsvis lokaliseres fra 2. etasje og oppover.

§ 3.3 Boligbebyggelse, jf Pbl § 11- 9 nr 5,6 og § 11-10 nr 2

I B3 skal minst 50 % av det gjenstående området ha konsentrert småhusbebyggelse lengst mot øst (rekkehus, kjedehus), mens inntil 50 % av det gjenstående området lengst mot vest kan bebygges med eneboliger. Eneboligtomtene skal ha en gjennomsnittelig størrelse på maksimum 0,8 daa.

I områder med boligbebyggelse gjelder følgende med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

- a) Bebygd areal skal være minimum % BYA = 35 i de sentrumsnæreområdene områdene B3 og B9. I øvrige områder skal bebygd areal være maksimum % BYA = 35.
- b) Det skal opparbeides biloppstillingsplass til 1 bil pr boenhet.

- c) Avstand fra bygning til allment brukt privat veg og til kommunal veg i viste byggeområder, skal være minimum 5 meter til vegkant eller innerkant fortau. I forhold til andre offentlige veier gjelder veglovens byggegrenser.
- d) Boligbebyggelse, garasje / uthus skal tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse og form. Gjerder skal utformes i en stil tilpasset boligen og omgivelsene.

§ 3.4 Fritidsbebyggelse, jf Pbl § 11- 9 nr 5,6 og § 11-10 nr 2

I områder med fritidsbebyggelse gjelder følgende med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

- a) Krav til utforming:
 - Bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Vegger skal være i trepanel, tømmer eller stein.
 - Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader.
 - Taktekingen skal utføres i ikke-reflekterende materialer.
 - Hyttene skal ha naturfarger. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.
 - Gjerder tillates ikke oppført uten etter særskilt godkjenning.
 - Hyttene skal forsøkes plassert slik at de ikke sperrer utsikten for eventuell bakenforliggende bebyggelse.
- b) I områder med eksisterende fritidsbebyggelse gjelder følgende: Ved fortetting og ved tilbygg til bebyggelse gjelder maks BYA = 130 m². Det tillates opptil 3 bygninger per tomt: Hovedhytte, anneks, uthus eller garasje. Tillatt maksimal mønehøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittsnivå på ferdig planert terreng. Mindre avvik (f.eks. oppstue osv) fra dette kan tillates. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i størrelse og form.

For Vestmarka gjelder egne bestemmelser, se §§ 4.6 – 4.8.

Retningslinje til § 3.4

I områder for framtidig fritidsbebyggelse bør følgende retningslinjer implementeres i nye reguleringsplaner jfr § 3.1:

BYA bør ikke overstige 170 m² på hovedhytte og til sammen 30 m² på øvrige bygg. Det kan tillates inntil 3 bygninger per tomt: Hovedhytte, anneks, uthus eller garasje. Maksimal mønehøyde bør ikke være høyere enn 6 m målt fra gjennomsnittsnivå på ferdig planert terreng.

§ 3.5 Sentrumsformål, jf Pbl § 11-7 nr 1

Område omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretning, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

§ 3.6 Råstoffutvinning, jf Pbl § 11-9 nr 1,4

For nye områder for råstoffutvinning, inklusive utvidelse av eksisterende områder for massetak ut over viste grenser på plankartet, kan tiltak som nevnt i Plan og bygningsloven (pbl) § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områdene skal brukes til masseuttak. Uttaksnivå skal fastsettes i reguleringsplan. Området kan ikke tas i bruk før nødvendig vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er tilfredsstillende etablert. Nødvendige sikkerhetshensyn skal ivaretas. Terrenget skal settes skikkelig i stand etter avsluttet uttak.

Retningslinjer til § 3.6

I reguleringsplaner for masseuttak skal det vurderes og sikres nødvendige tiltak for skjerming mot støy og innsyn, samt avhjelpende tiltak mot andre ulemper, og sikkerhet for både mennesker og dyr som ferdes i området.

Videre skal i planområdet tas med og sikres en tilstrekkelig omkringliggende sone for avsluttende terrengbehandling med sikte på å kunne oppnå best mulig naturlig tilpasning til terrengformene. Avsluttet skråningskant skal ha helling mindre enn stabil hellingsgrad, eller slakere hvis dette anses å gi bedre terrengtilpasning, og med naturlig avrundet topp og bunn. Avdekkede toppmasser og lagringsmasser skal deponeres i området med henblikk på bruk ved avsluttende terrengbehandling og istandsetting.

Ved større uttaksområder skal inngrepet inndeles i etapper på ikke mer enn fire års uttak, og terrenget for hver avsluttet etappe tilpasses etterbruken innen 1 år. Disse kravene må også ivaretas gjennom forpliktende driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

§ 3.7 Kombinert formål, jf Pbl § 11-7 nr. 1

Områdene skal benyttes til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

§ 3.8 Næringsbebyggelse, jf Pbl § 11-7 nr. 1

Ny virksomhet innenfor I4 skal tilknyttes eksisterende fjernvarmesentral og må ikke generere støy, lokal luftforurensing eller annen lokal forurensing utover gitte grenseverdier jfr retningslinjene T-1442/2012 (støy) og T-1520 (luftkvalitet)..

Detaljhandel kan ikke etableres i områder regulert til næringsbebyggelse/næring (I –områder).

§4 Landbruks - natur- og friluftformål

§ 4.1 Generelt, jf Pbl § 11-7 nr 5 a og § 11-11 nr 1

I disse områdene er ny eller utvidelse av eksisterende bolig- og ervervsbebyggelse ikke tillatt, med mindre slik bebyggelse er tilknyttet stedbunden næring.

Ny landbruksbebyggelse skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernensyn, skogbruk, natur- eller kulturvern, vilt og friluftsliv. Følgende vilkår må oppfylles før tiltak kan godkjennes:

- a) Tiltak skal plasseres og utformes slik at de passer inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø.
- b) Det skal etableres tilfredsstillende avkjørsel, avløp, energi- og vannforsyning.
- c) Tiltaket må ikke berøre områder som er viktig for det biologiske mangfoldet.
- d) Sak skal forelegges kulturminnemyndigheter for uttalelse.

Retningslinjer for dispensasjon fra § 4.1

Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger av plan- og bygningsloven kap 19, særlig § 19-2.

Grue kommune erfarer at et relativt stort antall saker er knyttet til ønsker om ny bruk, utvidelser og nybygg i LNF-områder som ikke direkte samsvarer med arealformålet. Kommunen har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNF-områdene som en naturlig del av stedlig landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNF-områdene forblir et attraktivt oppholdssted med at bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Grue kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- Pkt a-d under bestemmelse §4.1
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer, f.eks fylkesplaner m.m.
- Tiltakets beliggenhet fra vassdrag skal ikke være mindre enn 100 meter, da disse områdene ofte har særlige ferdselsinteresser for allmennheten, herav også stengsler og privatiserende følger av tiltaket.
- Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv landbruksdrift og ikke beslaglegge arealer som er eller kan bli viktige for landbruket.

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er til stede gjelder de øvrige bestemmelsene om utforming av tiltak som nevnt i bestemmelse for spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i §4.4.

I de tilfeller hvor det er aktuelt å dispensere så skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

Ved lokalisering av bebyggelse er det viktig å ta hensyn til både automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner som bygninger og anlegg. Mange kulturminner av nyere dato ligger i LNF-områdene, og det er viktig å ivareta disse gjennom en hensynsfull plassering av ny bebyggelse.

Ved utforming av landbruksbebyggelse forutsettes at gårdbrukerne i kommunen selv er innstilt på å forvalte de kulturelle og estetiske verdier som er knyttet til gårdsanlegg og kulturlandskapet i Grue på en best mulig måte, og at kommunens retningslinjer for god byggeskikk også vil virke positivt i så måte. Alternativet vil være utarbeiding av reguleringsplaner hvor spesielt verdifulle gårdsanlegg eller sammenhengende jordbruksmiljøer reguleres til hensynssone med særlige hensyn til kulturmiljø om nødvendig etter forutgående bygge- og delingsforbud.

§ 4.2 Næringsvirksomhet i LNF-områder, jf Pbl § 11-11 nr 1

Det er tillatt med etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Kommuneplanens øvrige bestemmelser knyttet til blant annet utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene med mer kommer til anvendelse. Bygninger for næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag tillates ikke fradelt.

Retningslinjer til § 4.2

Kommunen ønsker et livskraftig næringsliv med evne til omstilling og nyetableringer. Ny næringsvirksomhet må derfor kunne etableres i LNF-områdene, inklusive alternativ utnytting av eksisterende bygningsmasse på gårdsbruk så lenge dette skjer innenfor de lover og bestemmelser som gjelder for byggeskikk, jordvern, trafiksikkerhet og vern mot forurensning mv. I mindre skala vil slik spredt næringsvirksomhet normalt medføre få problemer, men det vil som regel gå en grense hvor virksomheten kan vokse ut over de rammene som var naturlige for opprinnelig lokalisering. Når dette skjer bør virksomheten flyttes til tilrettelagte næringsområder i tettstedene.

Det kreves dispensasjon fra Pbl kap – 19, dersom virksomheten er utenfor Landbruk+-begrepet jf. veileder T-1443.

§ 4.3 Buer og koier, jf Pbl § 11-11 nr 1,4)

Bestemmelsen gjelder buer, koier og båthus i tilknytning til stedbunden næring med unntak av Vestmarka.

- a) For nyoppføring av buer og koier må tiltaket utgjøre en vesentlig del av landbrukseiendommens ressursgrunnlag og nytteverdien a tiltaket må vises gjennom forretningsplan.
- b) Det tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse slik at tillatt maksimal størrelse er $BYA = 30 \text{ m}^2$ og maksimal mønehøyde = 3m målt fra gjennomsnittsnivå på ferdig planert terreng.
- c) Tiltaket skal ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, kulturminner, kultur- og naturlandskap, landbruk og miljø herunder støy, forurensing og drikkevann.
- d) Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.
- e) Det er ikke tillatt med innredning av båthus for varig opphold.
- f) Det forutsettes enkel standard uten innlagt vann, strøm og avløp.
- g) Det skal være saltak eller tilsvarende takvinkel som på bygninger i nærheten.
- h) Utforming skal skje i tre og/eller stein og gis dempede og matte farger på vegger, pipe og detaljer som vinduer, vindskier og tak.
- i) Adkomstmulighet skal beskrives.
- j) Det tillates ikke oppført frittstående konstruksjoner, flaggstenger, antenner og lignende.

§ 4.4 LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse og spredt bolig/fritidsbebyggelse, jf Pbl § 11-11 nr 2

I områdene SB1 - SB8 kan det tillates spredt bygging av boliger forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med jordlovens § 9.

For områder med spredt boligbebyggelse gjelder maks $BYA = 300 \text{ m}^2$

For ny boligbebyggelse i disse områdene gjelder også § 3.3 pkt b-d og § 4.1 a-d.

I område SB6 og SB8 tillates også spredt bygging av fritidsboliger samt omdisponering fra bolig til fritidsbolig og fradeling til slike formål. For fritidsboliger gjelder maks $BYA = 130 \text{ m}^2$. Det tillates opptil 3 bygninger per tomt: Hovedhytte, anneks, uthus eller garasje. Tillatt maksimal mønehøyde

er 4,5 m målt fra gjennomsnittsnivå på ferdig planert terreng. Mindre avvik (f.eks. oppstue osv) fra dette kan tillates. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i størrelse og form.

For utforming av fritidsbebyggelse i disse områdene gjelder § 3.4 pkt. a.

I områder som vist på plankartet kan det i planperioden bygges inntil følgende antall boliger:

SB1 Gamle Kongevei	- 6 boliger
SB2 Nord for Fv 201 i Bergesiden	- 6 boliger
SB3 Opåsveien	- 6 boliger
SB5 Vest for Revholtveien	- 7 boliger
SB6 Furubergsvegen	- 5 boliger/ fritidsboliger
SB7 Skaraberget	- 10 boliger
SB8 Hukusjøen	- 4 boliger/fritidsboliger

Retningslinje til § 4.4

Bestemmelse innebærer at i de avgrensede områdene kan spredt boligbebyggelse, også uten tilknytning til stedbundet næring, tillates uten at dette kommer i strid med arealformålet LNF som angitt i kommuneplanen. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen er derfor ikke nødvendig. Det kreves i utgangspunktet ikke regulering.

For oppføring av ny bebyggelse gjelder vilkår nevnt i § 4.1 pkt a-d.

§ 4.5 LNF-områder med tillatt spredt fritidsbebyggelse, SF6 og SF7

I områdene SF6 og SF7 skal nye fritidsboliger kun ha en etasje, begrenset gesims- og mønehøyde, neddempede matte jordfarger på utvendig tak og vegger. Maksimalt bebygd areal (BYA) = 100 m², inklusive alle uthus.

Maks tomtestørrelse skal være 1,5 daa.

I SF6 tillates inntil tre nye fritidsboliger. Fritidsboligene skal ligge mer enn 100 m fra strandlinja til Røgden.

I SF7 tillates inntil to nye fritidsboliger. Fritidsboligene skal ligge mer enn 50 m fra strandlinja til Røgden.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR VESTMARKA

JF. HENSYNSSONE PÅ KOMMUNEPLANKARTET

§ 4.6 Landbruksbebyggelse i LNF-områder jf Pbl § 11-11 nr 1, 2

Bestemmelsen gjelder for bebyggelse knyttet til stedbunden næring innenfor Vestmarka. Disse bygningene er tilknyttet landbrukseiendom og tillates ikke fradelt.

- Ved rehabilitering og oppføring av landbruksbygg hvor det kan dokumenteres at bygningen er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, skal tiltaket tilpasses øvrig bebyggelse og landskap.
- Skogshusvær** med tilhørende uthus kan vedlikeholdes og restaureres med tanke på fortsatt bruk. Bygningene tillates ikke utvidet, og skal fortsatt ha enkel standard.

- c) På definerte sætervanger (se liste nedenfor) kan eksisterende bygninger vedlikeholdes og restaureres med tanke på fortsatt bruk.

Gotlandssætra
Kjølsestadsætra
Bjerkesætra
Skarasetra
Nybosetra
Vakkersætra
Refssetsætra

Retningslinjer til § 4.6

Refssetsætra er et bevaringsverdig sæterområde. En skal søke å ta vare på sætervangeren som helhetlig kulturmiljø gjennom bevaring av bygninger og et åpent landskap. Se ellers føringene i Regional plan for Vestmarka.

(Regional plan for Vestmarka er behandlet i Miljøverndepartementet og ble endelig vedtatt i fylkestinget 18.9.2012).

§ 4.7 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF (jf pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende fritidsbebyggelse på Vestmarka inngår i planen. Det tillates ikke nye bygninger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende fritidsboliger tillates utvidet til et samlet maksimalt BYA = 100 m², inkludert alle uthus.

Innenfor 100m belte til vassdrag kan eksisterende fritidsbebyggelse etter søknad tillates utvidet dersom tilbygget ikke kommer nærmere strandlinjen enn dagens bygning og ikke er til ulempe for allmennhetens bruk av strandsonen.

Retningslinjer til § 4.7

Ved endringer av eksisterende fritidsboliger bør kravene til utforming i punkt 4.8 b) følges.

§ 4.8 LNF-områder med tillatt spredt fritidsbebyggelse (SF1-SF5), jf Pbl § 11-11 nr 2

I områdene SF1-SF5 gjelder ikke generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse under § 3.4. Når det gjelder eksisterende fritidsbebyggelse på Vestmarka se bestemmelse § 4.6.

- a) I områdene SF1-SF5 kan det tillates spredt bygging av fritidsboliger forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med jordlovens § 9. I.

Det kan i planperioden til sammen bygges inntil 10 fritidsboliger totalt innenfor SF1 - SF5. Fradeling/utbygging av nye fritidsboliger krever reguleringsplan som sikrer helhet, kvalitet og miljøverdier i områdene. Plankravet gjelder områder hvor det fortettes med mer enn 3 hytter.

- b) Nye fritidsboliger skal kun ha en etasje, begrenset gesims- og mønehøyde, små,

oppbrutte vindusflater og neddempede, matte jordfarger på utvendig tak og vegger. Maksimalt bebygd areal (BYA) = 100 m², inklusive alle uthus.

- c) På sætervangene i område SF1 og SF2 (Gotlandssætra og Nybosætra) tillates oppført nytt uthus/anneks dersom dette kan tilpasses og supplere sætervangen på en god måte. Det tillates maksimalt ett bygg på inntil 15 m² pr. størhus. Sætrene er tilknyttet landbrukseiendommen og tillates ikke fradelt, jf. Jordlovens § 9 og 12.

Retningslinjer til § 4.8

På sætervangene i område SF1 og SF2 kan eksisterende bygninger vedlikeholdes/restaureres med tanke på fortsatt bruk. Det skal vises forsiktighet med fasadeendringer. Dersom det er ønskelig å oppføre nytt uthus/anneks bør det i spesielle tilfeller vurderes andre løsninger for å supplere sætervangen på en kulturvernlig god måte. Sætervangene kan tillates inngjerdet dersom det er nødvendig for dagens sæterdrift. Eksisterende gjerder kan repareres og suppleres, dersom de utgjør en del av kulturmiljøet.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 5.1 100 meters belte langs vassdrag, jfr Pbl § 11-11 nr 5

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor ikke tillatt med ny utvidelse av spredt bolig- og ervervsbebyggelse, driftsbygninger i landbruk eller annen stedbundet næring, fritidsbebyggelse, eller midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg som omfattes av pbl § 1-6.

Forbudet gjelder for områder nærmere enn 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra sjøer, tjern og vassdrag med helårs vannføring. Forbudet gjelder ikke langs mindre bekker. Unntak fra bestemmelsen er område SF7 hvor grense på inntil 50 meter fra Røgden gjelder.

Retningslinje til § 5.1

Alle tiltak som er i strid med arealformålet vil kreve dispensasjon fra kommuneplanen.

100 meter-sonen har et flersidig verneaspekt:

- vern mot forurensning
- sikre det biologiske miljø i vassdragene
- landskapsvern
- flomvern
- tilgjengelighet for allmennheten

I områder uten reguleringsplan innebærer bestemmelsen et forbud mot de fleste typer byggearbeider og tiltak i 100meter sonen, herunder også utvidelse av fritidsbebyggelse. Når det også er tatt med anlegg som omfattes av pbl § 20-1pkt j, så innebærer dette også forbud mot plassering av campingvogn eller større telt. Dette gjelder i så fall primært plassering som hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller som på annen måte fører til ulemper for omgivelsene. Forbudet vil ikke gjelde for plassering av campingvogn nær bebyggelse på boligeiendom som brukes som helårsbolig, eller ved gårdstun.

§ 5.2 Friluftsområde for Vesleskasen, jf Pbl § 11-11 nr 3

Deler av Vesleskasen er markert som friluftsområde i vann. Her er tillatt for motorferdsel, samt landing og start med luftfartøy jfr. kommunal forskrift vedtatt 25.10.2010.

§6 Hensynssoner, jf Pbl § 11-8

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

§ 6.1 Hensynssone flomfare, jf Pbl § 11-8 pkt a

Innenfor hensynssone for 200- års flom (H320_1 – H320_3) tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse før det foreligger utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Dokumentasjonen skal følge standard som er beskrevet i NVEs retningslinjer NVE 2/2011 - "Flaum og skredfare i arealplanar". Alle saker i hensynssone flomfare skal forelegges NVE og Fylkesmannen for uttalelse. Det kreves fagkyndige uttalelser for sikker byggehøyde samt vurdering av konsekvenser for omgivelser.

§ 6.2 Hensynssone med særlige hensyn kulturmiljø og friluftsliv, jf Pbl § 11-8 pkt c

Ved behandling av byggesøknader skal hensyn til kulturmiljøet og friluftsliv vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelle tiltak skal ta hensyn til friluftslivets og kulturmiljøets helhetlige verdi mht lokalisering og utforming. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Gjelder følgende områder:

- Vestmarka – H530_1
- Nordre Grøset– H 570_1
- Hyjanstorpet– H570_2
- Tvengsberget – H570_3

Retningslinje til § 6.2

For hensynssone Vestmarka gjelder Regional plan for Vestmarka samt bestemmelser 4.6 til 4.8.

§ 6.3 Hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven, jf Pbl § 11-8 pkt d

I eksisterende områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Gjelder følgende områder:

- Rønnåsmyra naturreservat - H720_1
- Gardsjøen naturreservat – H720_2
- Maliskjæra naturreservat - H720_3
- Rotnedalen naturreservat - H720_4
- Vestre Lukasberget og Bornoberget naturreservat - H720_5
- Vålberget naturreservat - H720_6

- Rotna, vernet vassdrag - H720_7

§ 6.4 Hensynssone båndlegging for regulering, jf Pbl § 11-8 pkt d

- Jernbanebebyggelsen, Kirkenær sentrum – H710

§ 6.5 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner, jf Pbl § 11-8 pkt d

I området finnes automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter Kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i området, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8. Tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner §§ 3 og 8.

Gjelder følgende område:

- Gravfelt ved Skasen – H730_1

§ 6.6 Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde, jf Pbl § 11-8 pkt f

- Reguleringsplan "Finnskogen Turist og Villmarksenter".