

HOLTÅLEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019

Bestemmelser og retningslinjer



Høringsforslag
Planid: 50260109

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2019, Bestemmelser og retningslinjer
Oppdragsgiver: Holtålen kommune v/rådmannen

Dato	31.05.2019
Utarbeidet av	Arbeidsgruppe bestående av: Marius Jermstad, Steinar Elven, Jens Erik Trøen, Hjørdis Stuedal og Bjørg Helene Skjerdingsstad Plankontoret v/ Stine Mari Måren Elverhøi og Norunn Elise Fossum
Kontrollert av	Plankontoret v/ Ragnhild Grefstad og Leif Conradi Skorem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001		
002		

INNHold

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	4
1.1 Forholdet til eksisterende planer	4
1.2 Krav om reguleringsplan.....	4
1.3 Utbyggingsavtaler.....	5
1.4 Krav om nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	5
1.4.1 Vannforsyning og avløp.....	5
2.1 Rekkefølgekrav	6
2.2 Byggegrenser	6
2.3 Parkering	6
2.4 Krav til miljøkvalitet.....	7
3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....	7
3.1 Bebyggelse og anlegg	7
3.1.1 Boligbebyggelse.....	7
3.1.2 Fritidsbebyggelse.....	8
3.1.3 Råstoffutvinning	9
3.1.4 Næringsbebyggelse	10
3.1.5 Idrettsanlegg.....	10
3.2 Grønnstruktur.....	10

3.2.1	Kombinerte grønstrukturformål.....	10
3.3	Forsvaret.....	10
3.3.1	Skytefelt/øvingsområde	10
3.4	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF(R)-områder)	11
3.4.1	LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	11
3.4.2	LNF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	14
3.4.3	LNFsp - områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	18
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	20
4.	HENSYNSSONER.....	21
4.1	Faresoner.....	21
4.1.1	Ras og skredfare (§11-8 a).....	21
4.1.2	Flomfare (§11-8 a).....	21
4.2	Sikringsområder	22
4.2.1	Nedslagsfelt drikkevann (§11-8 a).....	22
4.3	Hensynssoner	22
4.3.1	Hensyn landbruk (§11-8 c).....	22
4.3.2	Hensyn reindrift (§11-8 c).....	22
4.3.3	Bevaring kulturmiljø (§11-8 c)	23
4.4	Båndlagte områder.....	23
4.4.1	Båndlegging etter naturmangfoldsloven (tidligere lov om naturvern) (§11-8 d)	23
4.4.2	Båndlegging for regulering etter pbl	23

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

(PBL § 11-9 nr. 1)

Bestemmelser er vist i grønne bokser og retningslinjene er vist i kursiv tekst.

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2019 opphever og erstatter bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2011-2023.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte disposisjonsplaner/reguleringsplaner ved motstrid.

Unntak: Følgende reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:

Plannavn	Planid	Påskrift i kartet
Åsset hytteområde	5026-0088	F24
Grøtådal hytteområde	5026-0056	F29
Lautåa hytteområde	5026-0092	F30
Ålen hyttegrend felt A og B	5026-0069	F34
Nesvold hyttegrend	5026-0099	F38
Borren-Litjfellet hytteområde	5026-0108	F25
Fjellheim hyttegrend	5026-0091	F10
Hegseth hyttegrend	5026-0097	F6
Nyhaugen	5026-0046	F3
Råen hyttefelt	5026-0084	F22

1.2 Krav om reguleringsplan

(PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje.

Unntatt fra plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e, og § 20-5 på allerede utbygde bolig- og fritidseiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist med formål nåværende boligbebyggelse krever ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett, fare, støy, miljø og øvrige bestemmelser ivaretas. Bebyggelsen må benytte seg av eksisterende tekniske infrastruktur (vei, vann og avløp).

I LNF og LNF(R)-områder der spredt utbygging kan tillates, er det krav til reguleringsplan

før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje, der det oppføres en gruppebebyggelse med 4 eller flere boliger eller fritidsboliger.

Ved fortetting skal ny bebyggelse innpasses bestående struktur og underordnes bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnyttning. Ny bebyggelse skal benytte eksisterende infrastruktur.

Klima og energi

Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes i alle saker og være tema ved oppstart og gjennomføring av alt planarbeid.

Folkehelse

Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges. I de tilfeller det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3 Utbyggingsavtaler

(PBL § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur.

1.4 Krav om nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

(PBL § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vannforsyning og avløp

Ved regulering av ny utbygging kreves plan for håndtering av vann, avløp og overvann hvor det framgår hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. Ved krav om overvannshåndtering skal gjeldende klimapåslag (fra NVE) legges til grunn. Plan for vann- og avløpsløsninger skal legges ved 1. gangs behandling av reguleringsplan.

Kommunens Dokument Avløpshåndtering skal legges til grunn ved utbygging, samt gjeldende VA-norm.

2.1 Rekkefølgekrav

(PBL § 11-9 nr. 4)

Tekniske anlegg og viktige samfunnsmessige forhold som vann- og avløp, energiforsyning, vei og atkomst skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse.

2.2 Byggegrenser

(PBL § 11-9 nr. 5)

Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø eller vedlikehold av veien innenfor en avstand av minimum 2 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

Tiltak skal ikke plasseres slik at sikten i veikryss blir redusert.

Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen under:

<i>Fylkesveg</i>	<i>Byggegrense</i>
Fv 30	25 m
Øvrige fylkesveger	15 m

2.3 Parkering

(PBL § 11-9 nr. 5)

Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Følgende norm legges til grunn:

<i>Kategori</i>	<i>Grunnlag per</i>	<i>Bil</i>	<i>Sykkel</i>
Bolig	Boenhet	2	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 1	Min 1
Forretning	100 m ² BRA	Min 2	Min 1
Industri og lager	100 m ² BRA	Min 0,3	

Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt.

For publikumsrettede virksomheter skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

2.4 Krav til miljøkvalitet

(PBL § 11-9 nr. 6)

Overvann, herunder drensvann, skal i størst mulig grad infiltreres, fordrøyes eller på annen måte håndteres lokalt for å unngå skader i området. I boligfelt skal overvann føres bort i egen overvannsledning til egnet sted. Overvann skal ikke føres inn på avløps-/spillvannsledning.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner eller prosjektering av byggeprosjekt skal håndtering av overvann beskrives og omtales særskilt. Tilstrekkelig areal for lokal overvannshåndtering må sikres.

Lukking av bekker, samt oppfylling og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal ikke tillates.

Dersom reguleringsplan berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes. Ved sanering og nyanlegg for overvann bør det dimensjoneres med sikkerhetsmargin i forhold til klimaendringer.

Overvannstiltak bør planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

3.1.1 Boligbebyggelse

Nåværende

Maks %-BYA = 30%.

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på bebygd tomt på inntil 20 % av boligens BRA jf. pbl § 11-9, pkt. 5. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for omgivelsene, og forutsettes å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Parkering og atkomst må ivaretas på tilfredsstillende måte.

3.1.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende

- Maks BRA er 150 m²
- Anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m²
- Tomta tillates bebygd med maksimalt 3 bygg
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan

For områdene F1 og F21 gjelder følgende:

Maks BRA er 120 m²

For områdene F7, F11, F12, F13, F28, F31, F32, F33, F36, F37 og F40 gjelder følgende:

Maks BRA er 250 m²

For området F15 (Håen/Grønnlivollen) gjelder følgende:

Maks BRA er 150 m². Ev anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m².

Det skal ikke etableres nye enheter utover det som ligger i reguleringsplan eller disposisjonsplan.

Mønehøgde maksimalt 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det forutsettes minst mulig planering.

Takvinkel skal være mellom 22 og 27 grader

For området F17 og F19 gjelder følgende:

Maks BRA er 120 m²

Det skal ikke etableres nye hytter innenfor disse områdene.

Retningslinjer for gjerding

Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet, dette skal avklares i forbindelse med reguleringsplanen.

Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig

En midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter pbl § 20-1 bokstav d. I tillegg vil det i de fleste tilfellene kreve dispensasjon fra pbl § 19-2 og 3 fra arealformålet.

For at kommunen skal kunne vurdere å gi dispensasjon skal følgende minimumskrav være ivaretatt:

- Søknaden skal være utarbeides av foretak som oppfyller krav til ansvarsrett for søknad, prosjektering og utførelse. Ev selvbygger med relevant kompetanse kan også godkjennes til dette.
- Fritidsboligen skal ha, eller kunne oppnå tilfredsstillende/godkjent vann- og avløpsløsninger.
- Adkomsten skal være vinterbrøytet.
- Med søknad må det vedlegges en vurdering av bygningens egnethet og tilstand for å kunne oppnå dagens krav til bolig. Ev dispensasjon fra tekniske krav i henhold til pbl, Tek 17 skal konkretiseres og synliggjøres i søknaden.
- I dispensasjonen må det legges vekt på hensynet til å kunne utøve kommunale tjenester som blant annet helse-/omsorgstjenester og skoleskyss.
- Bruksendring kan gis midlertidig til nåværende eier av fritidsboligen. Eier må melde flytting til eiendommen som er bruksendret. Bruksendringen opphører ved eierskifte, eiers død eller etter ønske fra eieren.
- Byggesaksgebyrer og dispensasjonsbehandling faktureres etter gjeldende gebyrregulativ.
- Når bruksendringen er innvilget faktureres kommunale avgifter etter kommunens regulativ for boliger.
- Midlertidige plastgjerdet skal unngås.

3.1.3 Råstoffutvinning

Nåværende

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes. Dette gjelder for massetak der den totale uttaksmengden blir mer enn 10 000 m³. Reguleringsplanen skal fastsette overflateareal som kan tillates utnyttet. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt. For uttak under 10 000 m³ er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak tilbakeføring og terrengbehandling.

Hessjøfeltet ligger innenfor Forollhogna nasjonalpark. En eventuell prøveboring og drift vil reguleres av vernebestemmelsene. I Hessjøfeltet kan drift ikke settes i gang før det foreligger reguleringsplan.

3.1.4 Næringsbebyggelse

Nåværende

Minimum %-BYA = 60 %
Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

3.1.5 Idrettsanlegg

Nåværende

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan etter søknad tillates med hjemmel i kommuneplanen.

3.2 Grønnstruktur

(PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

3.2.1 Kombinerte grønnstrukturformål

Nåværende

Areal tilknyttet Hov skole:

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

3.3 Forsvaret

(PBL § 11-7 nr. 4 og § 11-11)

3.3.1 Skytefelt/øvingsområde

Nåværende

Det kan tillates utvidet/endret bruk av Haltdalen kurs- og øvingscenter med tilhørende anlegg.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF(R)-områder) (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

LNF(R)-områdene er i planbestemmelsene og plankartet delt inn i tre kategorier:

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift - forkortet LNFR
- Landbruks-, natur og friluftsområder - forkortet LNF
- Landbruks-, natur og friluftsområder hvor det tillates spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - forkortet LNFsp

3.4.1 LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Nåværende

I LNFR-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for reindrift. For landbruk vil det i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæring jf. veileder H-2401 Garden som ressurs. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære kan tillates oppført med bruksareal inntil 30 m². Gesimshøyden skal ikke være over 2,5 m og mønehøyden inntil 3,5 m. Maksimal fundament høyde 0,5 m. Saltakets hellningsvinkel skal være mellom 15 og 25 grader.

Møneretningen skal følge terrengkoten. Behovet for slike husværer skal dokumenteres. Bebyggelsen skal ikke lokaliseres til snaufjell eller andre visuelt utsatte steder. Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Naust

Naust kan tillates bygd ved vatn som tradisjonelt er fisket fra båt. Grunneiers tillatelse til bygging skal foreligge før det søkes om tiltaket.

Ved bygging av naust gjelder følgende:

- Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34° og med gavl mot vatnet
- Maksimal mønehøyde er 3 m og maksimal gesimshøyde er 2 m
- Maksimalt bebygd areal pr. naust skal ikke overstige 25 m²
- Fundament høyde (over opprinnelig/naturlig terreng) skal ikke være over 0,3 m.
- Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede naustet for varig opphold
- Naust skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. I regulerte vann er HRV å regne som normal vannstand.
- Sammenbygning av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det
- Strandlinje skal ivaretas i forhold til terreng og vegetasjon
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.
-

For området R16 (sommerboliger reindrift) gjelder følgende:

Maks BRA 150 m²

Begrepet boligtomt er i denne sammenheng et punkt feste i samsvar med *Reindriftsloven*.

Innenfor hvert tomt tillates:

- 1 sommerbolig
- 1 uthus, maksimal grunnflate 35 m²
- 1 anneks, maksimal grunnflate 35 m²

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Høyden på grunnmur/pilarer må ikke overstige 0,6 m, og gesimshøyden må ikke være over 3 m.

Før utbygging tar til skal utbyggeren rekvirere kartforretning. Kommunen foretar innmåling og endelig boligplassering. Ingen støpe eller byggearbeider må igangsettes før dette er utført.

Sommerparkering skal løses på hver enkelt tomt. Det er ikke vinterbrøytet atkomst til området.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNF(R)-formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen kan bli utført.

Det er ikke vinterbrøytet vei til R16. Sommerparkering løses på hver enkelt tomt. Begrepet tomt brukt under R16 viser til punkt feste i samsvar med reindriftsloven.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

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

R1 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

- *Ved fradeling av tomter til fritidsformål i LNFR – området eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 1000 m².*
- *Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.*
- *Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven § 7 jf. §§ 8-12.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom og skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.*
- *Tiltakene skal undersøkes i forhold til kulturminneloven § 9.*
- *Ved brann/naturskade tillates det å sette opp tilsvarende bygg med samme formål.*

R5 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekontorene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygningen bør ha tradisjonelt saltak teknet med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² – BRA bør ikke overstige 150 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 30 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
- Terrasser skal ikke bygges mer enn 1 m over terreng på høyeste punkt.

R6 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

R7 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde fritidseiendommer i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomte er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomte enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Tomte skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomte skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med VA-norm.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i **R5** legges til grunn.

R8 Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på setervoller som benyttes som fritidsbebyggelse

Generelt er det viktig å opprettholde bygningenes opprinnelig særpreg og bevaring av setervollen som en del av kulturmiljøet. Gjenoppbygging av eldre seterhus og annen bebyggelse på setervoller er i utgangspunktet tillatt så lenge den eksisterende bygningsmassen er i en slik stand at den kan restaureres. Reparasjoner, vedlikehold og utvidelser kan tillates så langt Seterhusets totale bruksareal skal ikke overstige 120 m² BRA .

Hvis seterhuset er i svært dårlig stand, og bygningen ikke har bevaringsverdi i henhold til Byggesaksforskriftens §19-3, kan rivning og gjenoppbygging tillates.

3.4.2 LNF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Nåværende

I LNF-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæring jf. veileder H-2401 Garden som ressurs. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære kan tillates oppført med bruksareal inntil 30 m² . Gesimshøyden skal ikke være over 2,5 m og mønehøyden inntil 3,5 m. Fundament høyden inntil 0,5 m. Saltakets hellningsvinkel skal være mellom 15 og 25 grader. Møneretningen skal følge terrengkoten. Behovet for slike husværer skal dokumenteres. Bebyggelsen skal ikke lokaliseres til snaufjell eller andre visuelt utsatte steder. Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Naust

Naust kan tillates bygd ved vatn som tradisjonelt er fisket fra båt. Grunneiers tillatelse til bygging skal foreligge før det søkes om tiltaket.

Ved bygging av naust gjelder følgende:

- Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34° og med gavli mot vatnet
- Maksimal mønehøyde er 3 m og maksimal gesimshøyde er 2 m
- Maksimalt bebygd areal pr. naust skal ikke overstige 25 m²
- Fundament høyde (over opprinnelig/naturlig terreng) skal ikke være over 0,3 m.
- Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede naustet for varig opphold
- Naust skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. I regulerte vann er HRV å regne som normal vannstand.
- Sammenbygging av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det
- Strandlinje skal ivaretas i forhold til terreng og vegetasjon

- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNF -formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen blir utført.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

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

R1 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

- Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF – området eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.
- Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.
- Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven § 7 jf. §§ 8-12.
- Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom og skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.
- Tiltakene skal undersøkes i forhold til kulturminneloven § 9.
- Ved brann/naturskade tillates det å sette opp tilsvarende bygg med samme formål.

R2 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

For eksisterende boligeiendommer innenfor LNF-områder skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA = 25%, men totalt bebygde areal skal ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R3 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gårdstun eller kårbolig gårdsbruk. Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).

R4 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal minimum følgende kriteriene vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene (flom) langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta skal ha tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i henhold til VA-norm samt lokal forskrift for utslipp av avløpsvann som ikke overstiger 50 personekvivalenter (pe).
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

R5 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygningen bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² – BRA bør ikke overstige 150 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 30 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

R6 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til fritidsformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

R7 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med VA-norm.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i **R5** legges til grunn.

R8 Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på setervoller som benyttes som fritidsbebyggelse

Generelt er det viktig å opprettholde bygningenes opprinnelig særpreg og bevaring av setervollen som en del av kulturmiljøet. Gjenoppbygging av eldre seterhus og annen bebyggelse på setervoller er i utgangspunktet tillatt så lenge den eksisterende bygningsmassen er i en slik stand at den kan restaureres. Reparasjoner, vedlikehold og utvidelser kan tillates så langt Seterhusets totale bruksareal skal ikke overstige 120 m² BRA .

Hvis seterhuset er i svært dårlig stand, og bygningen ikke har bevaringsverdi i henhold til Byggesaksforskriftens §19-3, kan rivning og gjenoppbygging tillates.

3.4.3 LNFsp - områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Nåværende

I områder som er vist på plankartet med feltnavn LNFsp for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse, kan det tillates et fastsatt antall nye enheter til angitt formål. Disse følges av tabellen under:

Feltbenevnelse	Navn	Bebyggelsestype	Antall nye enheter
LNFsp 1	Haltdalen nord	Enebolig/fritidsbolig	2/4
LNFsp 2	Haltdalen	Enebolig/fritidsbolig	3/3
LNFsp 3	Aunegrenda	Enebolig/fritidsbolig	2/4
LNFsp 4	Ålen nord	Enebolig/fritidsbolig	4/2
LNFsp 5	Hessdalen	Enebolig/fritidsbolig	3/3
LNFsp 6	Ålen sentrum	Enebolig	5
LNFsp 7	Ålen sør	Enebolig/fritidsbolig	3/4

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at det ikke gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.
- Bygging på dyrket mark tillates ikke. Det samme gjelder i utgangspunktet arealer som er registrert som dyrkbar jord, men det kan gjøres en landbruksfaglig vurdering av arealenes egnethet til oppdyrking.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med areal for utendørs opphold.
- Bebyggelsen skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt rekster fra dal til fjells
- Tomta tillates bebygd med maksimalt 3 bygg
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomt og bebyggelse skal ikke lokaliseres i aktsomhetsområder for naturfarer. Unntak: områder som etter fagkyndig vurdering ikke er utsatt for naturfarer.
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturlandskap.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jf. Dokument Avløpshåndtering.
- Boligeiendommer: grad av utnytting pr. eiendom maksimal %-BYA = 30 %. Totalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 350 m² for noen eiendom.
- Fritidsbolig: maksimalt 250 m² BRA. Maksimal mønehøyde 6 meter. Ev anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m²

Fritak for søknad

Garasjer, uthus og lignende på inntil 50 m² kan føres opp og rives på bebygd boligeiendom i områder for LNF-spredd utbygging uten søknad med hjemmel i SAK 10 § 4-1 jf. plan- og bygningsloven § 20-3 første ledd. Garasjene må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og (gårds-)tun og ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, kulturminner, verdifulle naturtyper, friluftsområder, stier og turløyper.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNFsp-formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen blir utført.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11)

Framtidig

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Gaula er vernet i verneplan 3 med verneinteresser mht naturvitenskap, kultur-, vilt-, fiske- og friluftsinnteresser. "Flerbruksplan for Gaula" gir retningslinjer for vassdragets nære omgivelser og skal være retningsgivende for planlegging og saksbehandling i området. Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For vann og vassdrag som vises i kartbase N50 er byggegrensen 50 meter. For vann og vassdrag som er vist med strek, er byggegrensen 30 meter. Dette gjelder ikke dersom annet følger av tidligere vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

For strandsonene langs Elgsjøen, Øyungen, Hessjøen, Håen, Gulhåen, Riasten, Stor-Øvlingen, Store- og Lille Nålsjø er det forbud mot bygging av fritidsbebyggelse, herunder vesentlig utvidelse av slik bebyggelse, i en avstand av 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet.

Drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

4. HENSYNSSONER

(pbl § 11-8 a-f og § 12-6)

Hensynssonene viser viktige interesser som må vies spesiell oppmerksomhet og hensyntas ved detaljregulering og saksbehandling.

4.1 Faresoner

4.1.1 Ras og skredfare (§11-8 a)

Kode H310



Områdene omfatter soner i tråd med aktsomhetskart fra NVE. Før eventuelle reguleringsplanarbeid eller bygging kan settes i verk i sonene skal området utredes i henhold til krav i teknisk forskrift.

4.1.2 Flomfare (§11-8 a)

Kode H320



For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVE's retningslinjer. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Flomutsatte viktige sentrumsområder omfatter område for 200- årsflom ut fra NVE sine flomsonekart. Før eventuelle tiltak kan settes i gang skal sikkerhetskrav i teknisk forskrift ivaretas.

4.2 Sikringsområder

4.2.1 Nedslagsfelt drikkevann (§11-8 a)

Kode H110



Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.

I det øyeblikket nedslagfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

4.3 Hensynssoner

4.3.1 Hensyn landbruk (§11-8 c)

Kode H510



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

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene, men fradeling av eksisterende fritidsfestetomter tillates. Maksimal tomtestørrelse innenfor hensynssonen er på 1000 m². Maks bruksareal (BRA) for fritidsboliger settes til 110 m² innen hensynssonen.

4.3.2 Hensyn reindrift (§11-8 c)

Kode H520



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

Nødvendige tiltak i forbindelse med landbruksdrift er ikke begrenset av hensynssone reindrift.

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene, men fradeling av eksisterende fritidsfestetomter tillates. Maksimal tomtestørrelse innenfor hensynssonen er på 1000 m². Maks bruksareal (BRA) for fritidsboliger settes til 110 m² innen hensynssonen.

4.3.3 Bevaring kulturmiljø (§11–8 c)

Kode H570

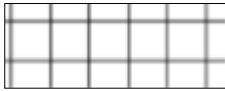


Eventuelle tiltak innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal plasseres slik at kvalitetene i landskapet og bygningsmiljøet opprettholdes.

4.4 Båndlagte områder

4.4.1 Båndlegging etter naturmangfoldsloven (tidligere lov om naturvern) (§11-8 d)

Kode H720



Ved behov for tillatelse til tiltak eller aktivitet som reguleres av respektive særlover, må det også søkes om dispensasjon fra verneforskriftene. Kommunen er forvaltningsmyndighet i forhold til særlovene, og søknader sendes til kommunen som oversender søknader for behandling/uttalelse hos vernemyndighet.

Holtålen har følgende naturvernområder:

Naturvernområde Forollhogna nasjonalpark (H720_1)

Naturvernområde Bredmyra naturreservat (H720_2)

Naturvernområde Lokbekken naturreservat (H720_3)

Naturvernområde Drøydalen naturreservat (H720_4)

Naturvernområde Ledalen landskapsvernområde (H720_5)

Naturvernområde Fordalen landskapsvernområde (H720_6)

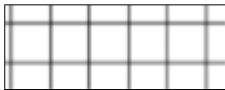
Naturvernområde Elvåsen naturreservat (H720_7)

Naturvernområde Øyungen landskapsvernområde (H720_8)

Naturvernområde Dragåsvollan naturreservat (H720_9)

4.4.2 Båndlegging for regulering etter pbl

Kode H710



*Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.
Gjelder Hessjøgruva (H710)*