

# Planbestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006-2018. Vedtatt 30.08.2006

## 1.0 Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel omfatter rettslige bindende bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4. Tiltak etter loven må, om ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser som gitt i denne plan. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen.

Utsnittene av Trautskogen, Bruvoll, Sand, Knapper, Mo og Austvatn i 1:10000 er ikke egne kommunedelplaner.

De rettslige bindende bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven er vist i ramme. Øvrig tekst er av veiledende, retningsgivende, eller opplysende karakter.

### Rettsvirkning

#### 2.1 Forholdet til eksisterende planer (pbl §20-6, siste ledd)

Tidligere vedtatte reguleringsplaner opprettholdes.

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 3.1 Plankrav (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

For områder avsatt til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81 og 93, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Plankravet gjelder ikke tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse innenfor de begrensninger som gjelder for meldingsaker (jf. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Områder for råstoffutvinning:

Plankravet gjelder både for nye områder og for utvidelse av bestående områder. I reguleringsplan skal det stilles krav til uttaksplan, landskapstilpassning, skjermsoner og andre tiltak for å redusere miljøbelastningen, samt istandsetting etter avsluttet virksomhet.

Planområdet:

Gjeldende retningslinjer for støygrenser og utarbeidede støysonekart på søknadstidspunktet, skal legges til grunn for bygge- og anleggstiltak og arealplanlegging innenfor kommunen.

NVEs gjeldende retningslinjer for arealplanlegging og utbygging langs vassdrag, skal legges til grunn i kommunen. Ved utbygging i flomutsatte områder skal det utredes og dokumenteres at området har akseptabel sikkerhet mot flom. Flomfare rundt Storsjøen: Årlig sannsynlighet 1/100 (100 års flom) = 135 m.o.h, Årlig sannsynlighet 1/200 (200 års flom) = 135,5 m.o.h. Ved vurdering av flomfare rundt Storsjøen skal det legges til minimum 0,5 meter til disse tallene.

### 3.2 *Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav f)*

For områder langs innsjø inntil 100 meter og langs øvrige vassdrag inntil 50 meter målt i horisontalplanet ved gjennomsnittelig flomvannstand er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 81, 86a) og 93, ikke tillatt.

Med vassdrag menes hovedløpene i vassdragene: Kugga, Austvassåa, Trøa, Mørkåa, Grytåa, Juråa, Tannåa, Fjellsåa, Haugsåa, Trautåa, Styggåa, Løsetåa og Størja.

Bestemmelsen gjelder ikke områder avsatt til LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt. I områder avsatt til utbyggingsformål, kan byggeforbudet oppheves, dersom området inngår i reguleringsplan og hensynet til allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold og flom er ivaretatt. For områdene C1, F1 og F6 skal byggegrensen ikke settes nærmere sjøen enn 50 meter.

Hensikten med beltet langs innsjø og øvrige vassdrag er å:

- Sikre tilgjengeligheten for allmennheten
- Verne mot flom
- Bevare biologisk mangfold i og omkring vassdrag
- Vern av landskapstyper og naturtyper
- Sikring av ”grønne korridorer”

## 4.0 **Byggeområder**

### 4.1 *Tekniske anlegg og tjenester, rekkefølge av utbygging (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før vann og avløp, elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder tilgjengelighet og trafikksikre forhold for funksjonshemmede, gående og syklende, er etablert.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område B 5 skal det settes rekkefølgebestemmelse for utbyggingen. Det skal avsettes balløkke innenfor område B 5

### 4.2 *Oppholds- og lekearealer (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav d)*

I nye byggeområder skal leke og oppholdsarealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Det skal i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan vurderes om det skal stilles krav om at boliger og leke-/ oppholdsarealer skal ferdigstilles likt.

Minste privat uteoppholdsareal pr.bolig er 400 kvm for frittliggende småhus. For sammenbygde småhus er minste private uteoppholdsareal 150 kvm.

### 4.3 *Fritidsbebyggelse (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

- Ved regulering av områdene avsatt til fritidsbebyggelse skal det legges spesielt vekt på at plassering av bebyggelsen ivaretar hensynet til vilt, flora, kulturlandskap og friluftsliv.
- Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige 12% av netto tomt eller 125 kvm, fordelt på maks 3 bygninger pr. tomt.
- Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og ikke ha avvikende form og fargevalg.
- Inngjerding rundt bebyggelsen må ikke være til hinder for allmennhetens frie ferdsel.
- Det skal i reguleringsplanen tas nødvendige hensyn med tanke på vann- og avløp, selv om det ikke er aktuelt med innlagt vann på reguleringstidspunktet.

### 4.4 *Tilgjengelighet for alle (pbl § 20-4, annet ledd bokstav b)*

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

## 5.0 Landbruks- natur og friluftsområder

### 5.1 Plan og bygningslovens § 20-4, annet ledd.

I LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har tilknytning til stedbunden næring, natur- eller friluftstiltak for allmennheten. Denne bestemmelsen gjelder de LNF-områder som det ikke er åpnet for spredt bebyggelse etter § 20-4, annet ledd, bokst.c.

Begrepet ”stedbunden næring” er knyttet til bygninger/anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang.

Bygge- og anleggsvirksomhet utover det som er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt. Søknad om slik virksomhet må derfor behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningslovens § 7. Med hjemmel i § 7 kan det når særlige grunner foreligger gis dispensasjon. Med særlige grunner menes at det i den konkrete saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å fravike gjeldende bestemmelse. De hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen samt de hensyn som planlovgivningen for øvrig skal ivareta, vil være sentrale i vurderingen. Tiltakshaver kan påberope seg alle relevante og saklige forhold som har betydning for spørsmålet om dispensasjon. Ved dispensasjon fra arealdelen skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområdet blir berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis, jf. § 7, 3 ledd, siste punktum.

#### *Retningslinjer for dispensasjonsvurderingen:*

I LNF-områdene er det, hensynet til jord- og skogbruk, friluftslivet- allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn som er sentrale. Videre vil andre hensyn som planlovgivningen skal ivareta være relevante i dispensasjonsvurderingen: Trafikksikkerhet, vann- og avløp, elektrisitet og infrastruktur for øvrig osv.

LNF L områder er LNF-områder som er særs viktige med tanke på kulturlandskap, biologisk mangfold og landbruk. Kommunens målsetting er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og ivareta det helhetlige kulturlandskapet. De restriksjoner som ligger til grunn i LNF-kategorien skal her håndheves strengt.

LNF N Områder er LNF-områder som er relativt uberørte og sammenhengende skog- og utmarksarealer. Disse arealene er særs viktig med tanke på skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv og naturvern. Det er ikke ønskelig å etablere bebyggelse av noen art innenfor disse områdene. Det er også ønskelig å begrense antall skogsbilveger og andre tekniske inngrep i disse områdene. LNF-restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt håndheves strengt.

LNF T områder gjelder områder der det er ønskelig med en spesiell satsing på turisme. Dette gjelder et område i Fjell (T1) og et område på Soløst (T2). I disse områdene skal hensynet turistvirksomhet tillegges vekt i kommunens saksbehandling. Turistvirksomheten skal harmoniseres med hensynet til landbruk, biologisk mangfold og kulturlandskap. Biologisk mangfold og kulturlandskapet i område T1 er av spesiell verdi, og eventuelle utbygginger i området, må skje på en slik måte at disse verdiene ikke forringes. Innenfor området er det en positiv holdning til etablering av camping og utleiehytter knyttet til landbruksvirksomheten. Dersom en slik etablering skal skje må dette gjennomføres en reguleringsplanprosess som viser hvordan områdets kvaliteter i sin helhet er ivaretatt. Utforming av bebyggelsen/fellessanlegg og plassering i terrenget vil være særdeles viktige momenter i så måte.

I LNF-områder der det ikke er fremhevet spesielle interesser, skal de hensynene som LNF-kategorien skal ivareta, allikevel stå sentralt. Det er viktig å sikre landbruksarealene mot nedbygging og legge til rette for et rasjonelt landbruk. En del av områdene som ligger i denne kategorien har stedvis stort innslag av eksisterende bebyggelse. I slike områder kan bosettingshensynet vektlegges i dispensasjonsvurderingen. I disse tilfellene vil vilkårene under pkt 5.3 være retningsgivende. For øvrig skal LNF-restriksjonen håndheves strengt.

### 5.2 Mindre byggetiltak i alle LNF-soner (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c)

Til eksisterende boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates mindre byggearbeider, innenfor de begrensninger som gjelder for meldingsaker (jf. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding. Dette gjelder såfremt tiltaket ikke strider mot plan- og bygningsloven med forskrifter og planer gitt i medhold av loven.

Bestemmelsen gjelder ikke tiltak som ligger innenfor 100 metersgrensen til innsjø og 50 metersgrensen til øvrige vassdrag.

### 5.3 LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket S-soner hvor ny spredt boligbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Område	Områdenavn	Ny boliger/bruksendringer
S1	Kuggerud	5
S2	Austvatn – Sannerudsgrenda	6
S3	Trøbråtengrenda	5
S4	Bekkegrenda – Damgrenda	6
S5	Dambakken	6
S6	Granholdt - Ringkilen	6
S7	Bergsætergrenda	6
S8	Prærien	7
S9	Borge – Holtet	4
S10	Holtgård – Skyrud	4
S11	Tonerroa	5
S12	Bunes	5
S13	Greien	3
S14	Ekornhol	7
S15	Linderud	4
S16	Steinerud	6
S17	Sandbekken – Galterud	4
S18	Verkensgrenda	5
S19	Li	5
S20	Rovelstadgrenda	4
S21	Trautskogvegen	4
S22	Skyrudsmoen	4

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Boligen må være åpen småhusbebyggelse: enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig
- Boligen må ikke ha større avstand enn 250 meter fra annen bolig.
- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bygging på dyrket eller dyrkbar mark er ikke tillatt. Unntak er der det gis tillatelse etter jordlovens §§ 9 og 12. (Søknad innenfor området som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar mark eller deling av landbrukseiendom må behandles etter jordlovens §§ 9 og 12)
- Bebyggelsen må ha tilfredstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.

- Før tillatelse gis skal forhold knyttet til det samlede trafikkbildet i området vurderes. Avkjøringer fra riks- og fylkesveger skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Det skal vurderes om skolevegen er trygg og sikker, samt foreta en helhetlig vurdering av trafikksikkerheten knyttet til etableringen. Adkomst over eksisterende tun er ikke tillatt.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

*5.4 LNF-områder der spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)*

I kommuneplanens arealdel er det avmerket D-soner hvor ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt. Bruksendring mellom bolig og fritidsbebyggelse er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Område	Områdenavn	Nyoppføring/Bruksendring
D1	Trautskogen/Sjøenden	7
D2	Millom	7

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Enebolig, tomannsbolig, generasjonsbolig eller fritidsbolig er tillatt.
- Bebyggelsen må ikke ha større avstand enn 250 meter fra annen bebyggelse.
- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bebyggelsen skal ikke ligge nærmere enn 50 meter fra Trautåa
- Bebyggelse med innlagt vann må ha tilfredstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Før tillatelse gis skal forhold knyttet til det samlede trafikkbildet i området vurderes. Avkjøringer fra riks- og fylkesveger skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Det skal vurderes om skolevegen er trygg og sikker, samt foreta en helhetlig vurdering av trafikksikkerheten knyttet til etableringen. Adkomst over eksisterende tun er ikke tillatt.
- Bygging på dyrket eller dyrkbar mark er ikke tillatt. Unntak er der det gis tillatelse etter jordlovens §§ 9 og 12. (Søknad innenfor området som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar mark eller deling av landbrukseiendom må behandles etter jordlovens §§ 9 og 12).
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.
- Ny fritids- eller boligbebyggelse skal ikke ligge nærmere enn 100 meter fra Trautskogen kapell.

5.5 LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket en C-sone hvor ny spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra bolig til fritidsbebyggelse er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

C1	Tjernli	5
----	---------	---

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

5.6 Bebyggelse i LNF-områder som i seg selv, eller som en del av bygningsmiljø i det ytre, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi (pbl § 74-2)

For bestående bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter skal husets takform, fasade, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller om mulig tilbakeføres.

## 6.0 Båndlagte områder

6.1 Områder som er båndlagt (pbl § 20-4, første ledd, punkt 4)

1. Årkjølen naturreservat, fredet med hjemmel i naturvernloven
2. Prærien, randsone rundt massetak regulert til friluftsområde
3. Furuholen, randsone langs vassdrag regulert til friluftsområde
4. Austvatn, skogområde regulert til friluftsområde
5. Langstråmyra, skogområde regulert til friluftsområde/vintergolf

6.2 Områder som skal båndlegges (pbl § 20-4, første ledd, nr. 4)

1. Grøna/Hanor
2. Engene/Trautåa
3. Geita/Molensa

Båndleggingen medfører at det ikke kan tillates tiltak som er i strid med arealformålet eller som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av den. Rettsvirkningen av båndleggingen er begrenset til 4 år fra kommuneplanen er vedtatt- med tanke på videre regulering etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen kan beslutte å forlenge båndleggingsperioden med inntil 2 år- etter forutgående søknad om dette innen båndleggingsperiodens utløp.