

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2006 – 17

## SNILLFJORD KOMMUNE

### PLANBESKRIVELSE



**Administrasjonens forslag datert 17.03.05**

Oppdatert 19.09.06 OYA  
Oppdatert 06.06.09 RSG

**Kommunestyrets vedtak i K-sak 31/09, 30.06.2009**

### **Arealdelen i det øvrige plansystemet**

Alle kommuner er gjennom plan- og bygningsloven pålagt å utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plandokument, og skal bestå av en langsiktig og en kortsiktig del. Loven definerer ikke hvor mange år som ligger i de to tidsperspektivene.

### **Langsiktig del**

#### **Verbal del:**

Mål for utviklingen i kommunen

Retningslinjer for sektorenes planlegging

### **Arealdel**

Kart med bestemmelser og retningslinjer. Samordner bruk og vern av arealer i kommunen (planperspektiv 12 år)

### **Kortsiktig del**

#### **Handlingsprogram:**

Samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

(økonomiplan) (Planperspektiv 4 år)

Minst en gang i løpet av hver valgperiode (det vil si minst hvert fjerde år) skal en samlet kommuneplan vurderes av kommunestyre, herunder om det er nødvendig å gjøre endringer.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 01.07.91, mens kommuneplanens verbale del ble vedtatt XX.YY.ZZ.

Da arealdelen ikke har vært gjennomgått på 15 år, blir prosessen rundt rulleringen mer omfattende enn det normalt vil være behov for, dersom rulleringen foretaes jevnlig hvert 4. år.

### **Arealdelen – innhold og status.**

Kommuneplanens arealdel er altså en del av kommunens langsiktige planlegging, og skal bygge på overordnede kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Det er en oversiktsplan, i motsetning til detaljplaner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Gjennom arealdelen tar kommunen overordnede standpunkt i forhold til hvilke områder som skal vernes og hvilke områder som skal utbygges. Dette gjør at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer, og raskere å fatte riktige beslutninger i enkeltsaker.

Arealdelen (plankart og bestemmelser) er et juridisk bindende dokument.

Rettsvirkningen ligger i at den enkelte grunneier ikke kan ta i bruk og/eller bebygge sin eiendom på annen måte, enn det som er fastsatt i plankart og i bestemmelser.

Arealdelen gjelder foran planer som tidligere er vedtatt. Det er derfor nødvendig å spesifisere hvilke tidligere utarbeidede planer som fortsatt skal gjelde etter vedtak om rullert arealdel. Dette er gjort i vedlegg 1 reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

**Plandokumentene:****Generelt**

Plandokumentene i tilknytning til rullering av kommuneplanens arealdel består av følgende:

*a) juridisk bindende dokumenter;*

Plankart, datert 20.02.05, sist revidert 29.06.09

Bestemmelser datert 20.02.05, sist revidert 06.06.09

*b) Temakart:*

- Oversiktskart planregister, datert 06.06.09

- Arealklassifisering, landbruk og skog, datert 08.06.09

- Kulturminnekart, datert 08.06.09

- Naturverdier, datert 08.06.09

- Inngrepssvone områder – INON, datert 08.06.09

*c) retningsgivende materiale:*

Retningslinjer datert 20.02.05, sist revidert 06.06.09

Planbeskrivelse datert 20.02.05, sist revidert 06.06.09

**Plankart**

Oversiktskartet foreligger i målestokk 1:60 000, og papirutgaven blir derfor relativt grov. De ulike områdene er digitalisert i målestokk 1:2 000 – 1:10 000, slik at nøyaktighetsgraden stort sett blir tilfredstillende for saksbehandling. Videre er det utarbeidet kommunedelplaner for områdene Vennastrand i målestokk 1:8000, Krokstadøra i målestokk 1:6000 og Sunde/Hemnskjel i målestokk 1:8000.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde framkommer som nevnt av bestemmelsenes i vedlegg 1. Det er utarbeidet et eget oversiktskart over gjeldende reguleringsplaner i kommunen.

**Bestemmelser og retningslinjer**

Retningslinjene og bestemmelsene i et eget hefte, men det er viktig å være klar over at det kun er bestemmelsene som er juridisk bindende og hjemmelsgrunnlag for vedtak etter kommuneplanen. Retningslinjene gir på sin side veiledning og utfyllende opplysninger for praktisering av planen.

**Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen, har i likhet med retningslinjene, heller ikke noen juridisk status, men må sees på som et utvidet saksfremlegg. Den utdyper planforslagets bakgrunn og innhold i større grad enn det som er mulig på plankart og i bestemmelser/retningslinjer. Planbeskrivelsen er ment som et hjelpemiddel for politikere, administrasjon og befolkning for øvrig, både i høringsfasen og ved praktiseringen av vedtatt plan. Kapittelinnvidlingen er den samme som i plankartets tittelfelt og i bestemmelser/retningslinjer. Det vil si ordnet etter formålskategori (Byggeområder, LNF-områder, Råstoffområder osv).

**Planprosessen****Kort oppsummering**

Planprosessen har gått over flere år. Formannskapet, som kommunens faste utvalg for plansaker vedtok i sak 050/01 å starte arbeide med å revidere kommuneplanens arealdel. Oppstart av planarbeidet ble så kunngjort i mars 2001. I januar/februar 2002 ble så et første forslag til plankart presentert på folkemøter i de 3 bygdasetrene i kommunen, og det ble avholdt møte med aktuelle fagmyndigheter vedrørende sjøområdene. En kom imidlertid ikke fram til noe endelig planforslag i denne prosessen, og i januar 2004 ble det derfor invitert til nye folkemøter. Her fikk befolkningen mulighet til å kunne komme med nye forslag. Deretter ble det

engasjert et privat konsulentfirma, Orkla Plan for å bistå kommunen med å digitalisere planforslaget, noe som ble ferdigstilt i august 2004.

I september 2004 holdt kommunen et møte med aktuelle fagmyndigheter, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Statens vegvesen, hvor kommunen ba om å få innspill til planforslaget. Disse innspillene forelå i oktober 2004.

Alle innspill som så har framkommet gjennom folkemøter, møter med fagmyndigheter og fra enkeltpersoner har så vært vurdert av planutvalget, og administrasjonen i samarbeid med Orkla Plan har på dette grunnlag utarbeidet forslag til ny arealplan.

## 1 Bygeområder

### 1.1 Boligområder

#### 1.1.1 Definisjon.

Dette er områder som enten er, eller planlegges utbygget med boliger, inklusive tilhørende anlegg som for eksempel veier, friområder, fellesareal med mer. Bestemmelsene angir om bygging av framtidige boligfelt krever regulerings- eller bebyggelsesplan.

Eksisterende boligområder utgår nødvendigvis ikke, selv om de ikke vises på plankartet.

**I vedlegg 1 med temakart over reguleringsplaner framgår hvilke eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.**

#### 1.1.2. Innspill under forvarsling/offentlig ettersyn.

##### Generelt:

På folkemøtene kom det frem signaler om at man ønsker tilrettelagt for boligbebyggelse innenfor de enkelte bygdesentrene. Dette gjelder regulering både av offentlig og private tomter. De områdene det er aktuelt å utvikle boligtomter innenfor er følgende:

Hemnskjel:	Nytt boligområde ved Hemnskjel (barnehage) Nytt boligområde overfor område for framtidig skole/barnehage.
Sunde:	Eksisterende regulerte områder som er ubebygde beholdes for formålet.
Krokstadøra:	Mindre utvidelse av Aunlia boligområde. Forslag om nytt område for boligbebyggelse overfor Krokstad bru.
Vennastrand:	Nytt område for boligbebyggelse på Selnes. Mindre utvidelse av Hyllberget boligfelt.

#### 1.1.3. Potensiale.

Det er umulig å angi eksakt potensiale for de nye boligområdene i planen, før detaljplanlegging er i gang. Dette vil avhenge av mange forhold. Blant annet terreng, byggegrunn og type utbygging. Noen felt har privat grunn, og utnyttelsesgrad kan avhenge noe av grunneier. Snillfjord kommunes oppgave er å legge til rette for muligheter for bygging av boliger innenfor de forskjellige områdene.

#### **1.1.4. Framtidige boligområder Antall boliger, Plankrav.**

- 1) Hemnskjel, ved Hemnskjel skole 10 – 15 Reguleringsplan
- 2) Hemnskjel, ved planlagt skole, 6 – 10 Reguleringsplan
- 3) Sunde, utvidelse av eksisterende boligfelt, 26, Godkjent reguleringsplan
- 4) Krokstadøra, Aunlia boligområde, 21 godkjente tomter/20 –25 ved utvidelse av planområdet
- 5) Krokstadøra, Nytt boligområde Krokstad, 15 – 20 boliger. Krav om reguleringsplan
- 6) Vennastranda, Selnes, 6 boliger. Krav om reguleringsplan
- 7) Vennastranda, Hyllberget boligfelt, 15 godkjente tomter/5-8 ved utvidelse av planområdet.
- 8) Vingvågen, ca 10 tomter. Godkjent reguleringsplan
- 9) Fenes, 4 tomter. Godkjent utbyggingsplan

I tillegg er de lagt til rette for boligbygging innfor LNF-områdene for spredt bebyggelse. Det vises her til planbestemmelsene kap. 2.2.

#### **1.1.5. Plankrav**

For framtidige boligområder kan det kreves regulerings- og/eller bebyggelsesplan før tiltak kan settes i verk, dette fremgår av bestemmelsenes § 1.1.

Hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde etter vedtak om rullert arealdel framgår av bestemmelsenes vedlegg 1.

I enkelte områder er utbygging av boliger tillatt *uten* at det foreligger godkjent detaljplan.

Utbyggingen må for øvrig være i tråd med kart og bestemmelser. Dette er aktuelt innenfor LNF-områdene for spredt bebyggelse.

#### **1.1.6. Hensynet til fare**

Aktsomhet i forhold til fare styres direkte av Plan- og bygningsloven § 68. Det foreligger ingen kartlegging av områder med spesiell fare for flom eller ras i Snillfjord, men ved utbygging må det i hvert enkelt tilfelle vurderes om det er fare for ras eller steinsprang, flom i elver og bekker.

Videre er en kjent med at det finnes noen områder med forekomster av leire, blant annet i Tannvik, noe som kan medføre fare for utglidninger av områder.

### **1.2 Fritidsbebyggelse**

#### **1.2.1. Definisjon**

Med fritidsbebyggelse forstås permanente hytter, utleiehytter, eller andre hus som bare, eller i det alt vesentligste, nyttes til fritidsformål (privat eller utleie), og som kan nyttes til overnatting, uten hensyn til standard. Tilhørende uthus, anneks, garasje m.m. inngår i definisjonen. Byggeområder for fritidsboliger er vist med oransje farge på plankartet, mørk oransje for eksisterende felt og lys oransje for fremtidig/planlagte felt.

Områder for spredt fritidsbebyggelse er omtalt i kapittel 2; LNF-områder.

Det er tatt inn hyttefelt som er bebygget og må betraktes som hyttefelt uten at disse var med i arealplanen fra 1991.

### 1.2.2 Status.

Etterspørselen etter hyttetomter har i de senere årene vært stor. Administrasjonen merker dette spesielt i forhold til de mange søknader om regulering av nye felt til fritidsbebyggelse, dispensasjon fra gjeldende planer og søknader om byggetillatelse.

Vinteren 2004/05 er det registrert om lag 970 fritidsboliger i Snillfjord kommune (kilde GAB/Norges eiendommer). I dette antallet inngår både hytter i felt og hytter etablert som spredt bebyggelse, samt våningshus og boliger som benyttes som fritidsbebyggelse. Antall hytter som innbyggerne i Snillfjord disponerer innen kommunen er i fåtall, i forhold til det antall hytter som disponeres av utenbygdsboende. Dette gjelder i første omgang innbyggere fra Trondheimsregionen og fra Orkdal.

### 1.2.3 Mål og retningslinjer for planarbeidet.

Kommuneplanens verbale del gir ingen mål eller retningslinjer når det gjelder etablering av fritidsbebyggelse, men tilrettelegging for fritidsbebyggelse vil være viktig for å opprettholde aktivitet ute i kommunen. Fritidsbebyggelse vil derfor fortsatt være et satsningsområde i Snillfjord kommune. Følgende mål/retningslinjer har administrasjonen foreløpig lagt til grunn for planarbeidet:

- Behovet for etablering av private fritidsboliger må ikke vike for viktige natur- og friluftsinnteresser.
- Det skal ikke etableres fritidsboliger langt fra veg, i snaufjellsområder, nærmere vassdrag enn 100 meter, nærmere sjø enn 100/50 meter (kfr §1 i Bestemmelser og retningslinjer) eller i inngrepsfrie områder.
- Arealdelen skal sikre et variert hyttetilbud, ved sjø og i innland, gjennom feltutbygging og gjennom spredt bebyggelse, og med ulik grad av tilrettelegging/infrastruktur.
- Der det legges ut nye hyttefelt skal utnyttelsesgraden være høy.
- Det legges opp til fortetting innenfor enkelte områder som er spesielt anmerket i planen.
- Fritidsboligene fungerer i dag mer som en bolig nr. 2, hvor en forventer å kunne ha samme komfort som hjemme. Dette fordrer at ved regulering legger til rette for å kunne etablere vegadkomst, vannforsyning og avløp i hytteområdene.

### 1.2.4 Innspill i planprosessen

Når det gjelder fritidsbebyggelse, har det både gjennom folkemøter og innspill fra enkeltpersoner kommet en rekke forslag til nye områder: Samtidig har det blitt stilt spørsmål om det skal legges til rette for utbygging av nye felt, eller om en skal prioritere å fortette eksisterende. Videre er det færre som har landbruket som sin levevei, noe som medfører at en del landbruksbygg har mistet sin funksjon. Kan det åpnes for å kunne omdisponere slik bebyggelse til andre formål, eksempelvis fritidsbebyggelse?

Det ble videre stilt spørsmål om det på Hemnskjela skal gis tillatelse til å kunne etablere ytterligere fritidsbebyggelse, ut over det som er godkjent gjennom gjeldende planer.

### **1.2.5. Potensiale for fritidsboliger i planforslaget**

Hvor mange fritidsboliger som faktisk kan etableres innenfor de foreslåtte hytteområdene må avklares gjennom detaljplanlegging (det samme gjelder nøyaktig avgrensning av de enkelte områder). Spredt bebyggelse er nærmere omtalt i kapittel 2 (fordi disse områdene formelt sett ikke er byggeområder, men LNF-områder). I ”spredte” områder behandles sakene enkeltvis på bakgrunn av søknad, mens det i utbyggingsområdene (større felter) påhviler plankrav før tiltak settes i verk. Hvorvidt potensialet som områdene for utbygging av fritidsbolig har blir realisert, er vanskelig å si noe om. Det vises til kap 2.2 i planbestemmelsene som viser de enkelte felter for fritidsbebyggelse og hvilken status de har og skal ha.

## **1.3 Områder for erverv**

### **1.3.1 Definisjon**

I definisjon erverv inngår forretning, utleiehytter/campingplasser, kontor, industri, lager m.m. For alle områder som er avsatt til næringsarealer i arealplanen bør det utarbeides reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

### **1.3.2 Innspill i planprosessen**

En har gjennom folkemøter og innspill fått kjennskap til at mange grunneiere går med tanker om å etablere virksomheter, spesielt innenfor turistvirksomhet. Dette fordi en ser dette som en viktig tilleggsnæring for landbruket. Det er derfor gjennom planen viktig å vurdere aktuelle områder for slik virksomhet. Mange mener også at kommunen har avsatt for lite areal til mer industrirelatert virksomhet, eller at denne er plassert på områder som ikke er aktuell for slik utbygging. Det har derfor framkommet noen forslag til nye eller utvidelse av eksisterende områder for industrivirksomhet.

## **1.4 Offentlig – og allmennyttig formål**

### **1.4.1. Definisjon**

I offentlig- og allmennyttige formål inngår tiltak i kommunal, fylkeskommunal eller statlig regi, eller i tilknytning til lag, foreninger med mer.

### **1.4.2. Planforslag**

Det er i planforslaget foreslått en utvidelse av kirkegården på Vennastrand, forøvrig ingen utvidelser av slike arealer

## **1.5 Annet byggeområde**

### **1.5.1. Definisjon**

Begrepet brukes på områder hvor det er, eller planlegges utbyggingsområde med differensiert arealbruk. Områdene er underlagt plankrav. Kfr. planbestemmelsenes § 1.2.

## **2 Landbruks-, natur- og fritidsområder**

### **2.1 Definisjoner**

#### **2.1.1 LNF-områder generelt**

I LNF-områder inngår områder for landbruk (herunder jordbruk, skogbruk, reindrift, utmarksnæring og fiske som ledd i stedbunden næring, pelsdyrhold og annen primærnæring) samt områder med natur- og friluftinteresser. Forholdet mellom de ulike formål styres av særlovgivning (jordlov, skogslov, natur- og friluftslovgivningen).

LNF-områder er i tråd med Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel inndelt i følgende 2 hovedkategorier:

- 1) LNF-områder uten bestemmelser om spredt bebyggelse (tidligere LNF-sone 1).
- 2) LNF-områder med bestemmelser om spredt bebyggelse (tidligere LNF-sone 2, 3 og 4).

Landbruks-, natur- og friluftsområder kan ikke skilles fra hverandre på arealnivå. Det er likevel anledning til å angi som en retningslinje hvilken av de to interessene som er den dominerende.

### **2.1.2. LNF-område UTEN bestemmelser om spredt bebyggelse**

Dette er en formålskategori som i forrige versjon av areadelen hadde benevnelsen LNFsone 1. Kun bygge- og anleggstiltak som er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksvirksomhet, samt reparasjon og mindre utbygging av allerede etablert bebyggelse, er tillatt i kategorien "LNF-områder uten bestemmelser om spredt bebyggelse".

På oversiktskartet har en markert kote 300 med egen farge. Dette for å indikere at det ikke er ønskelig (kun retningsgivende) med bebyggelse høyere enn dette. Dette gjelder også bygg knyttet til drift av landbrukseiendom. Dette fordi områdene for en stor del er snaufjell, samt at områdene framstår som relativt ubebygde og er viktige i friluftsyemed. Likeledes har en markert enkelte holmer og skjær ved Hemnskjel som LNF-områder hvor naturvern er dominerende.

### **2.1.3. LNF-områder MED bestemmelser om spredt bebyggelse.**

Dette er en formålskategori hvor spredt bolig- og ervervsbebyggelse (som ikke har tilknytning til stedbunden næring), samt spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Det vises til kap. 2.2 i planbestemmelsene, der de enkelte LNF-områdene for spredt bebyggelse er listet og beskrevet med antall og type bebyggelse.

### **2.1.4 Underinndeling i LNF-områder (uten rettsvirkning)**

I enkelte LNF-områder er ett av formålene mer dominerende enn andre. Dette er angitt på kartene med skravur, og bokstav som indikerer formålet (N,F). Likeledes har en markert kote 300 i store deler av kommunen. Dette for å indikere at områdene overfor denne linjen bør holdes mest mulig fri for bebyggelse, også bygg knyttet til landbrukseiendom, da dette i stor grad er snaufjell og framstår i dag som tilnærmet ubebygde.

### **2.1.5 Innspill i planprosessen**

Det har på folkemøtene kommet forslag om at arealdelen ikke måtte utformes slik at denne kunne bli et hinder for å finne alternativ bruk av landbruksbygg som har mistet sin opprinnelige funksjon som følge av endringer i landbruksdriften. Videre ønsker en del å kunne fradele enkelttomter til bolig og fritidsformål, uten at de må igangsette en reguleringsplan.

## **2.2 Planforslag**

### **2.2.1 LNF-områder UTEN bestemmelser om spredt bebyggelse.**

Hovedvekten av arealene i kommunen er avsatt til LNF-områder uten bestemmelser om spredt utbygging. I disse områdene er kun tiltak som er tilknyttet stedbunden næring tillatt. Områdene er vist med hvit farge på plankartet. Kfr. Tittelfeltet. Planforslaget innebærer imidlertid noen begrensninger på stedbunden næringsvirksomhet langs vassdrag, jfr. bestemmelsenes pkt. 0.2, 0.3 og 0.4.

## **2.2.2. LNF-områder med bestemmelser om spredt bebyggelse.**

### **Generelt**

Spredt bebyggelse er en hensiktsmessig form for utbygging, der utbyggingstakten er lav og det er den i mange av kommunens distrikter. På plankartet er den utbyggingskategorien som antas å bli mest aktuell angitt, men i en del tilfeller kan også andre formål tillates innenfor områdene.

### **Omfang og lokalisering**

Områdene hvor spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse er tillatt, er vist på plankartet med ulike fargekoder, se plankartets tittelfelt. De ligger i hovedsak i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er gjennom bestemmelsene fastsatt lokaliseringkriterier, med henvisning til daterte temakart over ulike registreringer i kommunen. I bestemmelsen pkt. 2.2. er det nærmere angitt hvor mange enheter som er tillatt innenfor hvert enkelt område i planperioden.

## **3 Områder for råstoffutvinning**


### **3.1 Generelt**

#### **3.1.1 Definisjoner**

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi områder for råstoffutvinning, både eksisterende og planlagte. Avgrensningen skal omfatte både selve uttaket og deponier for skrotmasser. Tiltak som faller inn under denne arealkategori er:

- 1) Uttak av mineralske løsmasser (sand, grus, stein med mer).
- 2) Fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende (f. eks pukkproduksjon).
- 3) Industrimineraler og malmer (for eksempel kopper, kvarts m.m.).

Masseuttak utenom områder som er avsatt til råstoffområder er ikke tillatt. Unntatt fra dette er masseuttak til eget bruk, det vil si behov som følger av ordinær landbruksdrift på eiendommen. Forutsetningen for etablering og drift av disse er at de er at massetaket er av beskjeden størrelse, og at disse er godkjent av landbruks- og kulturminnemyndighetene.

Større masseuttak er vist med lilla farge på plankartet, mens kjente gårdsuttak er markert med  på plankartet. Gårdsuttak tillates ikke benyttet til kommersiell drift.

#### **3.1.2. Generelt om plankartet**

På plankartet er det ikke skilt mellom ulike råstoffuttak. Årsaken er at i en del av områdene ikke er klarlagt skille mellom de enkelte typer råstoff. Generelt for alle områdene er at det må utarbeides reguleringsplan før tiltak kan settes i gang.

#### **3.1.3 Generelt om bestemmelsene**

På arealnivå er det ikke anledning til å lage bestemmelser for råstoffområder- rent bortsett fra å stille plankrav før tiltak kan iverksettes (dette gjelder altså bare nye tiltak). Konkrete bestemmelser for oppstart, drift og avslutning kan således bare gies gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan.

De områdene som er i drift i kommunen er områder som er igangsatt uten

reguleringsplan. Det er derfor meget begrenset hvilke styringsmuligheter kommunen har gjennom arealdelen for denne virksomheten. Det er spesielt i forhold til lokalisering av deponier, samt avslutningsarbeider, at det er hensiktsmessig å ha en viss styringsmulighet av eksisterende virksomhet. Bergvesenet som fagmyndighet, har tidligere gjort oppmerksom på at det er anledning til å kreve reguleringsplan også for eksisterende virksomhet.

### **3.2 Planforslag – stein, sand og grus**

#### **3.2.1 Områder for stein, sand og grusuttak - eksisterende og planlagte**

Slørdal – eksisterende grustak. Det må utarbeides reguleringsplan som avgrenser uttaket  
Sætergårdstjønnna – eksisterende skiferuttak. Det må utarbeides reguleringsplan som avgrenser uttaket.

Stokkafjellet – planlagt uttak av pukk. Uttaket må konsekvensvurderes og reguleres før tiltak igangsettes.

Vennaelva – eksisterende uttak av grus/skifer. Ved eventuell utvidelse av eksisterende uttaksområde må området reguleres.

Ved utvidelse av eksisterende gårdsuttak til kommersiell drift forutsettes uttaksområdene regulert i hht. bestemmelsenes pkt. 3.

### **4.0 Båndlagte områder**

#### **4.1 Definisjoner**

##### **4.1.1 Båndlagte områder, generelt**

Arealkategorien omfatter områder som enten er eller skal sikres gjennom detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven (reguleringsplan) eller gjennom vernevedtak eller særlover/forskrifter (naturvernloven, kulturminneloven, drikkevannsforskriften med mer) Hvis området skal planlegges etter Plan- og bygningsloven er det kommunen som er ansvarlig for planarbeidet. Dersom området skal sikres gjennom naturvernloven eller kulturminneloven er der stat (fylkesmannen/direktoratet for naturforvaltning) eller fylkeskommunen (fylkeskonservator, evt. også riksantikvar) som er ansvarlig for planarbeidet.

##### **4.1.2 Områder som er vernet**

For områder som på plankartet framkommer som "eksisterende båndlagt" er det allerede fattet vernevedtak. Områder kan også ha status båndlagt dersom det påhviler restriksjoner av ymse slag. Blant annet med hjemmel i drikkevannsforskriften. Disse områdene er avmerket i plankartet. I eksisterende båndlagte områder er det i bestemmelsene oppgitt vernevedtak som er det juridiske grunnlaget for forvaltningen. Det kan ikke lages bestemmelser i arealdelen til båndlagte områder.

##### **4.1.3. Områder som planlegges vernet**

Områder som på plankartet framkommer som " fremtidig båndlagt" er områder hvor det må lages egen plan for å sikre en truet interesse. Det er frist på 4 år til å planlegge/ foreta et vernevedtak for disse områdene. Hvis vernetiltak ikke er fattet innen fristen faller rettsvirkningen for området bort, og kommunen har for eksempel ikke lenger formell avslagshjemmel i planen for uønsket virksomhet. Kommunen kan søke fristforlengelse i 2 år. Dersom området ikke er sikret innen fristen, bør man ved neste rullering (normalt etter 4 år) velge en annen

arealkategori. For eksempel LNF uten bestemmelser om spredt bebyggelse. Dette gir normalt den beste, alternative beskyttelsen mot uønsket tiltak.

## 4.2 Mål og retningslinjer for planarbeidet

### 4.2.1. Mål og retningslinjer i kommuneplanen

Snillfjord kommune vedtok i sak 0089/99 å tilslutte seg Fredrikstaderklæringen. Gjennom denne har en definert følgende mål:

- en bærekraftig samfunnsutvikling som sikrer livskvalitet og livsgrunnlag både i dag og for kommende generasjoner.
- at aktivitetene i våre lokalsamfunn skjer innenfor naturens bæreevne både lokalt og globalt og at vi derfor ønsker å redusere ressursforbruket og miljøbelastningen

Dette betyr at en gjennom arealplanlegging skal søke å ivareta kommunens særpregede naturlandskap og variasjonsrikdom, herunder skal miljøhensyn vektlegges, særpregede naturlandskap skjermes og områder med vilt og utsatt vegetasjon tas vare på.

## 4.3 Planforslag

### 4.3.1 Områder hvor vernevedtak er fattet

Områder som er vernet er lagt inn i planen som eksisterende båndlagte der det allerede er fattet vernevedtak. Dette er følgende:

#### Båndlagte områder i følge særlov:

- Melvasslia
- Malneset
- Åstelva

#### Andre båndlagte områder:

##### Nedslagsfelt for drikkevannskilder/settefiskproduksjon

- Våvatnet - klausulert
- Glashylltjønna
- Køysavatnet – klausulert
- Øvre og nedre Vingvatten
- Skårild/Vuttudalsvassdraget
- Terningsvatnet

#### Avfallsplass

- Rottemnesset avfallsplass, nedlagt i 1995. Kommunen har ansvar for etterkontroll og prøvetaking fram til 2025.

#### Høyspenttraseer

- Det er bygge- og deleforbud i sikringssonen langs eksisterende høyspenttraseer.

#### Støysone

Ved motorcrossbanen ved Skogly forsamlingshus på Krokstadøra er det lagt inn en støysone hvor støynivå overstiger 60 db. Innenfor dette området bør det ikke tillates bebyggelse for opphold.

## 5.0 Særskilt bruk og vern av vassdrag og sjøområder

### 5.1 Sjøområder

I arealdelen av inngår også planlegging av bruken av sjø og vassdrag, hvor en skiller på områder hvor akvakultur er forbudt (NFFF) og områder hvor slik aktivitet er tillatt (NFFFA). I tillegg har man satt av områder til friluftsområder i sjø, småbåthavner og viktige farleder i sjø.

I områder hvor akvakultur (A) er tillatt, har en videre valgt å sette en F eller S i parentes. Dette angir hva som er anbefalt med hensyn til arter. F for fisk og S for skalldyr. Dette er imidlertid kun retningsgivende, og ikke bindende ved etablering. Det vises da for øvrig til særlovgivning og forskrifter vedrørende etablering av oppdrettsvirksomhet.

Når det gjelder elvedeltaet på Krokstadøra, hvor Bergselva og Snildalselva har sitt utløp til Snillfjorden er ikke denne vernet. Gjennom direktoratet for naturforvaltnings register er imidlertid området anbefalt utlagt som friluftområde i sjø.

Kommunen har også valgt å markere områder utenfor de mest konsentrerte hytteområdene som forbudsområder mot akvakultur/friluftsområder i sjø. Dette med bakgrunn i at sjøområdene ved slik bebyggelse i stor grad er benyttet til friluftaktivitet, og oppdrettsaktivitet i disse områdene kan skape konflikter.

På plankartet har en videre differensiert Akvakultur i underområdene fisk (F) og skalldyr (S). Denne differensieringen er kun av veiledende art som følge av områdenes egnethet med hensyn til blant annet lakseførende vassdrag og avlsstasjonen i Hemne.

## 5.2 Vassdrag

### 5.2.1 Definisjoner

Arealbruken omfatter vannspeilet, vannet og bunnområdene som er dekket av vann

### 5.2.2 Planforslag

Formålskategori

Vassdragsarealene er på bakgrunn av sin flerbruksverdi avsatt til flerbruksområde FFNF hvor ferdsel, fiske, natur- og friluftsliv er tillatt – tilsvarende som for FFNF i sjø.

Verna vassdrag

"Verna vassdrag" er vassdrag som gjennom Stortingsvedtak er varig verna mot kraftutbygging.

Flomfare

Ingen av elvene i Snillfjord kommune anses å ha noen form for flomfare grunn utformingen av elveløp, topografi etc.

## **6.0 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

### **6.1 Definisjoner**

Under denne arealbrukskategorien faller formål som overordnet trafikksystem, havner, overføringsanlegg for teletjenester og elektrisk kraft m.m. Arealbrukskategorien har det til felles med båndlagte områder, at den forutsetter videre oppfølging gjennom detaljplaner. I motsetning til båndlagte områder finnes det ingen tidsbegrensning for detaljplanleggingen. Dersom områdene ikke blir regulert innen 4 år, kan imidlertid spørsmålet om innløsning/erstatning reise seg. Kfr. Plan- og bygningslovens § 21.

Det er ikke anledning til å knytte bestemmelser til denne arealbrukskategorien, bortsett fra å si at det er tilstrekkelig å utarbeide bebyggelsesplan for avgrensede områder/veistrekninger.

Alternativer som ikke velges går ut av arealdelen ved endelig godkjenning av reguleringsplan over valgte alternativ(er).

Rettsvirkningen for slike områder faller bort når det er gått 4 år siden planen ble vedtatt. Det vil si at det må foreligge reguleringsplan for området innen 4 år, med mulighet til forlengelse i ytterligere 2 år. Hvis reguleringsplan ikke er utarbeidet innen denne tiden går områdene tilbake til det opprinnelige formålet, LNF.

### **6.2 Planforslag**

#### **6.2.1. Formål**

Følgende viktige ledd i kommunikasjonssystemet er lagt inn i planforslaget:

Hovedveger

Eksisterende hovedveger i kommunen er avmerket på plankartene.

Skipsleder

Viktige skipsleder er inntatt i plankartet.

#### **6.2.2. Kartinformasjon: Skiløyper/turstier**

Løyper, skiløyper og turstier er vist på planen som kartinformasjon. Dette er tema som i høyeste grad må sees i sammenheng med annen arealdisponering. Løypene og turstiene er viktige i rekreasjonsøyemed, og bør ved planlegging av utbyggingstiltak bør en derfor forsøke å holde nærområdene til disse (ca. 50 m) mest mulig ubebygde.

## **7, Områder med rettsvirkning knyttet til tidligere vedtatte bestemmelser, andre planer eller annet lovverk som fortsatt skal gjelde.**

Til denne bestemmelsen er det utarbeidet et oversiktskart hvor alle godkjente planer som fortsatt skal gjelde er vist, sammen med liste med planid, plannavn og vedtaksdato.

Øvrige eldre planer vedtatte disposisjonsplaner, strandplaner og reguleringsplaner som ikke framgår av temakart for godkjente planer oppheves.

## **8. Områder unntatt rettsvirkning**

Det er fra ulike selskap meldt interesse for utbygging av vindmølleparker på Geittfjellet, Tannvikhalvøya og Remmafjellet. Dette er tiltak som kreves konsekvensutredet, og er derfor unntatt rettsvirkning gjennom arealdelen.

For at en utbygging skal kunne realiseres, vil utbygger sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser av de aktuelle områdene, utarbeidet konsekvensutredning og reguleringsplan, og utbygger skal søke om konsesjon etter energilovens bestemmelser.

## 10.0 Dispensasjoner

### 10.1 Fordeling av dispensasjonsmyndighet

Plan- og bygningslovens § 7 som omhandler dispensasjoner, gir kommunen anledning til å bestemme hvem som skal være dispensasjonsmyndighet. I Snillfjord kommune er denne myndigheten delegert til kommunens faste utvalg for plansaker, formannskapet.

### 10.2 Særlige grunner.

#### 10.2.1 Generelt

I følge Plan- og bygningslovens § 7 *kan* kommunen innvilge dispensasjon fra planen dersom det foreligger *Særlige grunner*. Kommunen er altså ikke forpliktet til å innvilge dispensasjon selv om slike særlige grunner foreligger. Dersom kommunen finner å ville innvilge dispensasjoner, skal det *alltid* oppgis i vedtaket hvilke særlige grunner som dispensasjonen bygger på.

#### 10.2.2 Hva er særlig grunner?

”Særlige grunner” må sees i forhold til de offentlige hensyn som arealdelen skal ivareta. Dersom tiltaket i utgangspunktet strider mot disse hensyn, foreligger det ikke særlige grunner, og dispensasjon kan følgelig ikke gis. Foreligger det imidlertid en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon bør gis, vil lovens krav til særlige grunner være oppfylt, og kommunen må ta stilling til om dispensasjon skal gis. Sivilombudsmannen uttaler om særlige grunner. ”...for at lovvilkåret om særlige grunner skal være oppfylt må det foreligge spesifisert, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik tyngde at de kan slå gjennom overfor de hensyn bestemmelsene i Plan- og bygningsloven er ment å ivareta”.

Dersom det ved søknad om dispensasjon blir påberopt individuelle hensyn av sosial, helsemessig eller økonomisk art, er dette forhold som ligger **utenfor** Plan- og bygningslovens saklige virkeområde. Særlige grunner som nevnt her skal ikke gi automatisk dispensasjonsgrunn, men kan tillegges i en samlet vurdering.