



**Snillfjord Kommune**  
*- PORTEN TIL HAVET -*

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

**2007 - 17**

## PLANBESTEMMELSER



### **Administrasjonens forslag datert 17.03.05**

Revisjoner:

31.05.05	Oppretting i henhold til Formannskapet vedtak i sak 0039/05	RSG
19.09.06	Oppretting i henhold til planutvalgets møte 28.03.06	OYA
29.06.09	Oppretting i hht. vilkår for egengodkjenning	RSG

**Egengodkjent av Snillfjord kommunestyre 30.06.09, sak 31/09**

## Innledning

### Innhold

Dette dokument inneholder bestemmelser til kommuneplanens arealdel for 2005 – 2016. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, retningslinjer og planbeskrivelse.

Bestemmelser, oversiktskart samt kommunedelplaner utgjør til sammen kommuneplanens arealdels juridisk bindende del for styring av arealbruken. Kommuneplanens arealdel består således av:

Oversiktskart	1:60 000
Kommunedelplan Ytre Snillfjord	1:8 000
Kommunedelplan Krokstadøra	1:6 000
Kommunedelplan Sunde/Hemnskjel	1:8 000

Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL § 20-4), er uthevet med ramme. Tekst forøvrig er av orienterende karakter.

## 0 Generelt

### 0.1 Planer som fortsatt skal gjelde

Regulerings- og bebyggelsesplaner, strandplaner og disposisjonsplaner som fortsatt skal gjelde framgår av vedlegg 1, jfr. PBL § 20-6 3. ledd.

### 0.2 Byggeforsbud langs større vassdrag og sjø

Det er i kommunen ikke tillatt å føre opp ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse nærmere enn 50 meter fra vassdragsbredden ved gjennomsnittlig flomvannstand jfr. PBL 20-4 annet ledd, pkt. e, eller i 100 metersbeltet langs sjø. Jfr. § 17-2.

Ut fra natur-, friluftslivs- og landskaphensyn ønsker en generelt forbud mot bygging i 50 meters beltet langs innslandsvassdrag, og 100 meter fra strandlinja i sjø, jfr. de rikspolitiske vernemålsetningene i PBL § 17-2. Dette er bestemmelser en ønsker å gjennomføre i hele kommunen utenom delsonerplanene. Byggeområdene vurderes separat når reguleringsplaner foreligger.

### 0.3 Byggeforsbud langs verna vassdrag

i 100 metersbeltet langs hovedelv av verna vassdrag, dvs. hovedelv med sideelver, større bekker, sjøer og tjern, er det ikke tillatt å føre opp ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som nevnt i PBL § 81, 86 a, 93 a, b, c, f og i.

Byggeforsbudet langs verna vassdrag er fastsatt gjennom Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag fastsatt med hjemmel i PLB § 17-1.

## 1 Byggeområder (pbl § 20-4 pkt. 1)

### 1.1 Byggeområder for boliger og nærings-/ervervsformål

Tiltak som nevnt i PBL § 84, 86 a, 86 b og 93 samt fradeling til slike formål kan planutvalget kreve at inngår i reguleringsplan jfr. PBL § 20-4 annet ledd pkt. a. I hht. jordlovens § 2 2. ledd skal jordloven fortsatt gjelde for disse utbyggingsområdene inntil områdene inngår i reguleringsplan.

Bygging av boliger skal ikke skje uten at det er tilgang på nok vann av drikkevannkvalitet.

Før ny bebyggelse eller anlegg planlegges, skal kommunen foreta en vurdering av faren for isgang, erosjon, ras etc.

### 1.2 Byggeområder for fritidsbebyggelse

Tiltak som nevnt under PBL § 84, 86 a, 86 b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling eller bortbygging til slike formål, må ikke finne sted før tiltaket inngår i reguleringsplan. I hht. jordlovens § 2, 2. ledd skal jordloven fortsatt gjelde for disse utbyggingsområdene inntil områdene inngår i reguleringsplan.

Øvre grense for antall hytter innenfor områdene kan fastsettes av bygningsrådet ved behandling av reguleringsplan/bebyggelsesplan. Bestemmelsene innebærer at områdene betraktes som natur- og friluftsområder hvor jordloven gjelder inntil byggeområdene utbygges eller godkjent reguleringsplan/bebyggelsesplan foreligger. Areal mellom hyttene skal fortsatt være landbruksarealer såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplanen.

Før ny bebyggelse planlegges, skal kommunen foreta en vurdering av faren for isgang, erosjon, ras etc.

Innenfor områdene Håvika og Terningen skal dyrket mark tas vare på i detaljplanleggingen.

For øvrig vises det til bestemmelser for hytter og fritidsbebyggelse, hvor det framgår egne regler for planlegging av fritidsbebyggelse. I den grad eksisterende reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og strandplaner ikke definerer bestemmelser vedrørende bebyggelsens plassering, utforming, areal, materialbruk m.v., gjelder bestemmelsene i vedlegg 3 foran reguleringsplan, bebyggelsesplan eller strandplan.

### 1.4 Byggeområde vindmøller

I vindmølleområdet utenfor Kongensvoll kreves det regulering hvis dagens aktivitet skal utvides eller andre tiltak etableres.

### 1.5 Byggeområde næring

I byggeområder næring der formålet er campingplass, skal det utarbeides reguleringsplan.

## 2. Landbruks- natur- og friluftsområder (PBL § 20-4 1.ledd nr. 2)

### 2.1 LNF- område uten bestemmelser om spredt utbygging

LNF-områder med forbud mot spredt bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller utvidelse av spredt bolig- erverv- eller fritidsbebyggelse jfr. PBL § 20-4 annet ledd, pkt. c og d.

Det foreligger innenfor disse områdene viktige friluftsvilt og naturverninteresser eller det ønskes ikke ytterligere fortetting av eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting av tomter til formål som nevnt.

Årsaken til at spredt bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er definert som stedbunden næring, ikke tillates, er også bl.a. dårlig egnethet, manglende adkomst eller dårlig teknisk tilrettelegging for bebyggelse. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven dispensere ved særlige grunner, forutsatt av at viktige interesser som LNF-områder skal ivareta ikke blir berørt og at sektormyndighetene ikke har innvendinger.

For utbygging av skogshusvær/koier vises det til egne bestemmelser for skogshusværer.

*NB! Bygging av utleiehytter defineres ikke som stedbunden næring og skal således behandles som dispensasjonssaker.*

### 2.2 LNF-område med bestemmelse om spredt bebyggelse

Det er ikke gitt områder med åpning for spredt bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Eventuelle søknader om slik bebyggelse i LNF-områder skal behandles som dispensasjonssak, jfr. plan- og bygningslovens § 7.

Følgende lokaliseringkriterier legges til grunn ved vurdering:

*LNF- områder hvor det kan tillates spredt bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4 annet ledd pkt. c. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 3 eller flere enheter skal planutvalget kreve bebyggelsesplan.*

*Ny bebyggelse i B3 skal knytte seg til eksisterende avkjørsel.*

*I B4 tillates utbygging kun i tilknytning til eksisterende fellesavkjørsel. Boligene skal bygges i god avstand til riksvegen.*

*I B6 må felles avkjørsel ved Mjønes trevare nyttes.*

*B8 må tilknyttes fylkesvegen.*

*Byggeavstand for spredt bebyggelse er 50 meter fra riksveg og 15 meter fra fylkesveg.*

*Kulturminnemyndigheten skal varsles ved tiltak og arealdisponering under kote 100.*

#### Lokaliseringkriterier for ny bebyggelse i LNF-BEF områder:


- mer enn 50 meter fra vassdrag.
- mer enn 100 meter fra sjø.
- mer enn 50 meter fra viktig jordbruksareal, jfr. arealklassifiseringskart datert 08.06.09.
- mer enn 5 meter fra automatisk fredete kulturminner, jfr. kulturminnekart datert 08.06.09.
- mer enn 50 meter fra seterbygning/voll.
- bebyggelsen skal legges i tilknytning til eksisterende vegsystemer, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende eller til å anlegge nye avkjørslar til offentlig veg skal foreligge.
- bebyggelsen skal ikke lokaliseres i nasjonalt eller regionalt viktige natur- eller viltområder, jfr. temakart – Naturverdier, datert 08.06.09.
- bebyggelsen skal ikke legges i områder som er registrert som inngrepsfrie naturområder (INON), jfr. kart over inngrepsfrie områder datert 08.06.09.
- ny bebyggelse skal ikke legges i områder som ligger mer enn 2,5 km. unna vinterbrøytet veg.
- Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres minst 50 meter fra turdrag og turstier.

### 3 Områder for råstoffutvinning (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3)

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i området kan kun skje i henhold til godkjent reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4 nr. 2 ledd bokstav A.

For masseuttaket på Stokkafjell skal det foreligge konsekvensvurdering i tillegg til reguleringsplan før tillatelse gis. Konsekvensutredningen skal omfatte hele området med veg, kaianlegg og tekniske inngrep.

For masseuttak skal det foreligge driftsplan som tar hensyn til landskapstilpasning, skjermsoner og andre tiltak for å hindre miljøbelastninger på omgivelsene. Masseuttakene skal ryddes og istandsettes etter avsluttet aktivitet.

Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt. Unntatt fra dette er beskjedne gårdsuttak til eget bruk som følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen. Slike uttak som er kjent er markert med  på plankartet. Ved eventuell arealutvidelse av disse, eller økt drift, skal reguleringsplan for uttaket med tilhørende anlegg godkjennes før uttak kan starte.

Liste over slike gårdsuttak:

1. Vennasætra
2. Selnes
3. Hardtindan
4. Skorild
6. Vuttudal
7. Snildal
8. Snildal (skifer)
9. Berg
10. Mjønesaunet
11. Kvernstad
12. Tannviktrøa
13. Vaslag
14. Hemnskjela

## **4 Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)**

Til områder som er båndlagt eller skal båndlegges gis det ikke planbestemmelser, da det vises til vernebestemmelser gitt i medhold av særlov, rikspolitiske retningslinjer eller reguleringsplan.

### **Båndlagte områder i følge særlov:**

Følgende områder omfattes:

- Naturresevat/landskapsvernområde
  - Melvasslia
  - Malneset
  - Åstelva

### **Andre båndlagte områder:**

- Nedslagsfelt for drikkevannskilder/settefiskproduksjon
  - Våvatnet - klausulert
  - Glashylltjønnna
  - Køysavatnet – klausulert
  - Øvre og nedre Vingvatn
  - Terningsvassdraget
  - Skårild/Vuttudalsvassdraget
- 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.
- Støysoner
  - Støysone ved motorcrossområde nord for Skogly forsamlingshus på Krokstadøra

## 5 Områder for særskilt bruk av sjø og vassdrag (PBL § 20-4, 1. ledd)

### 5.1 NFFFA (Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur)

Ferdsel- fiske, natur- og friluftsområder i sjø hvor akvakulturanlegg tillates etablert, jfr. PBL § 20-4, pkt- 5.

Utnyttingsgraden i akvakulturområdene (anlegget inkludert 100 m fiskeforbudssone) bør ikke være større enn 15 %. Enkeltlokaliteter som ikke ligger i soner er unntatt fra denne bestemmelsen, jfr. PBL § 20-4 pkt. 5.

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 NFFF (Natur, Friluftsliv, Ferdsl og Fiske)

Ferdsel- fiske, natur- og friluftsområder i sjø hvor akvakulturanlegg ikke tillates etablert, jfr. PBL § 20-4, pkt- 5.

I disse områdene er det viktige verdier knyttet til fiske, ferdsel, natur og friluftsområder i sjø, eller oppdrettsvirksomhet er ikke ønskelig som følge av bebyggelse på land.

### 5.3 Småbåthavn/flytebryggeanlegg

Etablering og utvidelse av småbåthavner skal skje i hht. Kommunedelplan for småbåthavner og godkjent reguleringsplan, jfr. PBL § . 20-1 og § 23-1.

## 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd)

Ved større vegomlegginger kreves reguleringsplan.

For mindre endringer av vegtrasè og for mindre veiomlegginger utenfor tettbebygde strøk, skal området inngå i bebyggelsesplan før anlegget settes i gang. Tiltak som er begrenset til justering av kurvatur, og breddeforhold, utbedring av sikt i kryss, kurver og avkjørsler m.v. kan behandles etter reglene i PBL § 84 og 93.

Ankringsområdet mellom Råskjerbukta og Trollvikhammaren er benyttet til kortvarig oppankring av fartøy. Etablering av konstruksjoner, anlegg, innretninger, rør, kabler m.v. utover det som inkluderes i NFFF, vil ikke være forenlig med bruken av området som ankringsområde. Akvakulturanlegg vil ikke være tillatt innenfor området.

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

I områder med gjeldende reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, strandplaner og disposisjonsplaner, er arealdelen i kommuneplanen ikke rettslig bindende for bygge og anleggstiltak osv. jfr. PBL § 20-4 2. ledd pkt. h. Jfr. pkt. 0.1 og vedlegg 1.

Kommunedelplaner som er avmerket på kartet gjelder framfor eldre reguleringsplaner der reguleringsplanen hindrer arealbruken fastsatt i kommunedelplanen.

Ved tiltak som ikke er regulert gjennom kart og bestemmelser til disse planene, så gjelder kommuneplanens arealdel for disse.

## **8 Retningslinjer**

I områdene

- Geitfjellet
- Tannvikhalvøya
- Remmafjellet

pågår en prosess for å utrede områdene til vindmøllepark. Eventuelle områder som ikke blir utlagt til vindmøllepark etter konsekvensutredning og konsesjonsbehandling etter plan- og bygningsloven og energiloven tilbakeføres til LNF-område uten bestemmelser om utbygging.

## **9 Iverksettelse av planen**

Bestemmelser gjelder fra den dato kommuneplanen godkjennes i henhold til PBL § 20-5.

## **10 Dispensasjoner**

Kommunens faste utvalg for plansaker har adgang til å dispensere fra kommuneplanens arealdel om særlige grunner tilsier dette, jfr. PBL § 7.