

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde

Bestemmelser

Retningslinjer

2.2. LNF-områder lagt ut til spredt bygging av bolig, fritidsbolig eller næringsbygg. Gjelder tiltak som ikke er knyttet til stedbunden primærnærings.

Områdene lagt ut til dette formålet er i tilknytning til eksisterende spredt bebygde områder i hele kommunen.

Områdene til dette formålet er allerede oppdelt, perforert eller på anna måte har redusert verdi i forhold til det en vurderer som viktige jord-, skog eller kulturlandskapsinteresser.

Ekisterende bygg

Fradelte eiendommer med eksisterende bolig, fritidsbolig, næringsbygg eller naust.

Nye bygg

Bolig, fritidsbolig, næringsbygg eller naust. Det som normalt blir oppfatta som naust, ikke robu, sjøbu o.l

Her gis spesielle føringer knyttet til områder for spredt bygging i LNF-område. Se for øvrig bestemmelser under pkt. 2.1 LNF-områder.

2.2. For alle områder lagt ut til spredt bygging gjelder at bebyggelse ikke kan:

- plasseres på fulldyrka mark
- plasseres på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt
- ha tilkomst over fulldyrka mark eller høyproduktiv skogsmark
- medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

Ved etablering av mer enn 3 enheter eller når planmyndigheten finner det nødvendig kan det stilles krav om reguleringsplan.

Størrelse på tomt er for bolig inntil 2 da og for fritidsbebyggelse inntil 1 da. For næringsbygg en tilpassning til det aktuelle formålet.

Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % for bolig og 40 % for næringsformål. For fritidsbebyggelse gjelder BRA = 100m². Bolig og næringsbebyggelse kan ha inntil 2 etasjer. Fritidsbebyggelse skal ha 1 etasje.

Ny bebyggelse med avkjørsel til E10 må knyttes til eksisterende avkjørsler.

Det tillates ikke oppført ny bebyggelse nærmere en 50m til sjø og 30m vann eller vassdrag.

Omfanget av ny bebyggelse og særlige bestemmelser for hvert område er gitt i egen tabell for spredt bebyggelse, se vedlegg 1.

2.2. Ved etablering av ny tomt bør en søke å finne felles grense med eksisterende tomt. Dette for at verdien av restarealet i minst mulig grad blir redusert som jordbruksareal og tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten. Det bør holdes forhandskonferanse.

Lokaliseringa skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(-e) bolig(-er).

Tilkomst kan også løses gjennom opprustning av landbruks- eller gårdsvei. Tiltaket bør ikke ha ulemper for landbruksdriften.

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon kulturmiljø, allmenn tilgjengelighet, plassering, og tilkomst.

Det vil kunne legges avgjørende vekt på de føringer som er gitt i "Lokale retningslinjer for arealforvaltning i LNF-områdene".

Rundt eller i et kulturmiljøområde kan en ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelingsverdien eller kulturmiljøet i seg selv.

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

8. Vedlegg

8.1. Vedlegg 1

Bygeområder, LNF-områder der spredt bygging er tillatt, masseuttak, offentlige områder, erverv, oppdrettsområder og regionale kulturminner.

LNF – områder utlagt til spredt boligbygging – SB

Markert i plankartet med kode SB og fortløpende nummerering. Det er angitt særlige bestemmelser ut over det som er gitt i kapittel 2 – LNF-områder.

Nr	Område	Bestemmelser
SB1	Liland I	Det tillates bygd inntil 4 hus i området
SB2	Liland II	Det tillates bygd inntil 4 hus i området
SB3	Skierpen I	En ytterligere forretting, 4 hus, i området kan tillates under forutsetning av tilfredsstillende avløp. Området har sin avrenning til Skierpvatnet som er en del av Farstadvassdraget.
SB4	Skierpen II	En ytterligere forretting, 4 hus, i området kan tillates under forutsetning av tilfredsstillende avløp. Området har sin avrenning til Skierpvatnet som er en del av Farstadvassdraget.
SB5	Eltoft	Området kan bebygges med boliger. Det tillates oppført maksimalt 3 boliger. Avløp fra området må gis en tilfredsstillende løsning. Avløp bør kanaliseres mot vest og ikke i retning Holdalsvatnet.
SB6	Holdal	Det tillates bygd inntil 3 hus i området
SB7	Klevstad	Det tillates bygd inntil 3 hus i området
SB8	Krogtoft	Det tillates bygd inntil 3 hus i området
SB9	Sletting	Det kan tillates kun 4 nye boliger på grunn av avløpsforholdene.
SB10	Petvika	Innenfor det avgrensede området kan det bygges 3 boliger.
SB11	Leitebakken	Det tillates bygd inntil 3 boliger i området
SB12	Gjerstadåsen	Det er tillatt å fradele til boligformål innenfor avsatt areal. Før fradeling kan skje må kommunens avløpsplan tilfredsstilles.

