



Overhalla kommune
- positiv, frisk og framsynt

Teknisk avdeling

Plandokument datert 17.4.2007.

Vedtatt i kommunestyret den 26.6.2007.

Kommuneplanens arealdel

2007-2019

Planbeskrivelse og bestemmelser

retningslinjer og generelle

saksbehandlingsregler/retningslinjer



Foto: NRM

Kommunestyrets vedtak/egengodkjenning i KOM-SAK 23/07, 26.6.2007:

- 1 Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 vedtar Overhalla kommune kommuneplanens samfunnsdel og arealdel med bestemmelser for perioden 2007-2019, med følgende endringer i arealdelen:**

Endringer på plankartet:

- Tekst: R4 (Bjørnes - område for råstoffutvinning), tas inn.
- Tekst: Skage skytebane tas inn på formål annet byggeområde.
- Formålsgrensen rundt LNF- spredt områdene gjøres mer tydelig på plankartet.
- Tegnsymbolet for mikro- og minikraftverk tas inn under tegnforklaringen LNF-spredt ervervsbebyggelse.

Endringer i planbestemmelser og retningslinjer:

- Det tas inn følgende kulepunkt i bestemmelsen punkt 2.5: Det tillates maks 4 bygningenheter per tomt inkludert bolighuset.
 - Det tas inn følgende kulepunkt til bestemmelsen punkt 2.6: Det tillates oppført maks 3 bygningenheter pr. pkt. inkludert fritidsbolig.
 - Kulepunkt 4 i bestemmelsen punkt 2.3, tas ut.
 - Bestemmelsen punkt 2.12 endres til: Bebyggelsesplan kan nyttes som detaljplantype for mindre tiltak som busslommer og ventefiler på hele riksveg 17 og 760, samt på alle fylkes- og kommunale vegstreknings i kommunen.
 - Bestemmelsen punkt 2.13 endres slik at kulepunkt 3 tas ut og flyttes til henholdsvis bestemmelsen punkt 2.5, 2.6, 2.7 og 2.8 (formål spredt bebyggelse).
 - Følgende retningslinjer innarbeides i plandokumentet:
 - 1) Før igangsetting av utbygging som medfører tilflytting av mennesker innenfor avmerkede kvikkleiresoner, må områdestabiliteten (helhetlig faresonevurdering) dokumenteres, jf. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag 1/2007. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som ligger utenfor utbyggingsområdet. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag i alle faser av utbyggingen og ved ferdigstilt anlegg. Alle geotekniske vurderinger og beregninger må gjennomgå en kontroll i henhold til NS 3480.
 - 2) For planlagte utbyggingsområder utenfor de avmerkede kvikkleiresonene, må det vurderes om det kan være lommer med kvikkleire som kan utgjøre en trussel. Dersom det viser seg at det er kvikkleirelommer i området, må det gjøres en geografisk avgrensning og faregradsevaluering av kvikkleirelommen. Videre må kravene til en utbygging som berører kvikkleirelommen være lik kravene for utbygging i de kvikkleiresonene som alt er registrert på faregradskartene, se pkt 1 ovenfor.
 - Følgende tekst tas inn under bestemmelsen punkt 2.7: Kraftverk med en effekt over 10 MW eller årsproduksjon over 50 GWh må klareres i forhold til Samla plan. Mikro- og minikraftverk er ikke unntatt konsesjonspliktavurdering etter vannressursloven.
- 2 Det tas forbehold om fylkeslandbruksstyrets godkjenning av arealdelen.**
- 3 Det presiseres nærmere i plandokumentet at universell utforming skal være sentralt i all planlegging i kommunen.**

Plandokumentet

Kommuneplanens arealdel omfatter to deler:

- Del 1 utgjør en tekstdel som omfatter planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer og generelle saksbehandlingsregler og retningslinjer
- Del 2 består av et arealkart i målestokk 1: 50 000

Planbestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 20-4, og er innrammet og utgjør sammen med arealplankartet den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel.

Øvrig tekst i plandokumentet er en beskrivelse arealbruksformål vist på arealplankartet. I tillegg er det gitt retningslinjer til de enkelte bestemmelsene, samt generelle saksbehandlingsregler og retningslinjer som viser hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

FORORD

Fra 1.4.2005 ble det i forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven satt krav om utarbeiding av planprogram ved en endring/revisjon av kommuneplanens arealdel. Plandokument datert 17.4.2007 er utarbeidet etter ny forskrift, og vedtatt planprogram for arealdelen.

Plantema som er vektlagt i forbindelse med revisjon av arealdelen er områder for: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, utbygging av små kraftverk, næringsutvikling og etablering av virksomhet langs vassdrag. Endringer som en konsekvens av at samfunnsdelen foreslår strukturelle endringer, samt en generell oppdatering av plankart, beskrivelse og bestemmelser.

I tillegg til ovennevnte plantema er det tatt inn et område for råstoffutvinning i Risvika, byggeområde for mikroflyplass, og en ny bestemmelse som omfatter bruksendring av eksisterende bygninger i landbruket.

Plandokumentet er revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i KOM-SAK 23/07, den 26.6.2007. Fylkeslandbruksstyret har i vedtak godkjent planen i møte den 24.6.07, jf. vedtakets pkt. 2.

Overhalla kommune
Teknisk avdeling

Innholdsfortegnelse

1	Planbeskrivelse	5
1.1	Forebyggende beredskapsplanlegging	5
1.2	Støy.....	6
1.3	Universell utforming	6
1.4	Gjeldende kommunedelplaner.....	6
1.5	Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner	6
1.6	Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner (innenfor kommunedelplaner)	7
1.7	Byggeområder - § 20 – 4 nr.1.....	7
1.8	Byggeområder - § 20 – 4 nr.1 (innenfor kommunedelplaner).....	8
1.9	LNF. Landbruks, natur- og friluftsområder § 20 – 4 nr.2.....	8
1.10	LNF – B. Områder hvor spredt boligbygging er tillatt.....	8
1.11	LNF – B. Områder hvor spredt boligbygging er tillatt (innenfor kommunedelplaner) ..	8
1.12	LNF – F. Områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt	9
1.13	LNF – områder hvor spredt ervervsbebyggelse er tillatt	9
1.14	Områder for råstoffutvinning § 20 – 4 nr.3.....	10
1.15	Båndlagte områder § 20 – 4 nr.4.....	10
1.16	Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder § 20 – 4 nr.5	10
1.17	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 20 – 4 nr.6.....	11
1.18	Inngrepsfrie områder (ikke juridisk bindende arealbruk)	11
2	Planbestemmelser og retningslinjer til arealkartet	12
2.1	Byggeområder	12
2.2	Byggeområder	12
2.3	Byggeområder	12
2.4	Byggeområder	13
2.5	LNF – B - område hvor spredt boligbygging er tillatt	13
2.6	LNF – F - område hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt.....	14
2.7	LNF - område hvor spredt ervervsbebyggelse er tillatt	14
2.8	Spredt ervervsbebyggelse i forbindelse med tilleggsnæringer i landbruket.....	15
2.9	Områder for råstoffutvinning	15
2.10	Båndlagte områder	15
2.11	Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.....	16
2.12	Kommunikasjonssystemet	16
2.13	Forbud mot bygging langs vassdrag	16
3	Generelle saksbehandlingsregler og retningslinjer	17

1 Planbeskrivelse

1.1 Forebyggende beredskapsplanlegging

Utredning av risiko- og sårbarhetsfaktorer i arealplanleggingen skal omfatta en overordnet grovanalyse av Overhalla som geografisk område. Områder som er særlig utsatt for fare for flom, skred, radon og lignende, og som av den grunn ikke bør bebygges, bør i arealdelen legges ut som båndlagte områder med tanke på regulering til fareområde.

Fylkesmannen har utarbeidet en enkel sjekkliste for bruk ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i samfunnsplanleggingen. Listen er et hjelpemiddel for saksbehandlere innenfor arealplanlegging. Kommunen skal foreta nødvendige risikoanalyser og vurdere hvilke konsekvenser planforslaget har ut fra et sikkerhets- og beredskapsmessig synspunkt. Sjekklisten er ikke uttømmende, men har nevnte hendelser innenfor naturbasert sårbarhet, virksomhetsbasert sårbarhet, viktig infrastruktur og andre uønskede hendelser.

Ras og flom er aktuelle plantema i overordna planlegging. Utpekte byggeområder er vurdert ut fra tilgjengelige data/kart fra aktuelle fagmyndigheter. Dette gjelder spesielt ras, erosjons-, og flomutsatt areal.

På nittitallet gjennomførte kommunen en ROS- analyse på områdene strømforsyning, vannforsyning, naturkatastrofer og større ulykker. Rapportene forelå i løpet av 1998. Analysen ble behandlet i beredskapsrådet, formannskapet og i kommunestyret i juni 2000 (KOM-sak 044/2000).

Det er ikke kjente kartlagte områder med høge konsentrasjoner med Radon i kommunen. Dette utelukker imidlertid at det ikke kan være slike områder i kommunen.

Kommunen har ikke kartlagt hvilke bolighus og næringsbygg som kan bli berørt av et dambrudd. Det er ikke utarbeidet flomsonekart for kommunen.

Lavereliggende områder i tilknytning til større elver har stor sannsynlighet til å bli berørt ved en storflom. Hvilke områder som kan bli berørt i forbindelse med isgang, er betinget av hvor isen starter oppdemming.

I følge landbrukskontorets registreringer i 1991 av flomutsatt-, og erosjonsutsatt dyrka mark, vil en omdisponering av LNF- områder til annet arealbruksformål som vist i arealdelen ikke medføre spesielle beredskaps- og sikkerhetstiltak.

Når det gjelder kjente områder for eksisterende boligbebyggelse som er utsatt for erosjon på grunn av overflatevatn, er det blant annet gjennomført tiltak på Himo mot Bjøra. Øvrige kjente områder som kan være utsatt er Brennmoan ved Skistad og Roem mot Bjøra. Dette utelukker ikke at det også kan være andre områder som kan være spesielt utsatt.

Kommunen har oppdaterte risikokart for potensielle områder for kvikkleireskred. Rapporten 20001008-15 "Program for økt sikkerhet mot leirskred", datert 25.november 2004. rapporten er utarbeidet av NGI.

NGU har (2005/2006) utarbeidet et kvartærgeologisk kart bygd på tidligere undersøkelser i kommunen, og viser blant annet marine områder i kommunen. Kartene er gjort tilgjengelig på nettsidene, og bør inngå som en del av sjekkpunktene ved en arealdisponering.

Utpekte områder for boligbygging i arealdelen som bør vurderes undersøkt nærmere, er T 8 Lilleberget på Øysletta, T 3 Oppdalshaugen på Oppdal. T 8 og T 3 ligger innenfor soner for potensielle kvikkleireskred. I tillegg bør nye byggeområder beliggende mot Reina i Overhalla sentrum, samt Barlia vurderes undersøkt nærmere ved en eventuell etablering av ny bebyggelse. Dette utelukker ikke at andre byggeområder i kommunen utelukkes for nærmere vurdering med tanke på blant annet ras og flom.

Aktuelle nettadresser er: www.skrednett.no, www.ngi.no, og www.nve.no.

Det er tatt inn i de generelle saksbehandlingsreglene at det i forbindelse med utarbeidelse av byggesaker, detaljplaner, skal gjennomføres en risikovurdering. Eventuelle konsekvenser skal vurderes og dokumenteres, samt hvordan disse er ivarettatt i saksframlegg/ planbeskrivelsen til byggesak, regulerings- og bebyggelsesplaner.

En bør tilstrebe seg til å unngå å bygge inn ny og økt sårbarhet i samfunnet. Saksbehandlerreglene skal derfor sikre at samfunnssikkerhets- og beredskapshensyn er vurdert i forbindelse med all arealdisponering og all kommunal planlegging der slike hensyn er relevant.

1.2 Støy

Det er tatt inn under generelle saksbehandlingsregler, et utdrag fra rundskriv T-1442 "Retningslinje for støy i arealplanleggingen", vedtatt 26.1.2005 av Miljøverndepartementet. Disse skal være retningsgivende for framtidig behandling av arealplaner.

Dette er statlige føringer til kommunen om å påse at støy er tilstrekkelig dokumentert gjennom arealplanleggingen.

Kommunen har pr i dag ikke utarbeidet, og ikke mottatt støysoner fra andre anleggseiere – med unntak på enkelte støysoner rundt skytebaner og motorsportsanlegg.

Det er ikke utarbeidet tematisk støysonekart til arealplanen, og det er ikke gitt bestemmelser som omhandler støy i bestemmelsene til arealplanen. En eventuell slik bestemmelse må behovsvurderes nærmere.

Kommunen har ikke båndlagt områder med tanke på restriksjonsområder for støy. Om dette er et virkemiddel som skal benyttes i overordna plan, må vurderes etter en eventuell nærmere kartlegging av støykilder i kommunen.

De største støykildene i kommunen er hovedveger, skytebaner, motorsportsbaner, pukkverk og enkelte virksomheter innenfor bygg- og anleggsvirksomheter.

Når det gjelder de fleste skytebaner, motorsportsbaner og pukkverk – har disse konsesjon om utslippstillatelse etter forurensningsloven, og gitte driftstidsbegrensninger i sine Planbestemmelser/driftsplaner.

1.3 Universell utforming

Universell utforming skal være sentral i all planlegging i kommunen.

1.4 Gjeldende kommunedelplaner

Det vil si områder som det er utarbeidet delplan for, og som fortsatt skal gjelde:

Skage	-	egengodkjent: 17.11.03
Skogmo	-	egengodkjent: 08.09.03

1.5 Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner

Listen er supplert med alle eksisterende detaljplaner. På arealplankartet er vist detaljplaner som kommer utenfor kommunedelplanene. Detaljplaner innenfor kommunedelplanene er vist i delplanene for Skogmo og Skage. Detaljplaner som fortsatt skal gjelde:

Plantype:Reguleringsplan (R) Bebyggelsesplan (B)			Stadfestet/Egengodkjent
1 -	Meosen boligfelt	R	27.12.83
2 -	Øyesvold boligfelt	R	02.09.81
3 -	Krabbstumarka boligfelt	R	24.10.73, 07.03.77, 25.04.86
4 -	Svarlia boligfelt	R	18.02.91
5 -	Ranemsletta	R	17.10.05

6 -	Svenningsmoen - Himomoen	R	30.04.86, 09.11.89, 10.12.91
7 -	Øysletta boligfelt	R	30.11.78, 30.05.86
8 -	Namsen Fishing Camp	R	28.06.06
9 -	Øysletta Jaktbane	R	26.10.92
10 -	Brennmoen grustak	R	20.09.93
11 -	Gryta grustak	R	12.12.88, 15.11.99
12 -	Oksvatnet hyttefelt	R	05.09.88
13 -	Solem hytteområde	R	05.05.82
14 -	Selotten hytteområde	R	07.06.83
15 -	Øyengvatnet	R	30.06.97
16 -	Grusuttak Råbakken	R	21.06.04
17 -	Steinuttak ved Sjøenget	R	06.09.99
18 -	Hannabekken massetak	R	06.09.99
19 -	Stormyra avfallsanlegg	R	20.12.99, 24.02.03
20 -	Namsen golfbane	R	20.12.99, 18.12.03
21 -	Solheim hytteområde	B	04.06.91
22 -	Steinuttak på Grytøya	B	08.10.91
23 -	Hylla	B	08.12.92
24 -	Overhalla V.g.skole- Biotechnisk fagskole	B	04.09.90
25 -	Naustskjæret	B	05.04.95
26 -	Naustneset	B	08.02.94
27 -	Busslomme Flasnes	B	26.08.98
37 -	RV17 – kryss FV434 (Øysvollkorsen)	B	20.09.02
38 -	Landfallan steintak	R	16.06.03
39 -	Tømmersjøen	R	08.09.03
40 -	Myrmo steinuttak	R	08.09.03
41 -	Sukkerneset	B	26.05.04
42 -	Stakkåmyra jaktskytebane	R	02.02.04
43 -	Hågsbukta hytteområde	B	21.04.04, 22.03.06
44 -	Haugomtunet	B	26.05.04
45 -	Grande grustak	R	22.11.04
48 -	Laksetunet ved Namsen	R	22.03.06
49 -	G/S-veg RV17 Himo – Skogmo	R	04.09.06, 26.06.07

1.6 Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor kommunedelplaner, og som fortsatt skal gjelde

Plantype: Reguleringsplan (R) Bebyggelsesplan (B)		Stadfestet/Egengodkjent
28 -	Skogmo bolig- og industriområde	R 26.06.07, (ny plan, 28+29)
29 -	Skogmo industriområde	(opphevet 26.06.07)
30 -	Hunn boligfelt	R 21.04.80
31 -	Skage industri- og serviceområde	R 23.11.79
32 -	Skage Vest boligfelt	R 01.10.69
33 -	Skageåsen boligfelt	R 20.02.84
34 -	Skageåsen III	R 18.03.96
35 -	Skage sentrum	R 20.12.04, 26.06.07
36 -	Horka bru med tilstøtende veger	R 27.03.96
46 -	Skageåsen III – Ny barnehage	R 14.02.05
47 -	Grovintunet boligfelt	B 31.01.07

1.7 Byggeområder - § 20 – 4 nr.1

Utpekte framtidige byggeområder vist på arealkartet

B 5	Liss Amdal, byggeområde for boliger
B 6	Meosen v/ Meosen boligfelt
B 14	Risvika, byggeområde for boliger
B 16	Vesterå, byggeområde for fritidsbebyggelse
B 17	Stor- Amdal, byggeområde for kombinert formål landbruk/spesialområde mikroflyplass.

Eksisterende annet byggeområde vist på arealkartet

Skytebane, Skage
Leirduebane, Fuglår

Eksisterende byggeområder for næringsvirksomhet vist på arealkartet

Br. Brøndbo og snekkerfabrikk i Sjøenget, Skage
Vannebo kraftstasjon, Skage
Overhalla Mek verksted, Øysvollen
Statoil Service Overhalla
Overhalla Cementvare AS på Bjørnes, Skogmo
Røttesmo Bilverksted på Flasnes, Skogmo
Servicebedrift tilknyttet Overhalla Hotell, Vesterå

1.8 Byggeområder - § 20 – 4 nr.1 (innenfor kommunedelplaner)**Utpekte framtidige byggeområder innenfor kommunedelplaner (ikke påhøring)**

- B 7 Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til regulert bolig- og industriområde (området tatt inn i reguleringsplan for Skogmo bolig- og industriområde, vedtatt 26.6.07. Kommunedelplan for Skogmo endres som følge av dette, ved neste revisjon.)
- B 8 Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til regulert industriområde (området tatt inn i reguleringsplan for Skogmo bolig- og industriområde, vedtatt 26.6.07. Kommunedelplan for Skogmo endres som følge av dette, ved neste revisjon.)
- B 9 Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til Skogmo gjestgiveri
- B13 Skage, vist utvidelsesområde for boliger/service i sentrumsområdet

1.9 LNF. Landbruks, natur- og friluftsområder § 20 – 4 nr.2

Områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og annen primærnæring. I LNF- områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Det er gitt bestemmelse og retningslinjer i forbindelse med bruksendring av eksisterende bygg på gårdsbruk, jf. bestemmelse 2.8.

1.10 LNF – B. Områder hvor spredt boligbygging er tillatt**På arealkartet er det vist framtidige områder for spredt boligbygging i LNF- områder**

LNF-B Nr.:	Navn/ sted:	Antall nye boliger i planperioden, inntil:
T 1	Langs veg inn til Risvika	5
T 2	Liareina (Fuglår)	3
T 3	Oppdalhaugen	5
T 4	Reinbjør	3
T 5	Skiljås	4
T 6	Rygg	3
T 7	Hallvardmo	2
T 8	Lilleberget	3

1.11 LNF – B. Områder hvor spredt boligbygging er tillatt innenfor kommunedelplanene

Områder for spredt bebyggelse som kommer innenfor kommunedelplanene er ikke vist på arealkartet. Dette gjelder området T9 Kalvetrøa, som kommer inn under kommunedelplan for Skogmo.

Utpekte framtidige byggeområder for spredt boligbygging innenfor kommunedelplaner

LNF- B Nr.:	Navn/sted:	Antall nye boliger i planperioden, inntil:
T 9	Kalvtrøa	3

1.12 LNF – F. Områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt**LNF – F områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt er vist på arealkartet**

LNF – F Nr.:	Navn/ sted:	Antall nye fritidsboliger i planperioden, inntil:
H 1	Værnbuvatnet	4
H 2	Vestervatnet/ Himovatnet	1
H 4	Elgsjøen	5
H 5	Flisingan	5
H 6	Ålvatnet	2

1.13 LNF – områder hvor spredt ervervsbebyggelse er tillatt

Områder som viser framtidig plassering og mulig utbygging av små kraftverk (mikro- og minikraftverk)

Navn på utbyggingsprosjekt/ Vassdrag:

1. Øyelva
2. Konnovasselva
3. Opdalselva
4. Reina/ Solemsfossen
5. Vesteråfossen
6. Selfossen
7. Elvåa
8. Ådalsbekken
9. Horka
10. Sellottebekken
11. Stordalsbekken
12. Øyenga
13. Skrovelfossen

Definisjon på mikro-, mini- og småkraftverk:

Mikrokraftverk: effekt < 100 kW

Minikraftverk: effekt 100 – 1 000 kW

Småkraftverk: effekt 1 – 10 MW

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har anslått et utbyggbart potensial på ca 44 GWh i kommunen, ut fra en teoretisk GIS- kartlegging i forhold til topografi og vassføringsdata. Det er ikke tatt stilling til hvilke prosjekter som er realiserbare i overordna plan. Alle utbyggingsprosjekt skal vurderes nærmere ut fra blant annet en miljøkartlegging, og om prosjektet kommer i konflikt med øvrige sektorinteresser.

Innmeldte utbyggingsprosjekt (1-13) er ikke en behandling av de enkelte utbyggingsprosjekt, men en synliggjøring av hvilke prosjekt som er planlagt, under planlegging, eller vurderes utredet av grunneiere. Utbyggingsprosjekt skal vurderes av NVE etter vannressursloven. Det må søkes på nytt, der hvor søknader om utbygging er eldre enn 5 år.

Kommunen har et småkraftverk pr i dag: Vannebo kraftstasjon, som eies av NTE

1.14 Områder for råstoffutvinning § 20 – 4 nr.3

Områder avsatt til råstoffutvinning. Arealkartet viser lokalisering av eksisterende og fremtidige uttaksområder for sand-, grus- og steinuttak som det ikke foreligger reguleringsplan for. Eksisterende og fremtidig uttaksområder er vist på arealkartet med henholdsvis mørk og lys lilla farge, samt nummerert.

Sand- og grusuttak

R 1	Kvatningen
R 3	Halvardmo
R 4	Bjørnes
R 6	Klykken
R 14	Risvika

Steinuttak

R 8	Vibstad
R 9	Nordenget
R 10	Fuglår
R 12	Skjelbrednesset

Utpekte framtidige områder til råstoffutvinning som kommer innenfor kommunedelplan

Skogmo

R 13	Hundsmoen (sand- og grusuttak)
------	--------------------------------

1.15 Båndlagte områder § 20 – 4 nr.4

Dette er områder som er vernet, eller skal båndlegges/ vernes i medhold av særlov.

Eksisterende verna områder

V 1	<u>Reinbjørmyra naturreservat.</u> Myra har vernestatus som myrreservat og er vernet med det formål å bevare en høgmyr i den midtre delen av Namdalen. Vernedato: 26.08.88.
V 2 og V 3	<u>Storskogan og Harestranda naturreservat.</u> Områdene har vernestatus som naturreservat, flommarkskog. Formålet med vernet er å sikre den eneste større forekomsten av flombetinget vegetasjon langs Namsen. Vernedato: 07.05.93
V 4 og V 5	<u>Flenga og Langdalen naturreservat.</u> Områdene har vernestatus som naturreservat, barskog. Formålet med vernet er å bevare skogs- områdene med tanke på verdifulle forekomster av boreal barskog. Vernedato: 31.8.2001

I tillegg arbeides det med vern av deler av:

V 6	Almdalen (Fra kommunegrense Namsos / Overhalla til Hundtjønnna)
-----	---

Nedslagsfelt for drikkevann

Nedslagsfelt for drikkevannskilden Tavlåa

1.16 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder

§ 20 – 4 nr.5

Verna vassdrag i kommunen

Forvaltningssoner langs vassdragene er vist på arealkartet. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven, (jf. § 17-1, 1.ledd) Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:

- vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,
- andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

Bjøra (Høylandsvassdraget) Vernedato: 19.06.86
Vassdraget er vernet i Verneplan III for vassdrag.

Salsvassdraget (Moelva) Vernedato: 15.06.05
Vassdraget er vernet i Verneplan IV for vassdrag.

1.17 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 20 – 4 nr.6

På arealkartet er det vist eksisterende riks-, fylkes-, kommune- og private veger, jernbane, og energi/overføringsledninger.

Veger

Eksisterende vegnett, og framtidig planlagte gang- og sykkelveger

Jernbane

Eksisterende linjetrasé

Energi/ Overføringsledninger

Eksisterende linjetraseer

Det er flere gamle vegplaner for omlegging av hovedvegnettet som ønskes tatt ut, og som ikke vil være prioritert av kommunen. Dette gjelder RV17 i Skagedalen, RV17 forbi Ranemsletta, RV17 Skogmoplatået – Sandhaugen.

Kommunens prioriterte tiltak på RV17 er gitt i høring til rutevis plan.

Framtidige gang- og sykkelveger som er prioritert er G/S-veg RV17Himo-Skogmo, G/S-veg fra vegkryss Barlia til Skeisbrua, G/S-veg over Namsen parallelt med Ranem bru og G/S-veg fra kryss til Krabbstumarka boligfelt og opp til Svalia.

Når det gjelder jernbanen, ønskes den opprettholdt i hele sin lengde inntil vesentlige og langsiktige samfunnsmessige forhold er avklart.

1.18 Inngrepsfrie områder (ikke juridisk bindende arealbruk)

Alle områder som ligger mer enn en kilometer (i luftlinje) fra tyngre tekniske inngrep er definert som inngrepsfrie naturområder. Områdene er inndelt i 3 soner basert på avstand til nærmeste inngrep: 1-3 kilometer, 3-5 kilometer og mer enn 5 kilometer fra tyngre tekniske inngrep. Siste sone (over 5 km) har i tillegg fått betegnelsen villmarkspregede områder. Tiltak som blir definert som tyngre tekniske inngrep er bl.a.: offentlige veier, skogsbilveier/traktorveier, større kraftlinjer, regulerte magasiner elver og bekker, kraftstasjoner og forbygninger. 5 km grensen til Salfjellet er endret på plankartet som følge av inngrep ved Vestervatnet i 2005.

Arealkartet viser to områder i kommunen som er definert som villmarkspregede områder

(reg. 1998):

- I - 1 Salfjellet
- I - 2 Reinsjøfjellet

2 Planbestemmelser og retningslinjer til arealkartet

Rettslige bindende bestemmelser til arealformål vist i planen er uthevet i ramme.
(Jfr. PBL § 20-4 – andre ledd.)

Retningslinjer/saksbehandlingsregler er tatt inn under den enkelte bestemmelse og beskriver hvordan bestemmelsene til planen er å forstå, samt hvordan de kan påregnes å bli praktisert. Generelle saksbehandlingsregler er vist med *kursiv skrift*.

Beskrivelse, retningslinjer og saksbehandlingsregler til arealplanen er ikke juridisk bindende.

Arealkartet er utarbeidet digitalt og i målestokk 1: 50 000. Kommunens arealdel inngår i Kommuneplanens samfunnsdel (kommuneplanens langsiktig del).

Arealdelen vil ha et tidsperspektiv på 10 – 12 år og skal legges til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av kommunens arealer. Kommunestyret skal minst hvert fjerde år vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer.

Kommunedel-, regulerings- og bebyggelsesplaner er vist med hvite skraverte felt, og nummerert i henhold til liste over planer som fortsatt skal gjelde, (jfr. beskrivelsen).

2.1 Byggeområder

2.2 Byggeområder

- I byggeområdene B5 og B6 kan ikke utbygging skje før det foreligger bebyggelsesplan.
- I byggeområdene B14, B16 og B17 kan ikke utbygging skje før det foreligger reguleringsplan.

For B17 skal areal innenfor reguleringsplanen reguleres til kombinert formål landbruk/ spesialområde mikroflyplass.

Sambruk skal ikke legge restriksjoner på tilliggende landbruksarealer.

2.3 Byggeområder

- I byggeområdene B5 og B6 skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.
- I byggeområde B5 og B14 kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg er etablert på en tilfredsstillende måte.
- Ny bebyggelse i byggeområde B16 skal ikke plasseres nærmere vatnet enn 50 meter. Det tillates oppført felles naust nærmere enn 50 meter i dette området.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres.

2.4 Byggeområder

- Fritidsbebyggelsen skal ikke etableres på en slik måte at den hindrer allmennhetens mulighet for fri ferdsel i området.
- Fritidsbebyggelsen skal ha maks. rafthøyde på 2,5 m og saltak med takvinkel på minimum 22°.
- Fritidsbebyggelsens fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.
- Fritidsbebyggelsens taktekke skal være av matt, ikke- reflekterende, materiale.

Formell avkjørselstillatelse gis av vegmyndighetene etter at plan er godkjent når atkomst fram til riks-, fylkes- og kommuneveg ikke er vist i plan.

Planer som viser atkomst fram til riksveg, fylkesveg og kommuneveg gis avkjørselstillatelse automatisk ved godkjenning av planen.

2.5 LNF – B - område hvor spredt boligutbygging er tillatt

- I områdene T1 og T3 kan det bygges inntil 5 bolighus
- I områdene T5 kan det bygges inntil 4 bolighus
- I områdene T2, T4, T6 og T8 kan det bygges inntil 3 bolighus
- I området T7 kan det bygges inntil 2 bolighus
- Det tillates oppført maks 4 bygningsenheter pr tomt inkludert bolighuset.
- Boligene skal ikke berøre dyrka mark og høgproduktiv skog, samt viktige kulturlandskapselement. Lokaliseringen bør ikke medføre drift- og arronderingsmessige ulemper
- Boligene skal lokaliseres slik at eksisterende lovlig avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer til eksisterende bebyggelse i området
- Taktekke skal være av matt, ikke- reflekterende, materiale.
- Eksisterende spredt boligbebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

Enkelsaker skal gå til kulturvernmyndighetene, ellers må områdene undersøkes på forhånd, jf. generelle saksbehandlingsregler.

Detaljplassing av boliger skal skje ved behandling av den enkelte byggesak.

Når det er tvil om tilpassing er tilfredsstillende avgjøres spørsmålet av Formannskapet som Planutvalg.

2.6 LNF – F - område hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt

- I områdene H4 og H5 kan det bygges inntil 5 fritidsboliger.
- I området H1 kan det bygges inntil 4 fritidsboliger.
- I området H6 kan det bygges inntil 2 fritidsboliger.
- I området H2 kan det bygges 1 fritidsbolig.
- Det tillates oppført maks 3 bygningsenheter pr punkt, inkludert fritidsbolig.
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plasseres på lav-bonites/uproduktiv skogsmark.
- Fritidsbebyggelse i områdene H1, H2, H5 og H6 kan ikke oppføres nærmere vatnet enn 50 meter.
- Fritidsbebyggelse i området H4 kan ikke oppføres nærmere vatnet enn 100 meter.
- Fritidsbebyggelsen skal ikke etableres på en slik måte at den hindrer allmennhetens mulighet for fri ferdsel i området.
- Bebyggelsen skal ha maks. rafthøyde på 2,5 m og saltak med takvinkel på minimum 22°.
- Fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon
- Taktekke skal være av matt, ikke- reflekterende, materiale.
- Eksisterende spredt fritidsbebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

Enkelt saker skal gå til kulturvernmyndighetene, ellers må områdene undersøkes på forhånd.

Detalj plassering av fritidsboliger skal skje ved behandling av den enkelte byggesak.

Det skal tas generell hensyn til beiterettigheter i området.

Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene.

2.7 LNF - område hvor spredt ervervsbebyggelse er tillatt

- I LNF- områder hvor spredt ervervsbebyggelse tillates, er det tillatt å oppføre bygninger og anlegg som er nødvendige for utbygging av mikro- og minikraftverk.
- Eksisterende spredt ervervsbebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

Anlegg som i det vesentlige forsyner bruksenheter på gården med egen energi inngår i LNF-kategorien.

Tillatelse til utbygging behandles etter Vannressursloven.

Kraftverk med en effekt over 10MW eller årsproduksjon over 50GWh må klareres i forhold til Samla plan.

Mikro- og minikraftverk er ikke unntatt konsesjonsplikt vurdering etter Vannressursloven.

Øvrig framtidig ervervsbebyggelse skal kun etableres i regulert område. Det vil si at all ervervsbebyggelse innenfor LNF- områdene må behandles som dispensasjonssaker/ og eller krav om detaljplan.

2.8 Spredt ervervsbebyggelse i forbindelse med tilleggsnæringer i landbruket

- Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ligger innenfor begrepet "tilleggsnæring" til gårdsdriften, ikke sjenere denne og tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.
- Eksisterende spredt ervervsbebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

Bestemmelsen gir en generell lokalisering, og gjelder for alle landbrukseiendommer i kommunen.

Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse:

- Hvis bruksendringen omfatter tilbygg/påbygg av eksisterende bygg.
- Skjer innenfor områder hvor det er byggeforbud, eller innenfor områder der det ikke skal etableres ny bebyggelse.
- Ved ombygging av driftsbygning til beboelseshus.
- Hvis tiltaket medfører økt trafikk/ferdsel, eller utslipp til vatn, luft og jord.

En søknad om å benytte eksisterende bebyggelse til tilleggsnæring vil i utgangspunktet kreve dispensasjon fra arealdel/reguleringsplan, eller krav om utarbeidelse av detaljplan for tiltaket.

2.9 Områder for råstoffutvinning

- For områder avsatt til råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan før nytt uttak innenfor området iverksettes. (jfr. PBL § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

Massetak utenom områder avsatt til råstoffutvinning, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er beskjedne masseuttak til husbehov. Det vil si behov som følger av alminnelig landbruksdrift på den enkelte eiendom, jf PBL § 20-4 nr.3.

Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av hver etappe skal terrenget tilpasses etterbruken. Etappevis uttak og istandsetting, samt tidsfaktorer innenfor den enkelte etappe skal ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

Følgende vilkår i forbindelse med foreslåtte utvidelsesområder for råstoffutvinning vil bli gitt i vedtak til reguleringsplanen:

- området skal bare midlertidig omdisponeres
- området skal ikke fradeles eiendommene i driftsperioden (eget vedtak ved behandling av reguleringsplanen om at jordlovens § 12 fortsatt skal gjelde.)
- viktige kulturlandsskaps hensyn ivaretas gjennom reguleringsarbeidet, og at etterbehandling utarbeides som en del av reguleringsplanen.

2.10 Båndlagte områder

Til områder som er båndlagt eller skal båndlegges gis det ikke bestemmelser. Viser for øvrig til vernebestemmelser gitt i medhold av særlov.

2.11 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag. Verna vassdrag.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag etter PBL (§ 17-1) og differensiert forvaltning etter Vannressursloven (01.01.01), skal legges til grunn ved forvaltningen av verna vassdrag (Bjøra som er en del av Høylandsvassdraget, samt Salsvassdraget). Det legges her opp til at forskjellige deler av vassdrag kan forvaltes forskjellig etter inngrepsstatus og verneverdi. Arealene knyttet til Bjøra / Høylandsvassdraget er plassert i forvaltningsklasse 2 (moderat påvirkning av menneskelig aktivitet) og forvaltningsklasse 3 (tilnærmet urørt).

Forvaltning av arealer i forvaltningsklasse 2

Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs Bjøra og Eidsvatnet og de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Også inngrep som medfører endringer i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier må ivaretas på en forsvarlig måte.

Forvaltning av arealer i forvaltningsklasse 3

Det er spesielt områdene som defineres som inngrepsfrie som er av svært stor betydning, og som søkes opprettholdt i dagens omfang. Også Svanosområdet bør søkes bevart med dagens funksjoner. De fleste former for omdisponering av arealer i sonene i forvaltningsklasse 3 bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør opprettholdes, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.

2.12 Kommunikasjonssystemet

- Bebyggelsesplan kan nyttes som detaljplantype for mindre tiltak som busslommer og ventefiler på helse riksveg 17 og 760, samt på alle fylkes- og kommunale vegstrekninger i kommunen.

Statens Vegvesens rammeplan for avkjørsler datert februar 1994, vedtatt den 16.3.1994 av Hovedutvalget for samferdsel og trafikksikkerhet skal gjelde i planområdet.

Vegnettet er delt inn i strekninger med ensartet holdning til behandling av avkjørselsspørsmål. Holdningen er fastsatt som en av fire alternative strenghetsgrader, som er gitt i Vegdirektoratets retningslinjer.

- Meget streng holdning
- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- Lite streng holdning

Strenghetsgradene angir i hvilken utstrekning og under hvilke forutsetninger ny avkjørsel og utvidet bruk av avkjørsel kan tillates.

Nye avkjørsler skal utformes etter Statens vegnormaler.

2.13 Forbud mot bygging langs vassdrag

- Det er et generelt forbud mot iverksetting av bygge- og anleggstiltak nevnt i PBLs § 93 1.ledd bokstav a, h, i, og j i en avstand på 50 meter fra Namsen og 100 meter fra Bjøra. For øvrige vassdrag vist på plankartet er forbudssonen 50 meter.
- Naust kan tillates bygd nærmere enn henholdsvis 100 og 50 meter.

Bestemmelsen omfatter ikke driftsbygg i tilknytning til landbrukseiendom.

3 Generelle saksbehandlingsregler og retningslinjer

Dispensasjon

Det faste utvalg for plansaker kan når særlige grunner foreligger dispensere fra planen.

Før vedtak om dispensasjon fattes, skal saken forelegges berørte fagmyndigheter. (Jfr. PBL § 7)

Sektor/temaplaner

Ved saksbehandling av bygge-, fradelings- og dispensasjonssaker skal kommunens gjeldende sektor- og temaplaner/kart sjekkes i tillegg til overordnede arealplaner (arealplankart og kommunedelplan med bestemmelser, samt reguleringsplaner).

Kulturminner

Kommunen har et stort antall automatisk freda kulturminner. Det betyr at kulturminner fra før 1537 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda gjennom kulturminneloven. Tiltak som vil komme i konflikt med registrerte kulturminner skal forelegges kulturvernmyndighetene.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og alle enkeltsaker skal sendes på høring til kulturvernmyndighetene, dersom områdene ikke er undersøkt tidligere.

Alle søknader om boligbygging innenfor LNF – B områder med tillatelse til spredt boligbygging skal sendes kulturmyndighetene til høring. Dersom det er konflikt med kulturminner, må tiltaket omplasseres, eller avslås.

Samferdsel

Bebyggelsesplaner og reguleringsplaner som grenser inn til riks- og fylkesveg skal sendes vegmyndighetene til høring.

Forebyggende beredskapsplanlegging

Risikovurderinger skal dokumenteres i saksframlegg/planbeskrivelse for byggesaker, regulerings-, og bebyggelsesplaner, eller som et minimum – en vurdering av mulige sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som arealdisponeringen kan medføre. Gjennomført analyse/vurdering skal bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, miljø, samfunnsviktige funksjoner, eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk. Det skal framgå hvordan sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivaretatt. Ved private tiltak er det tiltakshaver som skal legge fram dette for kommunen.

Iverksetting av tiltak innenfor områder som kan være spesielt utsatt med tanke på kvikkleireras, bør ikke skje uten at det er foretatt en geoteknisk undersøkelse av aktuelt område. I tillegg skal aktuelle sektor/temaplaner/kart sjekkes. (blant annet NGUs løsmassekart)

Retningslinjer fastsatt av NVE:

1. Før igangsetting av utbygging som medfører tilflytting av mennesker innenfor avmerkede kvikkleiresoner, må områdestabiliteten (helhetlig farevurdering) dokumenteres, jf NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag 1/2007. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som ligger utenfor utbyggingsområdet. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er pr i dag i alle faser av utbyggingen og ved ferdigstilt anlegg. Alle geotekniske vurderinger og beregninger må gjennomgå en kontroll i henhold til NS 3480.
2. For planlagte utbyggingsområder utenfor de avmerkede kvikkleiresonene må det vurderes om det kan være lommer med kvikkleire som kan utgjøre en trussel. Dersom det viser seg at det er kvikkleirelommer i området, må det gjøres en geografisk avgrensning og faregradsevaluering av kvikkleirelommen. Videre må kravene til en utbygging som berører kvikkleirelommen være lik kravene for utbygging i de kvikkleiresonene som alt er registrert på faregradskartene, se punkt 1 ovenfor.

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) ble fastsatt av Miljøverndepartementet 26.1.2005, med ikrafttredelse fra samme dato. Retningslinjen gjelder utendørs støyforhold ved planlegging av de viktigste støykildene i ytre miljø, arealbruken i støyutsatte områder. Den er utarbeidet i tråd med EU-regelverkets metoder og enheter, og er koordinert med regelverket om lydforhold i bygninger, som er gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Retningslinjen er ikke rettslig bindende. Den er veiledende, og skal legges til grunn av kommunene ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjen kan derfor fravikes, men vesentlige brudd i på den kan gi grunnlag for innsigelse til planen, blant annet fra fylkesmannen som statlig fagmyndighet for støy.

Følgende støykilder omfattes av retningslinjen:

- veg, - jernbane inkl. sporveg m.m., - flyplasser, - industribedrifter, - havner og terminaler, - skytebaner for lette våpen, - motorsport- og øvingsbaner, - vindmøller, og - bygg- og anleggsstøy.

Retningslinjen kommer til anvendelse ved:

- etablering av nye boliger eller annen støyfølsom arealbruk ved eksisterende eller planlagt støykilde, - etablering av ny støyende virksomhet (for eksempel ny veg), - utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, forutsatt at endringene medfører krav om ny plan etter plan- og bygningsloven.

Det er tiltakshaver som har ansvar for å utarbeide støysonekart i plansaker som gjelder etablering av ny virksomhet. Ved eksisterende virksomhet er anleggseier ansvarlig.

Kommunen bør i plansaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet påse at det foreligger en støyfaglig utredning med beregning av støynivåer for berørte boliger og friluftsområder.