



SURNADAL KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel
2017-2029

Planbestemmelser og retningslinjer



31.10.2017



Innhold

1	Plankart og arealbruksbestemmelsar 2017-2028.....	4
1.1	Generelle bestemmelsar (pbl § 11-9).....	4
1.1.1	Verknad av arealdelen.....	5
1.1.2	Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og reguleringsplanar.....	5
1.1.3	Klimatilpassing.....	5
1.1.4	Byggegrenser mot sjø pbl § 1-8.....	5
1.1.5	Byggegrenser mot vassdrag.....	5
1.2	Bestemmelsar for alle byggeområder.....	6
1.2.1	Plankrav.....	6
1.2.2	ROS-analyse.....	6
1.2.3	Barn og unge sine interesser.....	6
1.2.4	Generelle vilkår for utbygging.....	7
1.2.5	Vatn og avløp.....	7
1.2.6	Avkjørslar.....	7
1.3	Bestemmelsar for boligområda.....	7
1.3.1	Areal og funksjonskrav til leikeplassar.....	7
1.3.2	Bestemmelsar for eksisterande boligområde som ikkje er omfatta av reguleringsplan.....	8
1.4	Bestemmelsar for fritidsboligar.....	8
1.4.1	Krav til utforming og utnyttingsgrad.....	8
1.5	Retningsliner for planlegging og utbygging av fritidsboligar.....	9
1.6	Bestemmelsar for naust.....	9
1.7	Retningsliner for utforming av naust.....	10
1.8	Bestemmelsar for forretning og næringsområde.....	10
1.9	Landbruks-, natur-, friluft, reindriftsområde (LNFR).....	10
1.10	Område for råstoffutvinning.....	11
1.11	Bestemmelsar til hensynssone, jfr pbl §11-8.....	11
1.11.1	Flaumfare (H320).....	11
1.11.2	Faresone skred og ras (H310).....	11
1.11.3	Støysone (H220).....	11



1.11.4	Faresone høyspenningsanlegg (H370)	11
1.11.5	Hensynssone drikkevasskjelde (H110)	12
1.11.6	Hensynssone reindrift (H520)	12
1.11.7	Naturresevat (H720)	12
1.11.8	Kulturminne (H730)	12
1.11.9	Regulerte område (H910)	12
1.12	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,	12
1.13	Dispensasjon jfr. pbl. §19.	13
1.13.1	Retningsliner ved behandling av søknader om dispensasjon.	13



1 Plankart og arealbruksbestemmelsar 2017-2028

Arealdelens kartdel består av eit oversiktskart for heile kommunen og 9 delkart over dei mest sentrale delane med bebyggelse i kommunen.

Ved forvaltninga av areal og naturressursar skal ein vise respekt for natur og lokal kultur. Dei positive verdiane i kulturlandskapet og utbyggingsmønsteret skal styrkjast med dei nye tiltaka som blir set i verk. I tilfelle der utbyggingsmønsteret er forringa av ulike årsaker bør nye tiltak vera med på å rehabilitera kulturlandskapet til det betre.

1.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

Nedanfor er oppført dei bestemmelsar som er knytt til arealdelen.

Rettsleg bindande bestemmelsar er framheva med ramme.

All annan tekst er av orienterande art, og gir m.a. retningsliner for planlegging og saksbehandling. Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisningar til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven dersom ikkje anna er oppgitt. Arealdelen skal vise på kva måte viktige hensyn og forhold skal følgast opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom seinare forvaltning av areala.

§ 11-7 Arealformål i planen:

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere / skarpere nyanse).

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv

§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-8 Hensynssoner

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til kvart av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som



må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

1.1.1 Verknad av arealdelen

Kommuneplanen skal ligge til grunn for all planlegging, forvaltning og utbygging i Surnadal kommune.

1.1.2 Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og reguleringsplanar.

Kommuneplanen sin arealdel erstatter plan datert 08.03.2007.

Godkjende reguleringsplaner gjeld framfor kommuneplanens arealdel i område vist med skravur «Detaljeringsone (kode 910)». Ved manglande planbestemmelse i reguleringsplan vil bestemmelsane til kommuneplana gjelde.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og tidligere reguleringsplan skal kommunestyret sørge for at det blir vedtatt ny reguleringsplan for det aktuelle området, slik at tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan behandles og godkjennes med grunnlag i ny reguleringsplan.

1.1.3 Klimatilpassing

Bygningar skal plasserast med følgande minimumshøgde på overkant golv:

Sikkerhetsklasse	Høgde over havet, overkant golv
F1	240 cm
F2	260 cm
F3	270 cm

I tillegg skal det vurderast om byggeområdet kan bli utsett for lokal påverknad av bølger.

Område utsett for 200-årsflaum er vist i plankartet som fareområde.

1.1.4 Byggegrenser mot sjø pbl § 1-8

Tiltak iht. pbl 1-6 er ikkje tillatt innan 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bestemmelsen gjeld ikkje der det er vist byggegrense i reguleringsplan.

1.1.5 Byggegrenser mot vassdrag

Der ikkje anna er fastsett ved reguleringsplan er det ikkje tillatt å føra opp bolig, fritidsbolig, naust, eller næringsbygg, samt frådeling til slike formål, nærare strandlina, vassstrengen enn 50 meter mot vatn/elv/bekk målt ved gjennomsnittleg



flomvasstand. (Med vassdrag er meint alle elvar, bekker, innsjøar og andre vassamlingar som har jamt tilløp.)

1.2 Bestemmelsar for alle byggeområder

1.2.1 Plankrav

I alle framtidige, og ubebygde nåverande, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for grønnstruktur på plankartet er det krav om regulering før tiltak.

For eksisterende bebygde område for bolig og fritidsbolig trer plankravet inn dersom det skal oppførast 2 eller fleire boenheter. Forutsetningen er at nye bygningar innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterande infrastruktur.

Byggearbeid knytta til eksisterande bygning kan tillates etter ordinær byggesaksbehandling dersom tiltaket er i tråd med arealdel og gjeldande bestemmelsar.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse /oppstartsmøte mellom utbygger og kommune.

1.2.2 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet og skal som minimum inneholde følgande forhold/tema:

- fare for liv og helse
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, naturmangfald, forureining, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdiar

1.2.3 Barn og unge sine interesser

Reguleringsplanprosessen skal organiserast slik at barn og unge sine interesser blir teke omsyn til.



1.2.4 Generelle vilkår for utbygging

Ved utforming og oppføring av bygningar skal desse kvalitetssikrast m.o.t. estetiske krav og god byggeskikk. Dette skal tilleggast særleg vekt.

- Utbygging innafor byggeområde skal ikkje skje utan at det samtidig vert etablert nødvendige tekniske anlegg som vatn, avløp, adkomstveg og el-forsyning
- I søknad om byggeløyve skal plasseringa av bygget vera tydeleg. Snitt, fasadar, eksisterande og nytt terreng må visast. Høgde på sokkel og møne samt møneretning skal visast. Situasjonsplanen skal også vise omkringliggjande bygg.
- Bygningar og anlegg skal vere universelt utforma.

1.2.5 Vatn og avløp

Ved godkjenning av avløp skal følgjande gjelde:

- i område med god sjøresipient kan direkteutslepp til sjø via slamavskiller godkjennast.
- i område der vassdrag eller innsjø er resipient kan minirensanlegg av typegodkjent merke godkjennast.
- i område med mindre god sjøresipient kan utslepp til sjø via minirensanlegg av typegodkjent merke godkjennast.
- i andre område med dokumentert godkjente infiltrasjonsmassar kan utslepp via slamavskiller godkjennast
- der terrenget tilsier det kan det godkjennast tett tank.

Ved oppføring av bygg som ikkje er tilkopla offentleg avløpsanlegg skal det dokumenterast veg fram til slamtank og snuplass som tilfredsstillar HAMOS sine krav til tømning av slam før det vert gjeve utsleppsløyve.

1.2.6 Avkjørslar

Før utbygging eller frådelling kan skje må nødvendig friskt i avkjørsel dokumenterast og avkjørsel samordnast med naboeigedom der det ligg til rette for dette. Avkjørsel frå kommunal veg skal vera forsvarleg m.o.t. trafiksikkerhet og må tilfredsstillar gjeldande retningsliner. Avkjørsel frå fylkesveg må avklarast med statens vegvesen.

1.3 Bestemmelsar for boligområda

1.3.1 Areal og funksjonskrav til leikeplassar

I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle bueiningar skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet.



Når nye boligområde blir utbygd skal leike- og uteopphaldsareal opparbeidast samtidig med dei tekniske anlegga. Slike areal skal ha ei solrik plassering og vere skjerma mot forurensing, trafikkfare og ikkje ligge i nærheten av høgsentline. Slike areal skal ha flatt areal i den grad det er praktisk muleg. Leikeapparat og utstyr skal vere godkjende og korrekt montert og oppsett.

- Ved samla utbygging av 5 eller fleire boenheter skal alle boliger ha tilgang til nærleikeplass på minimum 200 m² innan 50 m gangavstand.
- Arealet gis eit tillegg på 15 m² for kvar boenhet ut over 5.
- Det skal vere maksimalt 20 bueiningar per nærleikeplass.
- Nærleikeplassane skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.
- Områdeleikeplassar skal etablerast dersom det blir 20 eller fleire bueiningar.
- Innan ein avstand på 150 meter skal alle ha tilgang til ein områdeleikeplass
- Områdeleikeplassen skal vere minst 1500 m².
- Maksimalt 50 bueiningar kan vere felles om kvar områdeleikeplass.

1.3.2 Bestemmelsar for eksisterande boligområde som ikkje er omfatta av reguleringsplan

- Det skal vera minst 2 biloppstillingsplassar pr. boenhet.
- Garasje kan oppførast med inntil 70 m² BRA.
- Utnyttelsesgrad blir sett til maks 40% BYA.

1.4 Bestemmelsar for fritidsboligar

1.4.1 Krav til utforming og utnyttingsgrad

1. Gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng kan vere opptil 3,5 m. Maksimal mønehøgde er 6,5 m.
2. Veg, vatn og evt. avløp til dei enkelte hyttene skal vere etablert samtidig med utbygging der dette inngår i reguleringsplanen.
3. I høgareliggjande område og i fjellskog skal vegetasjonen ikkje fjernast frå tomte utan at det er nødvendig for oppføring av bygningane.
4. Farger og materialvalg skal underordnast naturpreget. Skarpe avvikande farger er ikkje tillatt.
5. Berre matt dekke på tak blir godkjent.
6. Permanente flaggstenger blir ikkje tillatt sett opp.
7. Gjerde skal ikkje oppsettast, men eit mindre areal på inntil 300 m² ved inngangsparti og terrasse kan godkjennast inngjerd etter søknad til det



faste planutvalet dersom konflikten med beitande dyr er plagsam, og det ikkje hindrar fri ferdsel.

8. Utnyttelsesgrad blir sett til maks 30 % BYA.

1.5 Retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar

1. Bygningane skal ikkje plasserast på høgder eller framspring i terrenget, men plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Unngå sprengings- og fyllingsarbeid i størst muleg grad. Der store høgdeforskjellar ikkje er til å unngå, kan det krevst at bygningane blir avtrappa etter terrenget. Ved utforming og utføring av byggearbeidet skal ein ta omsyn til lokal byggeskikk og omgivelsane
2. Gjennom hytteområda skal ein sikra korridorar til aktuelle friluftsområdet. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elva- og bekkedantar. Ved planlegging av nye hytteområde må det reserverast korridorar på minst 50 meters breidde langs viktige stiar og utfartsløyper. Nye tomter må lokaliserast slik at ein unngår ferdsel over etablerte tomter.
3. For hyttefelt med meir enn 15 tomter, skal det vedtakast bestemmelsar som sikrar ei etappevis utbygging av området.
4. Bygging av veg kan berre skje i medhald av reguleringsplan.
5. For kvar hytteining skal det settast av minst 1,5 parkeringsplassar.
6. Hytter skal lokaliserast nedanfor skoggrensa.
7. Trykkvatn kan leggjast inn dersom hyttene er tilknytt godkjent avløpsanlegg.
8. Strømfordeling internt i hytteområdet skal fortrinnsvis skje med jordkabel.
9. Hyttetomtene bør normalt ikkje vere større enn 1 – 1,5 dekar.
10. Synleg grunnmur/pilarar høgare enn 1 m skal ikkje godkjennast. Der skjæringar og fyllingar er nødvendig skal desse gis ei naturleg tilpassing mot eksisterande terreng
11. Terrassar kan byggast opp til 50 % av bebygd areal. Terrassar skal ligge på grunnen og ikkje ha rekkverk. Rekkverk kan godkjennast dersom det er nødvendig for sikkerheten. Veranda/altanar skal ikkje overstig 30 % av bruttoarealet. Høge pilarar er ikkje tillatt.
12. Hytter bør ha enkel utforming. Dette er spesielt viktig i fjellområde. Møneretning bør følgje høgdekotene. Som taktekking bør ein bruke skifer, papp, torv, betongpanner eller tretak.

1.6 Bestemmelsar for naust

- Naust kan berre byggjast i område som i kommuneplan eller reguleringsplan er godkjent for oppføring av naust.



- Kwart naust skal ha tilgang til eigen biloppstillingsplass. Rett til biloppstillingsplass og adkomst må dokumenterast i byggesøknad før løyve blir gjeve.
- Naust skal ikkje ha større grunnflate enn 40 m². Maksimal gesimshøgde er 2,5 m.

1.7 Retningslinjer for utforming av naust

- Eit naust er definert som eit lagerbygg for båtar, fiskereiskap og fiskeutstyr.
- Naust kan ikkje innreist som rorbuer, sjøbuer eller anneks og opphaldsrom tilknytt fritidsboligar eller ha innlagt vatn.
- Påbygg, tilbygg, innretningar som ikkje har tilknytning til tradisjonell bruk av naust er ikkje tillatt.
- Ved regulering av fleire nausttomter skal desse samlast enkeltvis i grupper.
- Ved oppføring av naust skal ein ta vare på kvalitetane i terrenget. Ein skal unngå å sprengje sund svaberg. Ein skal ikkje ta i bruk meir av strandlina enn det som er naudsynt for bruken av naustet
- Bygningsforma på naust må tilpassast tradisjonell byggeskikk og innpassast natur- og kulturlandskapet.

Ved oppføring av fleire naust i grupper bør nausta planleggjast i forhold til kvarandre. Variasjon i størrelse, form, farge og avstand mellom nausta vil gjera bygningsmiljøet rikare.

Farger på fasade, omramming og tak skal vere naturfarger. Lyse og skarpe farger er ikkje tillatt. Naust i grupper bør ha variasjon i fargebruken.

Takforma skal vera saltak. Takvinkel bør vera mellom 25- 45 grader. Takmaterialet skal tilpassast materialbruken på naustet elles. Reflekterande takplater skal ikkje tillatast.

1.8 Bestemmelsar for forretning og næringsområde

Unyttingsgrad for uregulerte område: maks 70 % BYA

1.9 Landbruks-, natur-, friluft, reindriftsområde (LNFR)

Innafor dette området blir det ikkje tillatt med ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse eller frådeling/bortfesting til slike formål. Forbudet gjeld ikkje bebyggelse tilknytt stadbunden næring.



1.10 Område for råstoffutvinning

Opning av nye massetak eller utviding av eksisterande slike kan ikkje iverksettast før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.11 Bestemmelsar til hensynssone, jfr pbl §11-8

Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a

1.11.1 Flaumfare (H320)

Områda ligg innanfor faresone for 200årsflaum. Nye bygningar for personopphald eller utviding av slik bygningar må sikrast mot flaumfare.

1.11.2 Faresone skred og ras (H310)

Det er ikkje tillatt med nye bygningar eller utviding av bygningar utan skredfagleg vurdering og dokumentasjon på sikkerhet.

1.11.3 Støysone (H220)

Statens vegvesen har utarbeidd støysonekart langs fylkesvegane i kommunen. Desse er delt inn i raud og gul sone.

Raud sone

Nye bygningar til støyfølsomt bruksformål (bolig, hytte, pleieinsitusjonar, skular og barnehagar) må ikkje lokaliserast i raud støysone.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innanfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstilt.

1.11.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Innanfor desse områda er det ikkje tillatt oppført bolig, skole, barnehage, hytter eller andre bygg for lengre opphold før tiltakshaver har gjort utredningar omkring strålingsfare frå høyspenningsanlegget.



1.11.5 Hensynssone drikkevasskjelde (H110)

Innanfor området er det ikkje tillatt med tiltak som medfører risiko for forurensing av drikkevasskjelda.

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø § 11-8 c

1.11.6 Hensynssone reindrift (H520)

Hensynssone reindrift følger kart for deler av Trollheimen reinbeiteområde. Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om tiltak eller dispensasjoner fra kommuneplanen sin arealdel innenfor hensynssone for reindrift.

Bandleggingssone § 11-8 d

1.11.7 Naturreservat (H720)

Desse områda er bandlagt etter naturvernlova og bruken av områda er fastsett gjennom bestemmelsane til vernevedtaket.

1.11.8 Kulturminne (H730)

Områda er bandlagte i samsvar med freding etter Kulturminnelova §§4 og 6. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminner er ikkje tillatte utan dispensasjon frå kulturminneloven. I område med automatisk freda kulturminner skal den naturlege vegetasjonen takast vare på.

Sone hvor gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendra § 11-8 f

1.11.9 Regulerte område (H910)

Gjeldande reguleringsplan skal vere uendra for området.

1.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,

Bestemmelse om avkjørsler frå fylkesvegane
Avkjørsler frå desse vegane skal leggast, brukast og utformast i samsvar med rammeplan for avkjørsler.



1.13 Dispensasjon jfr. pbl. §19.

Planutvalget (TMN) kan gi dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. Før dispensasjon blir gitt skal sektormyndigheter, naboar og gjenbuarar vera kontakta, og evt. konflikter med dei interessar desse ivaretek vera avklart.

1.13.1 Retningslinjer ved behandling av søknader om dispensasjon.

PBL § 19 viser til det faste utvalget for plansaker sin adgang til å innvilge varig eller tidsavgrensa dispensasjon, og at det kan knytast vilkår til dispensasjonen. Ein godkjent plan inneber at arealbruken har vore vurdert gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der dei ulike interessene har kunne deltatt. Det skal derfor ikkje vera kurant å fråvike arealdelen gjennom ein dispensasjon. Søknader om dispensasjon skal foreleggjast statlege sektormyndigheter, naboar og gjenboarar til uttale. .

Ved behandling av søknad om omdisponering av LNF-område til oppføring av bolig og frådelling av tomt til same formål, vil planutvalget legge særleg vekt på følgjande vurderingar basert på faglege kriteriar der m.a. følgjande tema inngår:

- nasjonale retningslinjer som t.d. arealøkonomisering, transportbegrensing og samlokalisering
- samfunnsmessige funksjonar som: infrastruktur, vassforsyning og avløp, trafikk og trafikktrygging (rammeplan for avkjørsler)
- jordvern og interessene til landbruket
- reindrift
- kulturminnevern
- allmennhetens rett til fri ferdsel
- naturmangfold
- klima
- Risiko og sårbarhet

Eksisterande bygningar nytta i landbruket kan ved dispensasjon omdisponerast og nyttast til verksemd med gardsturisme . Slike bygningar kan ikkje frådelast hovedbruket.

Dersom det gis dispensasjon etter pbl § 19 for bygging i lmf-områda skal det stillast vilkår som oppfyller dei generelle og spesielle krava til dei ulike byggeomåda som gjeld i arealdelen. Generelt gjeld: Ved slik utbygging skal det takast spesielt omsyn til kulturlandskapet, terrengtilpassing og estetikk slik som materialvalg, form og farge



på bygningane. Det bør fortrinnsvis nyttast jordfargar i harmoni med landskapet omkring. Etter utbygginga skal området fortsatt ha karakter som Inf-område