



**Høylandet kommune**  
Administrasjonen

# **Kommuneplanens arealdel 2013 - 2025**

## **Høylandet kommune.**

### **Planbestemmelser og retningslinjer.**

Revidert 03.02.2016



# Innhold

---

<b>INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
FRAMSTILLING AV BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG SAKSBEHANDLINGS-REGLER .....	3
RETTSVIRKNING.....	<b>FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.</b>
SAKSGANG .....	<b>FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.</b>
<b>1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER .....</b>	<b>4</b>
<b>2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR.1).....</b>	<b>8</b>
<b>3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.2) .....</b>	<b>11</b>
<b>4. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.3) .....</b>	<b>12</b>
<b>5. LNF(R) LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-7, NR.5 A OG B).....</b>	<b>12</b>
<b>6. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, NR.6).....</b>	<b>15</b>
<b>7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER.....</b>	<b>18</b>
7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 A).....	19
7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8 C) .....	22
7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING (PBL §11-8 D) .....	20
7.4 HENSYNSSONE (PBL §11-8 F) GJELDENE REGULERINGSPLANER.....	21

# Innledning

---

## Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlings-regler

Kommuneplanens arealdel består av:

- **Plankart** med arealformål og hensynssoner
- **Illustrasjonsplan/ tematiske kartutsnitt** for: Flomsonekart for Midtre Høylandet og Vassbotna.
- **Tematiske kartutsnitt på nett:** Aktsomhetskart for skred; <http://skredatlas.nve.no>  
Aktsomhetskart for kvikkleiere; <http://www.nve.no/>  
Kulturminner og kulturmiljø; <https://askeladden.ra.no/>  
Naturtyper/biologisk mangfold; <http://www.dirnat.no/kart/naturbase>
- **Planbestemmelser** med retningslinjer og saksbehandlingsregler
- **Planbeskrivelse:** beskrivelser av planformål og hensynssoner
- **Konsekvensutredning;** konsekvensutredning med ROS av nye tiltak.

Plankartet omfatter landarealene med tilgrensende sjøarealer (målestokk 1:35.000).

## Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Bestemmelser er satt i rammer.

## Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås og er særlig førende for saksbehandlingen. *Retningslinjer angis i kursiv.*

Saksbehandlingsregler og generelle beskrivelser er angitt i vanlig tekst, uten rammer.

Planbeskrivelser og saksbehandlingsregler er av opplysende og forklarende karakter, og skal være retningsgivende for kommunens saksbehandling.

# 1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

---

## Bestemmelser

### Naturfare – krav om dokumentasjon (11-9 pkt 5, 6 og 8)

- 1.1. For å oppfylle kravene om tilstrekkelig sikkerhet i plan- og bygningslovens § 4-3 skal det for alle forslag til kommunedelplaner og reguleringsplaner gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som viser om arealet er egnet til utbyggingsformål. ROS-analysen skal kunne godtgjøre at tiltaket oppfyller kravene om sikkerhet mot naturfare gitt i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift, på det nåværende tidspunkt TEK10s kap 7. Geoteknisk vurdering/undersøkelser vil bli krevd i de tilfeller grunnforholdene er usikre eller ikke er kartlagt.
- 1.2. Lukking av bekker er ikke tillatt i Høylandet kommune. Ved eventuell ny bebyggelse i nærhet av sjø må det tas høyde for havstigning/stormflo i planleggingen.

### Byggegrense til vassdrag og byggehøyde over havet (11-9 pkt 5)

- 1.3. Byggegrense til sjø settes til 100 m og vassdrag settes til 50 m. Dette med unntak av Storgårningens vestsida hvor byggegrense settes til 100 m.
- 1.4. Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høg vannstand (2,5 – 3 meter). For ny bebyggelse og større tilbygg (> 25 % av eksisterende bygg) i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste gulvnivå ha minimum kotehøyde på 3,2 m.

### Byggeskikk – plassering og utforming

- 1.5. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg. Hensynet til landskap, jordvern, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.

### Kulturmiljø og kulturminner. (§11-9 pkt 7)

- 1.6. Bevaringsverdige bygninger og anlegg skal tas vare på. Bygningens karakter, detaljer og eldre materialbruk skal bevares og videreføres. Bygninger kan tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.
- 1.7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene hos Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget før endelig vedtak av plan. Ved tiltak som ikke omfattes av krav om regulerings- eller detaljplan skal det foreligge uttalelse fra kulturmyndighetene hos Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget før tiltak kan iverksettes.

## **Retningslinjer**

### Flom og Skredfare m.m.

- 1.12. Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapporter for fare og aktsomhetskart for ras- og skredfare, steinsprang, kvikkleire og flomfare brukes for å avklare eventuelle faremoment. For oppdaterte skredsonekart vises til <http://skredatlas.nve.no>
- 1.13. De til enhver tid gjeldende retningslinjer/veiledere for flom og skredfare, skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplan for bygg og anlegg. Videre vises til NVEs Program for økt sikkerhet mot leirskred- Høylandet kommune av 05.01.06 og SWECO's Flombergning for Søråa av 23.03.12. Støy og annen forurensing
- 1.14. Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal de til enhver tid gjeldende kriterier for støynivå og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn, på det nåværende tidspunkt T-1442.

### Byggehøyde over havet og havnivåstigning

- 1.15. Rapporten "havnivåstigninger i norske kystkommuner" skal legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Ved revisjon av rapport eller veileder skal det sist vedtatte dokument legges til grunn. Bygging i strandsonen bør ikke foregå under høyeste estimerte nivå for stormflo. (Dette tilsvarer p.t. 4,9m over sjøkartnull eller kote 3,2 ihht normalnull/ NN54).

### Barn og unge i planleggingen samt trafiksikkerhet

- 1.16. Hensynet til trafiksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder.
- 1.17. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Det skal tas spesielt hensyn til og tilrettelegges for trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder.

### Klima- og energihensyn

- 1.18. Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag. Kommunens "Energi- og klimaplan" skal legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.
- 1.19. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov.

### Byggeskikk – plassering og utforming

- 1.20. Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn m.h.t. plassering og utforming. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av naturlig vegetasjon og terreng kan bevares. Høyder i terrenget og silhuetter bør holdes fri for bebyggelse. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- 1.21. Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse mht. plassering, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v. Hovedhus og uthus/ garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.

### Universell utforming

- 1.22. Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse og anlegg er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse. Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

- 1.23. *Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas. Alle offentlige uteområder bør ha universell utforming.*

#### Kulturminner

- 1.24. *Datasett for kulturminner (Askeladden) skal sjekkes ut i områder hvor tiltak (jfr PBL kap 20) skal gjennomføres. Tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne eller tiltak som ligger innafor områder vurdert som verneverdig kulturmiljø samt utvalgte kulturlandskapsområder må avklares med regional kulturminneforvaltning. Dersom det foreligger konflikt med kulturminner, må tiltaket omplasseres eller avslås. Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene hos Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget i denne type saker.*

- 1.25. *Dersom det i forbindelse med tiltak i marka eller under vann blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for regional kulturminneforvaltning for godkjenning. Undersøkelsesplikten/varslingsplikten i hht KML gjelder uavkortet i hele kommunen. Temakart/ illustrasjonsplan med hensynssoner kulturminner-kulturmiljø-landskap, viser hvor man skal være spesielt oppmerksom.*

*Det vises for øvrig til vedtatt kulturminneplan for Høylandet kommune, og denne planens retningslinjer.*

#### Naturmangfold

- 1.26. *Ved tiltak (jfr PBL kap 20) skal NML §8-12 utkvitteres. Artsdatabanken skal sjekkes for det aktuelle området.*

#### Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap.

- 1.27. *Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.*
- 1.28. *Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.*
- 1.29. *Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen). I alle bygninger eldre enn 1930 skal regional kulturminneforvaltning høres mht restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.*
- 1.30. *For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.*

*Det vises for øvrig til vedtatt kulturminneplan for Høylandet kommune, og denne planens retningslinjer.*

#### Landskapshensyn / kulturlandskapshensyn

- 1.31. *Områder som er vurdert som verdifulle landskap (jf landskapsanalysen), skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som i størst mulig grad hensynstar landskapets særpreg. Åsprofiler, landskapsilhouetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskapt nøkkelementer (blikkfang) og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til helhetspreget.*

Det vises for øvrig til vedtatt kulturminneplan for Høylandet kommune, og denne planens retningslinjer.

Krav til byggesøknad:

- 1.32. Søknad må vise tiltakets utforming og plassering i de naturgitte og bebygde omgivelser ved beskrivelser, tegninger/foto og kart. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk, takvinkel og høyde skal beskrives:
- **plantegning**; målsatte tegninger av alle etasjer
  - **snitt**; målsatte tegninger som viser romhøyder, etasjeskiller, takkonstruksjon og grunnmur (M= 1:100)
  - **fasadetegning**; tegninger som viser materialbruk, dører og vinduer mot alle fasader (M= 1:100)
  - **situasjonsplan**; bygget tegnet inn på kart som viser avstand fra nabogrense, veimidte og andre bygninger (M=1:500)
  - **forholdet til omgivelsene; kartutsnitt** i målestokk 1:5000 og 1: 50.000 som viser tiltaket i større sammenheng.
- 1.33. Ved søknad om nye tiltak i verdifulle kulturlandskap (UKL), skal søknad inneholde illustrasjoner/foto som beskriver tiltakets estetiske virkning og visualiserer nærvirkning og fjernvirkning.

Gjenoppbygging etter brann/naturkatastrofe

- 1.34. For bebyggelse som brenner ned eller utsettes for naturkatastrofe kan det etableres ny, tilsvarende bebyggelse. Dette forutsetter at tiltaket kan gjennomføres i tråd med ROS-hensyn.

Omdisponering av bolig til fritidsbolig.

- 1.35. Boliger eller tomter i områder som er regulert til boligformål tillates ikke omdisponert eller benyttet til fritidsformål med hjemmel i reguleringsplanen.
- 1.36. For områder med boliger eller tomter hvor det er kommunal infrastruktur som veg, vann og kloakk eller andre sentrale områder som en ønsker å forbeholde boliger, bør omdisponering ikke tillates.

# 1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksister.	Planlagt	
<b>Boligbebyggelse (B)</b> (1110)			B1 Høylandet sentrum (tomter i reg.plan sentrum) B2 Børstad II B3 Ålbruenget II B4 Vergeia II B5 Bakkan 98/31 B6 Vadamoen boligfelt B7 Saur boligfelt B8 Børstad boligområde B9 Vassbotna boligfelt B10 Ålbruenget B11 Vergeia boligfelt
<b>Fritidsbebyggelse (F)</b> (1120)			F1 Øievatnet hytteomr. 78/1 F2 Vassbotna hytteomr. 93/10 F3 Rosåsen hyttefelt, 82/1 F4 Hognes hytte- og friluftsomr. 81/4 F5 Almåsgrønnigen hyttefelt 102/3 F6 Kjålgjtjønnå hytteomr. 87/3 F7 Åsheim 81/7
			<del>F8 Grønningsområdet nord (flere grunneiere) unntas rettsvirkning grunnet innsigelse.</del> <del>F9 Grønningsområdet sør (flere grunneiere) unntas rettsvirkning grunnet innsigelse.</del> F10 Øieodden 78/5
<b>Forretninger (Fo)</b> (1150)			Fo 1 Høylandstunet Fo 2 Ålbruenget II (foretning og industriformål) Fo 3 Høylandet sentrum Fo 4 Vassbotna (tomt i regplan boligfelt) Fo 5 Høylandet sentrum, v kryss Fv 17 / Fv 775
			Fo 6 Ind. Brøndbo.
<b>Næringsbebyggelse (1300)</b>			N1 Kongsmoen industriomr. N2 Ytteråa N3 Limstein pelsdyromr. N4 Saur (tomt i reg.plan boligfelt) N5 Skarland industriomr. N6 Brøndbo industriomr. N7 Aune industriomr. N11 Settefiskanlegg Kongsmoen
			N9 Ind. Brøndbo, <del>N10 Serviceområde Almåsgrønnigen unntas rettsvirkning grunnet innsigelse.</del>
<b>Fritids- og turistformål</b> (1170)			T1 Sunnodden camping 78/8 (regulert planID 199201) T2 Rosendal camping 79/4 T3 Bjørli camping 80/7 (regulert planID 198401) T4 Rosåsen Caravanomr. 82/1 (regulert planID 200502) T5 Flåt camping 82/1 T6 Rydningsodden camp 93/65 (regulert planID 199101)
<b>Råstoffutvinning (R)</b> (1200)			R1 Salmonhullet steintak (er regulert) R2 Skarland grustak (er regulert) R3 Eid grustak (er regulert) R4 Bjønnaemoen grustak (er etablert, ikke regulert) R5 Aunet grustak (er etablert, ikke regulert) R6 Grongstad steintak (er etablert, ikke regulert) R7 Brøndbo steintak (er etablert, ikke regulert)



			R4 Bjønnaemoen grustak, utvidelse R5 Aunet grustak, utvidelse R6 Grongstad steintak , utvidelse R7 Brøndbo steintak, utvidelse
<b>Offentlig og privat tjenesteyting (1160)</b>	O eller P		O1 Høyl. kommune administrasjonsbygg (i reg.plan) O2 Høylandet sykeheim/helsesenter (i reg.plan) O3 Høylandet skole (i reg.plan) O4 Kommunalt renseanlegg (tomt i reg.plan) O5 Namdal rehabilitering, Høylandstunet ( i reg.plan) O6 Grendehus Vassbotna (tomt i reg.plan) O7 Høylandet kirke (ikke regulert) O8 Drageid kapell (ikke regulert) O9 Kongsmoen kapell (ikke regulert)  P1 Kongsmoen helsehus (i reg.plan Saur) P2 Kongsmoen grendehus (ikke reg.plan) P3 Øie grendehus
			<del>O11 Tomt for utvidelse av hall ved skolen. Tatt ut av planen.</del> O12 Tomt for utvidelse av barnehage
<b>Gravplass/urnelund (1700)</b>			G1 Høylandet kirkegård (ikke reg.plan) G 2 Drageid kirkegård       " G3 Kongsmoen kirkegård       "
			G4 Høylandet kirkegård utvidelse. G5 Drageid kirkegård utvidelse.
<b>Idrettsanlegg (1400)</b>			Idr1 Idrettsanlegg sentrum( i reg.plan sentrum) Idr2 Loddoenget skytterhus (ikke regulert) Idr3 Trongmyra skytebane (er regulert) Idr4 Skianlegg Kveståsen , (ikke reg.plan) Idr5 Travbane Tyldum       " Idr6 Rosåsen alpinanlegg       "
			Idr7 Motorcrossbane
			Idr.8 Flerbrukshall

## Bestemmelser

- 2.1 Ved utbygging innenfor områdene F8, F9, F10, Fo6, N9, R4, R5, R6, R7, Idr7, Idr 8, O5, O10 og O11 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan (§ 11-9 pkt 1). Område N9 tillates ikke tatt i bruk som næringsareal før område N6 er fylt opp. Det forutsettes også at man ved utbygging innenfor område N9 deler området i 2 byggetrinn, men en trinnvis utbygging. Første byggetrinn må fult utbygd før byggetrinn 2 starter opp. N10 ligger innenfor område som er unntatt rettsvirkning grunnet innsigelse, og vil måtte behandles særskilt gjennom mekling.
- 2.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m (§11-9 pkt 5).
- 2.3 Utbygging kan ikke skje før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er gjennomført (11-9 pkt 4).

### Boligbebyggelse

- 2.4 Samla bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over gjennomsnittlig planert terreng (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5).

- 2.5 Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater. Nye bygg skal innordne seg og tilpasses eksisterende bygg på eiendommen. Mindre tiltak skal ha samme takvinkel og takform som hovedbygget. (§§11-10 pkt 2 og §11-9 pkt 6).
- 2.6 Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspenning (11-9 pkt 5).

#### Fritidsbebyggelse

- 2.7 Hver hyttetomt eller festetomt kan bebygges med kun en fritidsbolig. Samla bebygd areal (BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. Maks. pilarhøyde settes til 50cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5). Innenfor felt F8 tillates maksimalt 15 nye hytter. Innenfor felt F9 tillates maksimalt 45 nye hytter.– **Felt F8 og F9 ligger innenfor område som er unntatt rettsvirkning grunnet innsigelse, og vil måtte behandles særskilt gjennom mekling.**
- 2.8 Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes duse natur-farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater (§§ 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 6).

#### Masseuttak

- 2.9 Estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av uttak. Tilbakeføring skal skje fortløpende. (§ 11-9, pkt 6).
- 2.10 For uttak av masse innen arealer som i planen er framstilt som planlagt/framtidig område for masseuttak (R4, R5, R6 og R7, skal det utarbeides reguleringsplan dersom planlagt uttak overstiger 3 daa. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal omfang, uttaksretning, rekkefølge og avslutning/etterarbeid avklares (§11-9 pkt 1 og 8).

### **Retningslinjer**

#### Tomtestørrelser.

- 2.11 Fradelt boligtomt kan være maksimalt 3 dekar  
Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 2 dekar.

#### Universell utforming

- 2.12 *For nye byggeområder for boliger/ fritidsboliger skal det vurderes om det for hele eller deler av området skal stilles krav om universell utforming. Der terreng og adkomst ligger til rette for det, bør universell utforming vurderes for deler av planområdet. Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer bebyggelse og det konkrete området bebyggelsen tenkes plassert i.*
- 2.13 *Leke- og oppholdsarealet bør kunne brukes av alle aldersgrupper, plasseres sentralt i boligområdet, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

#### Masseuttak

- 2.14 *Søknad om oppstart av masseuttak (lokalitet og plan for uttaket) må i god tid sendes kommunen for uttalelse/godkjenning. Planen/ søknaden med kartvedlegg skal avklare omfang, uttaksretning, rekkefølge og avslutning/tilbakeføring/etterarbeid. Kart og illustrasjoner*

(tverrprofiler og lengdeprofiler) skal i nødvendig grad synliggjøre landskapsendringer som følge av tiltaket. Ved etablering av masseuttak kan kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved evt. opphør av driften.

- 2.15 Det er meldeplikt til regional kulturminne-forvaltning ved arbeid som kan berøre kulturminner, samt dersom det viser seg under arbeidet at en støter på kulturminner, eller har mistanke om dette (Jf. KML §§ 3 og 8).

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr.2)

### Vegnett på land, sjøled og teknisk infrastruktur

Underformål	Eksist.	Planl.	Område
Hovedveg (1122)	—————		Fv 17, 775 og 776
Samleveg (1124)	—————		Fv 411, 412, 415 og 417 og Kommunevegene
		—————	Fv 775, parkeringspl. Forrobreh. og Eidsåa
Adkomstveg (1125)	—————		Private veger
Gang/sykkelveg (1130)	●●●●●●●●		Fv 17 sentrum Fv 775 sentrum
		●●●●●●●●	Fv 17 Hjorten- sentrum og sentrum- Tyldum Fv 17 Kongsmoen, Saur- X Fv 417 Fv 17 Vassbotna, X Fv 411 - Grendehuset .
Gangveg (1132)	- - - - -		Børstad boligfelt - Vergeia (Snåpvein')
Turveg/turdrag (1140)	- - - - -		Lysløype Grongstad, Sentrum, Øvre Høylandet og Kongsmoen. Elvesti Søråa fra Bøndbo bru - Hammer bru. Sykkelstier jfr beskrivelse 3.5
		- - - - -	Sykelsti Kongsmoen, Lona- Eliasmoen.
Biled , småbåtled (1162)	—————		Bileder inn Follafjorden til kai Kongsmoen samt ankringsplass. Småbåtled til småbåthavn v. Kongsmoen
Vann (1165)	— — — —		Hovedledninger off. vannverk
Avløp (1166)	— . — . — . .		Hovedledninger off. avløpsnett
Kraftledning (1167)	- - - - -		KV 300 og KV 60 linjenettet
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)			Kai Kongsmoen industriområde
Scootertrase (1163)		●●●●●●●●	Isfiskeløype fra Lauvåsen (Flåt) – Besvatnet – ikke juridisk bindende.

### Bestemmelser

- 3.1 Vilkårene i Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler gjelder for nye avkjørsler og for utvidet bruk av avkjørsler langs fylkesvegnettet (§11-10, pkt 4).
- 3.2 Nye boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder (§11-9 pkt 3 og 5).

### **Retningslinjer**

- 3.5 Avkjørsler fra kommunal veg behandles etter Veglovens § 43 og forskrift til denne. Kommunen er delegert avgjørelse for nye avkjørsler og for utvidet bruk av avkjørsler langs Fv 411, 412, 415 og 417 jfr delegasjonsvedtak av 07.02.2005 fra Staten vegvesen.
- 3.6 Det skal tilrettelegges med trafiksikre gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og offentlige funksjoner som skole, barnehage og helsesenter. Det skal etableres trafiksikre gang- og sykkelforbindelser langs fylkesvegen i en omkrets på 2 km fra skole.
- 3.7 Det skal legges til rette for stabilitet og regularitet i kollektivtransporten
- 3.8 Nye anlegg og ombygginger av eksisterende anlegg for el-forsyning behandles som disp-sak i hht plandelen av PBL. Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet ved plassering og utforming.
- 3.9 Isfiskeløypa fra Lauvåsen til Besvatnet er ikke juridisk bindende, men retningsgivende for hvor i Høylandet kommune en scootertrase vil kunne anlegges. Vedtak om ferdsel med motorkjøretøy i traseen vil måtte behandles særskilt etter den enhver tid gjeldende særlov, på det nåværende tidspunkt motorferdselloven.

## **3. Grønnstruktur (PBL § 11-7, nr.3)**

---

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Friområde (Fri) (3040)			Fri1 Friområde Høylandstunet (i reg.plan) Fri2 Friområdet Vassbotna (i reg.plan) Fri3 Vergeia/Dal ved Snåpvegen Fri 4 Flakkan- parkering, utsiktsplass. Fri 5 Øytjønna- parkering, utsiktsplass.

### **Retningslinjer**

- 4.1 Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.
- 4.2 I fri- områdene kan tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området.

#### 4. LNF(R) Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5 a og b)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Spredd boligbebyggelse (5210)			Sb01 Besmo 76/7, 76/9 Sb02 Kjølstad 77/1 Sb03 Kjølstad 77/2 Sb04 Øie 78/3 Sb05 Bjørlia 80/1 Sb06 Bjørlia 80/1, 80/7 Sb07 Bjørlia 80/7 Sb08 Hognes 81/1, Flått 82/2 Sb09 Hognes 81/2 Sb10 Flakken 83/1 Sb11 Råum 84/1 Sb12 Skarland 85/1 Sb13 Skarland 85/2 Sb14 Skarland 85/2 Sb15 Kjøgglum 86/1 Sb16 Hammer 88/1 Sb17 Hammer 88/3 Sb18 Aavatsmark 90/1 Sb19 Aavatsmark 90/1 Sb20 Aavatsmark 90/1 Sb21 Aavatsmark 90/1 Sb22 Aavatsmark 90/1

Spredd boligbebyggelse (5210) forts.			Sb23 Solvang 92/14 Sb24 Mevassvika 93/3 Sb25 Mevassvika 93/3 Sb26 Grongstad 94/1 Sb27 Grongstad 94/1 Sb28 Grånesset 94/7 Sb29 Grånesset 94/7 Sb30 Grånesset 94/12 Sb31 Faldbukten 94/15 Sb32 Kveståsen 98/1 Sb33 Lilleenget 98/4 Sb34 Nygården 98/5 Sb35 Børstad 99/10 Sb36 Okstad 100/3, Almås 102/3 Sb37 Mjøsundet 101/39, 101/36 Sb38 Aune 103/4 Sb39 Aune 103/1, 103/4 Sb40 Aar 104/1 Sb41 Eliasmoen 104/8 Sb42 Eliasmoen 104/8 Sb43 Skogly 104/18 Sb44 Lona 105/34 Sb45 Lona 105/3 Sb46 Kjølstad 77/2
--------------------------------------	--	--	---

<b>Spredt fritidsbebyggelse (5220)</b>			Sf05 Norfjellet 98/6, (fra disposisjonsplan) Sf06 Almås 102/1, (fra disposisjonsplan)
			Sf01 Bjørli 80/3 Sf02 Grongstad 94/6, Sf03 Grongstad 94/6, Sf04 Aune 103/4

## Oversikt over eksisterende og fremtidige boliger/fritidsboliger innenfor LNFR- spredt bebyggelse

nr.	lokalisering (område)	Maks ant.	Boligformål		Fritidsformål	
			Planl.	Eksist.	Planl	Eksis.
Sb01	Besmo 76/7, 76/9			2		
Sb02	Kjølstad 77/1			4		
Sb03	Kjølstad 77/2			2		
Sb04	Øie 78/3			3		
Sb05	Bjørli 80/1			1		
Sb06	Bjørli 80/1, 80/7			4		
Sf 01	Bjørli 80/3 (nytt område)				3	
Sb07	Bjørli 80/7			1		
Sb08	Hognes 81/1, Flått 82/2			4		
Sb09	Hognes 81/2			3		
Sb10	Flakken 83/1			3		
Sb11	Råum 84/1			2		
Sb12	Skarland 85/1			1		
Sb13	Skarland 85/2			1		
Sb14	Skarland 85/2			2		
Sb15	Kjøglum 86/1			1		
Sb16	Hammer 88/1			3		
Sb17	Hammer 88/3			3		
Sb18	Aavatsmark 90/1			3		
Sb19	Aavatsmark 90/1			2		
Sb20	Aavatsmark 90/1			3		
Sb21	Aavatsmark 90/1			1		
Sb22	Aavatsmark 90/1			1		
Sb23	Solvang 92/14			1		
Sb24	Mevassvika 93/3			1		
Sb26	Grongstad 94/1 ( fradelt 2007)			1		
Sb27	Grongstad 94/1 ( fradelt 2010)			1		
Sf 02	Grongstad 94/6, nytt forslag				2	
Sf03	Grongstad 94/6, nytt forslag				2	
Sb28	Gråneset 94/7			2		
Sb29	Gråneset 94/7			3		
Sb30	Gråneset 94/12			2		
Sb31	Faldbukten 94/15			3		
Sb32	Kveståsen 98/1			2		
Sb33	Lilleenget 98/4			2		
Sb34	Nygården 98/5, er fradelt			2		
Sf 05	Norfjellet 98/6 (fra disposisj.pl)					1
Sb35	Børstad 99/10			2		
Sb36	Okstad 100/3, Almås 102/3			3		
Sb37	Mjø Sundet 101/39, 101/36			2		
Sf 06	Almås 102/1 (fra disposisjonspl)					4
Sb38	Aune 103/4			2		
Sb39	Aune 103/1, 103/4			2		
Sf04	Aune 103/4, nytt forslag				1	
Sb40	Aar 104/1			2		
Sb41	Eliasmoen 104/8			1		
Sb42	Eliasmoen 104/8			1		
Sb43	Skogly 104/18			1		
Sb44	Lona 105/3			2		
Sb45	Lona 105/3			1		
Sb46	Kjølstad 77/2		1			
	Sum		1 stk	89	10 stk	5

## Bestemmelser for LNF(R) a og b

- 5.1 Ved plassering av ny bebyggelse i LNF(R) skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskaps-elementer (PBL §§ 11-9 pkt 6 og 7, 11-11 pkt 1 og 2).
- 5.2 Plassering av ny bebyggelse skal skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhets-vurderinger (ROS) (11-11 pkt 1 og 2).
- 5.3 Sentral infrastruktur, herunder vann, avløp, veg og parkeringsplasser skal være etablert før kommunen gir tillatelse oppføring av bygg og /eller installasjoner som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. (11-9 pkt 4).
- 5.4 Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 50m fra registrert kulturminne, jfr kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).

### Bestemmelser om byggegrenser.

- 5.5 Forbudet mot tiltak innenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vassdrag gjelder ikke (§ 11-11, pkt 4 og 5) innenfor LNF(R) områdene for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, havbruk, fiske og sjøvegs ferdsel.
- 5.6 I LNF(R)-områder hvor det allerede er spredt bolig- eller fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vassdrag kan det målt fra strandlinja etableres ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse (PBL §11-11 pkt 2).
- 5.7 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m (§11-9 pkt 5).

### Bestemmelser for LNF(R)b – spredt bebyggelse

- 5.8 I kartfestede LNF(R)b-områder tillates spredt utbygging og fradeling til bolig-, fritid-, og/eller ervervsformål innen de områder og rammer som er angitt i ovenstående tabell.  
Nyanlegg for, og fradeling til, slike formål skal styres inn mot eksisterende infrastruktur.  
Slike tiltak skal plasseres slik at det ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.
- 5.9 Ny spredt bebyggelse, inkludert atkomstveger, skal ikke lokaliseres på dyrka jord eller på sammen-hengende dyrkbar jord. Bebyggelsen skal legges utenom arealer som har viktige kvaliteter mht vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper og kulturlandskap. Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flyttleier for reindrift. Det skal ikke bygges fritidsboliger på beiteområder.
- 5.10 Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesims-høyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Samla bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater (§11-9 pkt 5 og 6).
- 5.11 Hyttebebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Samla bebygd areal(BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget.  
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes duse natur-farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater. (§ 11-9 pkt 5 og 6).



## Saksbehandlingsregler og retningslinjer - LNF(R)a og b

5.12 Fradelt tomt for bolig kan være maksimalt 3 dekar, for hytte maksimalt 2 da.

5.13 Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluft-, vilt-, reindrift-, natur-, kulturminne-, eller vannforsyningsinteresser. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp.

5.14 Jordlovens §9 og §12, samt skoglovens §50 gjelder fortsatt i LNF(R)b-sonene. Alle søknadspliktige tiltak skal godkjennes av landbruksmyndighetene.

Reindriften skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i områder hvor reindriften har vinterbeiter, trekk- og drivleier. Det berørte reinbeitedistriktet og reindrifts-forvaltningen må tas med på høring av saker i områder med aktiv reindriftsutøvelse.

5.15 Søknad (PBL § 20-1 og 2) behandles i hht kommunes delegasjonsreglement.

5.16 I LNF(R)a- og - b områder. Tiltak som ikke er i tråd med formålet vil kreve dispensasjon fra gjeldende plan og bestemmelser. Det er søker sitt ansvar å fremme en begrunnet søknad om dispensasjon.

5.17 I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre tiltak som er nødvendige for landbruk, natur- og friluftformål, samt for gårdstilknyttet nærings-virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (jfr veileder T/14-43). Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom innenfor LNF-formålet kan tillates i tråd med landbruk+ (jfr veileder T/14-43). Bruksendring ut over dette vil kreve dispensasjon.

5.18 For søknad om dispensasjon fra plan- og bestemmelser og behandling av denne vises til plan- og bygningslovens kap. 19

## 6. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr.6)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)			
Friluft- og naturområder (Fri) (6700) (6600)			Fri1 Åvatsøyra
Farled (6200)			Sjøarealer
Havneområder (H) (6100) Ferdsel - trafikkhavn			N1 Kongsmoen kai /industriområdet (er regulert)
(6230) Småbåthavn			H2 Kongsmoen småbåthavn (planlagt)
Drikkevann (6500)			Nordåa oppstrøms Grongstadfossen (reservekilde)

### Bestemmelser

6.1 Det gis ikke tillatelse til tiltak (jf PBL §20-1, havne- og farvannsloven §27), inngrep eller bruk som kan være til hinder og påvirke sikkerheten for sjøveis ferdsel langs kartfestet farled.

6.2 Før det tillates nye tiltak innenfor område H2 – Kongsmoen småbåthavn, skal det utarbeides detaljreguleringsplan jf. plan- og bygningslovens kap. 12. (lovhjemmel pbl . § 11-9 pkt. 1)

## Generelle retningslinjer

6.2 I vurdering av om tillatelse etter Havne- og farvannsloven skal gis, vil hensynet til farleder og allmenn ferdsel veie tungt. Ved søknad om tiltak i sjø (jfr havne-og farvannsloven §27) skal kommunen i sin behandling ivareta lokale ferdselshensyn mht sikkerhet og framkommelighet.

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)

*Inngrep i vannsystemet.*

*Inngrep i vassdragene vurderes forskjellig etter hvor i vassdragene inngrepet skal skje.*

*Tabell nedenfor viser en skjematisk framstilling av hvor restriktiv ulike inngrep i vassdragene bør vurderes.*

*Forvaltningsklassene deles opp i fire forvaltningskategorier:*

- 1. Tiltak/inngrep som normalt kan gjennomføres.*
- 2. Tiltak/inngrep som normalt ikke er i strid med vernekriteria.*
- 3. Tiltak/inngrep som normalt vil være i konflikt med vernekriteria.*
- 4. Tiltak/inngrep i konflikt med vernekriteria. Kan eventuelt gjennomføres med særskilt løyve.*

*Mulige tiltak er lista opp. Vannsystemet er definert som høgste flomvannstand og ned til bekker som ikke går tørre i sommerhalvåret*

Inngreptypyper	Forvaltningskl. 1	Forvaltningskl. 2	Forvaltningskl. 3	Krever godkjen.
Vannkraftutbygging opprustning/utvidelse	4	4	4	x
Vannkraftutbygging, Småskala(mini/mikro)	3	3	4	x
Omdisponering (til annet enn LNFR) sone 0-50 m	Er omdisponert	4	4	x
Omdisponering (til annet enn LNFR)	Er omdisponert	3	4	x
Utfylling i vannsystemet	3	3	4	x
Vannuttak til div. formål	2	2	4	x
Biotopjusteringstiltak	3	3	4	x
Erosjosn- og flomsikring	2	2	3	x
Kanalisering/senkning	2	3	4	x
Masseuttak	3	3	4	x
Grustak til husbruk	1	1	2	x
Bekkelukking	2	2	4	x
Fiskeoppdrettsanlegg	4	4	4	x
Utslipp av forurens. stoff	4	4	4	x
Fjerning av kantskog	3	3	4	x (jfr. lovverk)
Fiskekultiveringstiltak	1	1	1	x (unntatt kalking)
Veganlegg/bru	3	3	4	x
Sti-/ turveg	1	1	2	
Gang-/sykkelveg	2	2	3	x
Motorisert ferdsel	3	3	4	x (u.l.m.f.,§4)

#### Friområder og Naturområde (6700 og 6600)

- 6.3 Tiltak eller inngrep som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som natur- og friluftsområde tillates ikke. Oppdrett, massetak, utslipp, tekniske installasjoner ol. tillates ikke. Streng holdning til fradeling/bygging i 100-metersbeltet i tilknytning til Fri-områder og Naturområder. Dispensasjon gis ikke.

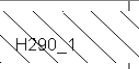
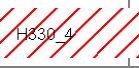
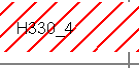
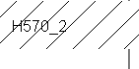
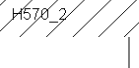
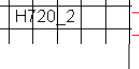
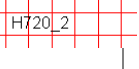
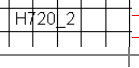
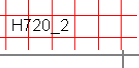
#### Havneområder/ferdsel (6100) og småbåthavner (6230)

- 6.4 Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler m.v. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av havneområdene.
- 6.5 Ved oppføring av nye kaianlegg og båtopptrekk bør det i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. Tiltak i havneområder må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen. Ved eventuell lokalisering av flytebrygger i rekreasjons- og friluftsområder og naturlige ilandstigningsplasser, bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning.
- 6.6 Kvalitet på anlegg og forankring må tilpasses vær og vind slik at en unngår havari og forsøpling. Anlegg som ikke lenger er i bruk skal fjernes, og området ryddes

#### Drikkevann (6500)

- 6.7 Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilde og som rekreasjonsområde. Tiltak og aktiviteter som kan skade vannkvaliteten og forringer utnyttelsesmulighetene tillates ikke.

## 7. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner (PBL § 11-8)

Sone	Fargekode		Område
	Eksist.	framtidig	
<b>SikringSone</b> Andre sikringssoner (190)			<u>Ras- og skredfare:</u> Snø og steinskred Kvikkleirekart <u>Flomfare:</u> Flomsone 200-årsflom
<b>FareSone</b> Skytebane (360)			H360_1 Loddoenget skytebane H360_2 Trongmyra skytebane
<b>FareSone</b> Høyspentanlegg (360)			Høgspenlinjer Kv 300 og Kv 60
<b>Sone med særlige hensyn</b> Reindrift, flytteleir (510)			H 510 01 Aunet, mellom 1. og 2. Aunvatnet H 510 02 Folldalen H 510 03 Øyterdalen H 510 04 Kvitfjellet- Meidalen - Jensokfjellet H 510 05 Fiskåvatnet - Finnkruvatnet H 510 06 Skrøyvdalen H 510 07 Almåsgrønningen nordside H 510 08 Almåsgrønningen, Eidsåbukta H 510 09 Øievatnet, sørdel H 510 10 Flått H 510 11 Øver Flakkan H 510 12 Besvatnet H 510 13 Orsgrønningen vestside H 510 14 Elgsjøen sørside
<b>Sone med særlige hensyn</b> landskap, natur, kulturmiljø (550)			Naturvernområde - trøndertorvmose
<b>Båndlegging</b> (720)			H720 1 Kubåsen naturreservat H720 2 Øitjønna, våtmark H720 3 Flakkan, våtmark H720 4 Flakkan, dyrefredningsområde H720 5 Hatmoenget, verneplan for myr H720 6 Langfjelldalen- Holmdalen, skogvern H720 7 Aundalen, skogvern H720 8 Råbesdalen, skogvern
<b>Båndlegging</b> (730)			Kulturminner – Hammer bru
<b>Hensynsone</b> Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)	(Planid)		Rp 01 Reguleringsplan Korsnesset Rp 02 Trongmyra skytebane Rp 03 Reg.plan Kongsmoen ind.striområde Rp 04 Reg.plan for Øyvatnet hytteomr. 78/1 Rp 05 Reg.plan Vassbotna hytteomr. 93/10 Rp 06 Reguleringsplan for Rosåsen hyttefelt 82/1 Rp 07 Reg.plan for Hognes hytte- friluftsomr Rp 08 Reguleringsplan Høyf. Sent.- Høylandstunet

			<p>Rp 09 Reguleringsplan hyttefelt Almåsgrønningen</p> <p>Rp 10 Reguleringsplan for Salmonhullet steintak</p> <p>Rp 11 Reguleringsplan for Skarland grustak</p> <p>Rp 12 Børstad II</p> <p>Rp 13 Reguleringsplan for Ytteråa fiskeoppdrett</p> <p>Rp 14 Ålbruengenget II</p> <p>Rp 15 Høylandet sentrum, reg.endring v. Høyl auto</p> <p>Rp 16 Reguleringsendring Vargeia II</p> <p>Rp 17 Reguleringsplan for Sundodden 78/8</p> <p>Rp 18 Reg.plan del av Rydningsodden 93/10</p> <p>Rp 19 Bebyggelsesplan for omr M</p> <p>Rp 20 Reg.plan for Kjølgtjønn hytteområde 87/3</p> <p>Rp 21 Reguleringsplan for Aasheim 81/7</p> <p>Rp 22 Reg.plan for Limsteinmoen pelsdyromr</p> <p>Rp 23 Reguleringsplan for Bakkan 98/31</p> <p>Rp 24 Reguleringsplan for Bjørli camping 80/7</p> <p>Rp 25 Vergeia II</p> <p>Rp 26 Vadamoen</p> <p>Rp 27 Høylandet sentrum</p> <p>Rp 28 Saur boligfelt</p> <p>Rp 29 Børstad boligfelt - endring</p> <p>Rp 30 Skarland industriområde</p> <p>Rp 31 Brøndbo industriområde</p> <p>Rp 32 Børstad boligområde</p> <p>Rp 33 Aune industriområde</p> <p>Rp 34 Vassbotna boligfelt</p> <p>Rp 35 Ålbruengenget</p> <p>Rp 36 Vargeia boligfelt</p>
--	--	--	---

## 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner, samt båndleggingssone (PBL §11-8 a)

### Bestemmelser

#### 7.1 Skredfare:

*Det tillates ikke ny bebyggelse innen slik hensynssone før skredfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert .*

*Mindre tilbygg, påbygg av eksisterende bygninger kan tillates så fremt utvidelsen ikke medfører økt risiko for skade på liv og helse.*

#### 7.2 Flomfare:

*Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssone før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.*

#### 7.3 Skytebane:

*Det tillates ikke oppført bebyggelse innefor denne sonen.*

#### 7.4 Høyspenningsanlegg:

*Det tillates ikke ny bebyggelse innefor slik hensynssone før det er foretatt utredning av magnetfeltet i sonen og vurdert evt. avbøtende tiltak*

#### 7.5 Kulturminner – hammer bru:

Det tillates ingen nye tiltak innenfor området avsatt som båndleggingszone for kulturminner.

## 7.2 Sone med særlige hensyn (PBL §11-8 c)

### 7.2.1 Hensynssone reindrift - flyttlei.

#### **Retningslinje:**

*Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindriften, og bygging bør i utgangspunktet ikke tillates. All ny tilrettelegging av ferdsel og tiltak bør kanaliseres utenom hensynssonene. I fremtidige reguleringsplaner for Almåsgrønningen/Stor-Grønningen hytteområder skal det legges inn byggeforbud i hensynssone – reindrift (flyttlei) om slik område blir omfattet av planens avgrensning.*

### 7.2.2 Bevaring naturmiljø (H-550):

#### **Retningslinje:**

*For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter.*

## 7.3 Sone for båndlegging (PBL §11-8 d)

Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold

Nasjonalparker, naturreservater og utvalgte naturtyper er vernet med forskrift hjemlet i naturmangfoldloven (nml.) §§ 35, 37 og 52.

#### Bestemmelser nedfelt i naturmangfoldloven:

I nasjonalpark skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, jf. nml. § 35.

I et naturreservat må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet, jf. nml. § 37.

I områder der påtenkt verneforslag er kunngjort, jf. nml. § 42, kan det kun gis tillatelse til tiltak dersom tiltaket er uten nevneverdig betydning for forslaget, jf. nml. § 44.

For utvalgte naturtyper gjelder meldeplikt for jordbruks- og skogbrukstiltak, jf. nml. §§ 54 og 55

Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle arkeologiske kulturminner fra før 1537, og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet etter kulturminnelovens (kml.) § 4. Vedtaksfredede kulturminner er fredet gjennom enkeltvedtak etter kml. § 15 og forskriftsfredede kulturminner er vernet med hjemmel i kml. § 20 (kulturmiljø) eller kml. § 22a (byggverk og anlegg i statens eie).

#### Bestemmelser nedfelt i kulturminneloven:

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3.

Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnet, jf. kml. § 6.

Automatisk fredede kulturminner som er fullstendig fjernet gjennom utgraving eller annet innebærer ingen restriksjoner.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter

kml. § 22a.

## 7.4 Hensynssone (PBL § 11-8 f)

### 7.4.1 Gjeldene reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Planene er vist i plankartet.

Gjeldene reguleringsplaner:

PLANID	PLANNAVN	OMRÅDE	Rp
201101	Reguleringsplan Korsnesset	Høylandet sentrum	Rp 01
201002	Trongmyra skytebane	Kongsmoen	Rp 02
201001	Reguleringsplan Kongsmoen industriområde	Kongsmoen	Rp 03
200801	Reguleringsplan for Øyvatnet hytteomr. 78/1	Øie	Rp 04
200701	Reguleringsplan Vassbotna hytteomr. 93/10		Rp 05
200502	Reguleringsplan for Rosåsen hyttefelt 82/1	Rosåsen	Rp 06
200501	Reguleringsplan for Hognes hytte- friluftsomr	Hognes 81/4	Rp 07
200302	Reguleringsplan Høyl. Sent.- Høylandstunet		Rp 08
200301	Reguleringsplan hyttefelt Almåsgrønningen	Almåsgrønningen 102/3	Rp 09
200202	Reguleringsplan for Salmonhullet steintak		Rp10
200201	Reguleringsplan for Skarland grustak		Rp11
200102	Børstad II	Børstad	Rp12
200101	Reguleringsplan for Ytteråa fiskeoppdrett		Rp13
199901	Ålbruenget II	Høylandet sentrum	Rp14
199601	Høylandet sentrum, reguleringsendring ved Høylandet auto	Høylandet sentrum	Rp15
199501	Reguleringsendring Vargeia II	Høylandet sentrum	Rp16
199201	Reguleringsplan for Sundodden 78/8	Sundodden	Rp17
199101	Reguleringsplan del av Rydningsodden 93/10	Campingplass 93/65	Rp18
198901	Bebyggelsesplan for omr M	Høylandstunet	Rp19
198702	Reguleringsplan for Kjølgtjønnna hytteområde	Kjølgtjønnna 87/3	Rp20
198701	Reguleringsplan for Aasheim 81/7	1 hytte v. Øievatnet	Rp21
198501	Reguleringsplan for Limsteinmoen pelsdyromr.	Brøndbo	Rp22
198402	Reguleringsplan for Bakkan 98/31	Tyldum	Rp23
198401	Reguleringsplan for Bjørليا camping 80/7	Bjørليا	Rp24
198301	Vergeia II	Høylandet sentrum	Rp25
198202	Vadamoen	Grongstad	Rp26
198102	Høylandet sentrum	Høylandet sentrum	Rp27
197903	Saur boligfelt	Kongsmoen	Rp28
197901	Børstad boligfelt - endring	Høylandet sentrum	Rp29
197901	Skarland industriområde		Rp30
197802	Brøndbo industriområde		Rp31
197801	Børstad boligområde	Høylandet sentrum	Rp32
197702	Aune industriområde	Kongsmoen	Rp33
197701	Vassbotna boligfelt	Vassbotna	Rp34
197601	Ålbruenget	Høylandet sentrum	Rp35
197501	Vargeia boligfelt	Høylandet sentrum	Rp36

