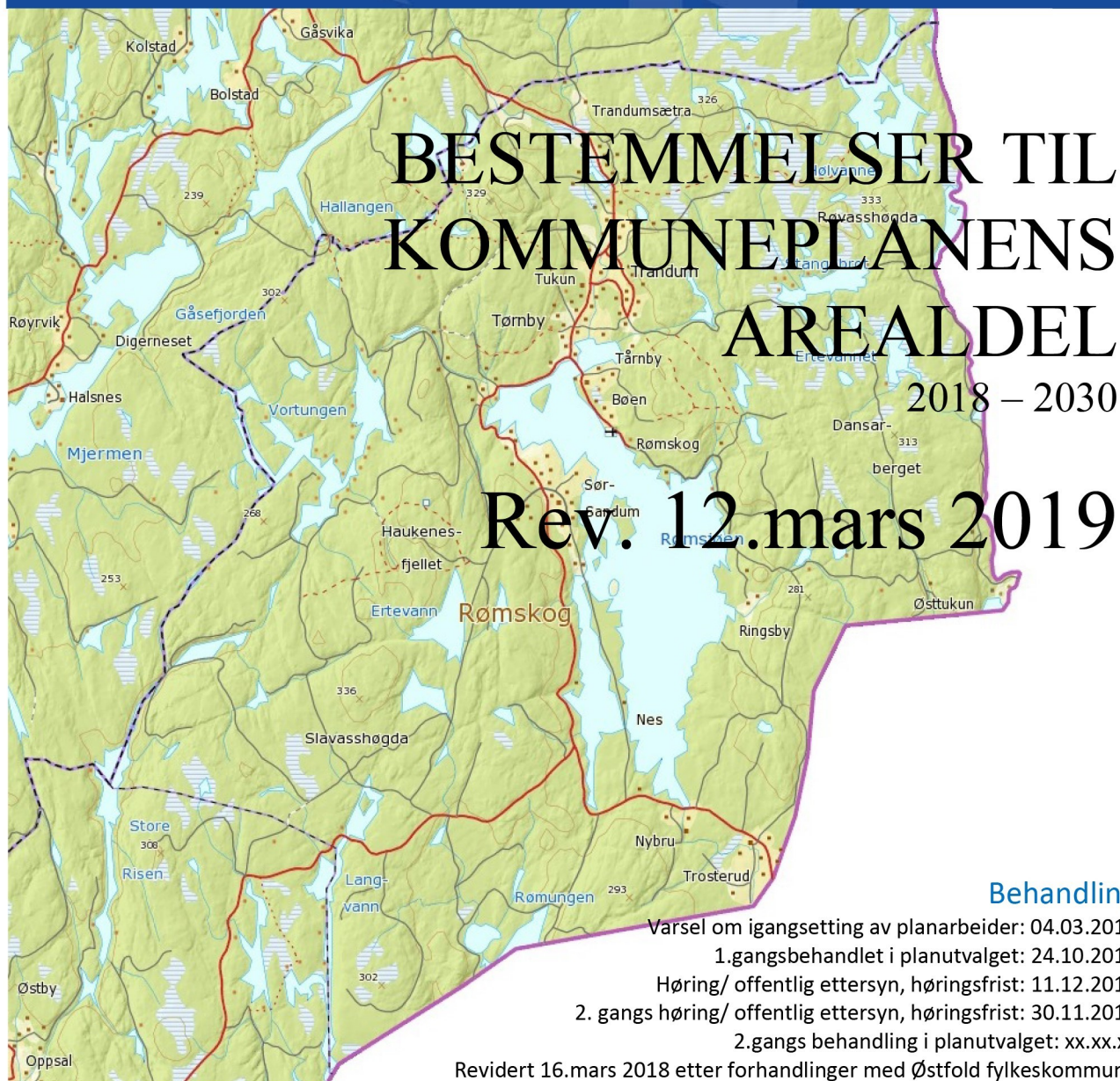




Rømskog  
kommune  
*Østfold's perle*



# BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018 – 2030

Rev. 12.mars 2019

## Behandling

Varsel om igangsetting av planarbeider: 04.03.2014

1.gangsbehandlet i planutvalget: 24.10.2017

Høring/ offentlig ettersyn, høringsfrist: 11.12.2017

2. gangs høring/ offentlig ettersyn, høringsfrist: 30.11.2018

2.gangs behandling i planutvalget: xx.xx.xx

Revidert 16.mars 2018 etter forhandlinger med Østfold fylkeskommune

Revidert 9.oktober 2018 etter møter med Fylkesmannen i Østfold

Revidert 25.februar 2019 etter fornyet høring og mekling om Bøhaget

**Sist revidert 11.mars 2019** etter fornyet høring med Fylkesmannen

Vedtatt av Rømskog kommunestyre: xx.xx.xx

Utarbeidet av: **HALDEN ARKITEKTKONTOR AS**

erlend@haldenarkitektkontor.no



## **PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

## **PBL § 1-6. Tiltak**

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

## **Retningslinje**

Eksisterende bygninger er lagt inn i arealdelen med tilhørende bestemmelser etter hva de er registrert som i matrikkelen. Dersom det skulle vises seg at noen eksisterende bygninger er lagt inn med feil formål i arealdelen, eller ved en glipp ikke er lagt inn, skal det normalt gis dispensasjon etter forutgående søknad, med begrunnelse i dette. Feilregistrering loggføres, og inntegning rettes i så fall ved neste rullering av arealdelen.



## Innholdsfortegnelse

§ 1	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	3
§ 1.1	Nedslagsfelt drikkevann (H110_1 og H_110_2)	3
§ 1.2	Hensynssoner friluftsliv (H530)	3
§ 1.3	Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)	3
§ 1.4	Område for bevaring av kulturmiljø (H570)	3
§ 1.5	Områder båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)	3
§ 1.6	Område båndlagt etter lov om kulturminner (H730)	3
§ 2	UTFYLLENDE BESTEMMELSER	4
§ 2.0	Sentrumsområde og tettstedsgrense	4
§ 2.1	Krav om utarbeidelse av reguleringsplan	4
§ 2.2	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2.3	Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan	5
§ 2.4	Krav til VVA-løsninger og energibruk	6
§ 2.5	Etablering av småskala vindkraftverk	6
§ 2.6	Innholdet i utbyggingsavtaler	7
§ 2.7	Rekkefølgekrav	7
§ 2.8	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	8
§ 2.9	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	8
§ 2.10	Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	9
§ 2.11	Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg	10
§ 2.12	Grønnstruktur	11
§ 2.13	LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)	11





Utfyllende bestemmelser i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 11-8 (hensynssoner), 11-9 (generelle bestemmelser), samt 11-10 og 11-11 (bestemmelser til arealformål) er gitt nedenunder:

## **§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

(PBL § 11-8)

### **§ 1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110\_1 og H\_110\_2)**

*PBL § 11-8a)*

Innenfor hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

### **§ 1.2 Hensynssoner friluftsliv (H530)**

*PBL § 11-8c)*

Område H530\_1 (Kirkesand) er sikret ved statlig erverv. Område H530\_2 (Kurøen) er sikret ved kommunalt erverv. Det er ikke tillatt med inngrep eller tiltak som strider mot hensynet til friluftslivet.

### **§ 1.3 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)**

*PBL § 11-8c)*

Områdene er sikret som naturområder etter naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet vernet.

### **§ 1.4 Område for bevaring av kulturmiljø (H570)**

*PBL § 11-8c)*

Området med en diameter på 50m er sikringssone rundt fornminne som er sikret etter kulturminneloven (H730). Alle inngrep eller tiltak er forbudt i sikringssonen, som skal ligge urørt som en buffer rundt fornminneområdet. Ved omfattende veivedlikehold, grøftarbeider, eller utvidelse av tilliggende kjøreveg skal fylkeskonservatoren på forhånd kontaktes.

### **§ 1.5 Områder båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)**

*PBL § 11-8c)*

Byggeområdene B4 (Bøhaget), B2/3 med utvidelse, og FN-1 og -2 (hytteområder) er båndlagt i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan. Dette betyr at § 2.3 ikke gjelder for disse byggeområdene. Bøhaget skal være gjenstand for en samlet planlegging av område B4a og B4b.

### **§ 1.6 Område båndlagt etter lov om kulturminner (H730)**

*PBL § 11-8c)*

Området med en diameter på 30m omfatter et registrert fornminne som er sikret etter kulturminneloven. Alle inngrep eller tiltak er forbudt, og fornminnet skal ligge urørt. Ved omfattende veivedlikehold, grøftarbeider, eller utvidelse av tilliggende kjøreveg skal fylkeskonservatoren på forhånd kontaktes.

### **§ 1.7 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (H910)**

*PBL § 11-8f)*

Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning og skravur, samt Plan\_ID





og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge det ikke er motstrid mellom den eldre reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

Ved eventuell motstrid, vil bestemmelsen i kommuneplanen gjelde, med mindre den nye kommuneplanen sier noe annet, jf. pbl. § 1-5 annet ledd. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og nyere kommuneplan, vil planene utfylle hverandre.

Navn	Plan-ID	Vedtaksdato
• Østtucken hytteområde	121197301	22.11.1973
• Hellnefeltet	121198101	05.10.1981
• Del av Rompa	121198301	08.07.1983
• Steinbyfeltet (Delvis erstattet)	121198501	21.12.1984
• Dritarbekkvika, hytteområde	121198801	26.10.1988
• Haukenes	121200001	14.12.2000
• Haukenesfjellet (Tårnåsen)	121200501	16.06.2005
• Rømskog Industriområde med utvidelse	121200502	22.09.2005
• Spa-hotellet med hyttefelt	121200601	15.06.2006
• Hyttefelt Vortungen	121200901	16.04.2009
• Båtbrygge Høgebøl	121200902	05.11.2009
• Lortbrua masseuttak	121201001	15.04.2010
• Motorsportanlegg ved Karsby	121201002	17.06.2010
• Sandumfeltet	121201003	17.06.2010
• Bergtomta	121201101	16.06.2011
• Tørnby østre	121201301	31.03.2014
• Skurås og deler av Steinbyfeltet	121201302	10.04.2014
• Gangsykkelvei (Sand/Eidet – vestre Tørnby)	121201401	23.04.2015
• Furusund	121201303	11.06.2015

## § 2 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

(PBL § 11-9 til -11)

### § 2.0 Sentrumsområde og tettstedsgranse

Avgrensning av for Rømskog sentrum er vist på plankartet med grønn stiplet strek og grønt raster. For dette området skal det utarbeides sentrumsplan i form av en områderegulering etter Plan- og bygningslovens § 12-2.

Et større område rundt sentrum er vist med lilla stiplet avgrensning, avsatt som tettstedsgranse. Dette definerer kommunesenteret i Rømskog, og benyttes som dette i fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050.

### § 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*PBL § 11-9 nr. 1*

#### 2.1.1 Utbyggingsområder

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 2.3.



Ved etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan. Det skal gjøres nødvendige flomvurderinger i forbindelse med reguleringsarbeid for aktuelle områder.

### 2.1.2 Småskala vindkraftverk

Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av §2.5, stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering av mer enn 1 vindturbin/ enkeltturbin.

## § 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

*PBL § 11-9, nr. 8*

Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.

Ved gjennomføring av omfattende reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det vurderes utarbeidet en stedsanalyse eller landskapsanalyse.

## § 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*PBL §§ 11-10 nr. 1*

I uregulerte områder avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg kan omfattende tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
  - a) Oppføring av inntil 3 boenheter, tilbygg/påbygg/underbygging av bygning. Gjelder fra kommuneplanens vedtaksdato.
  - b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1, bokstav a.
  - c) Fasadeendring.
  - d) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av inntil 4 nye boenheter.
  - e) Riving av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a.
  - f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
  - g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 4 nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
  - h) Oppføring av innhegning mot veg.
  - i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
  - j) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg.
  - k) Opprettelse av inntil 3 nye grunneiendommer for bolig.
  - l) Vesentlig terrenginngrep.



- m) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.
- n) Oppføring av driftsbygning under 2.000 m<sup>2</sup> til landbruksformål.

## § 2.4 Krav til VVA-løsninger og energibruk

*PBL § 11-9 nr.3*

### 2.4.1 Miljøvennlig oppvarming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der boligbebyggelse inngår, skal det være vurdert, og om mulig tilrettelagt for miljøvennlige oppvarmingsformer. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan der det er aktuelt.

### 2.4.2 Tilkoblingsplikt for ny fritidsbebyggelse

Ny fritidsbebyggelse, som skal ha innlagt vann, skal med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 30-6 og 11-9.3, jf også §§ 18-1, 27-1 og 27-2 tilkobles offentlig avløpsnett, når dette går over eiendommen, i tilstøtende vei, eller over nærliggende areal, dersom dette ikke innebærer en uforholdsmessig stor kostnad. Dersom det ikke søkes om innlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen.

## § 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

### 2.5.1 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for småskala vindkraftproduksjon på inntil 1 MW samlet installert effekt i anlegget. I tillegg er det satt en begrensning på fem vindturbiner innenfor hvert prosjekt. Eier av vindkraftanlegg uten konsesjonsplikt skal rapportere til NVE når anlegget har fått endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Planlegges flere tiltak i noe som naturlig må regnes som ett planområde, må dette behandles som ett prosjekt. Dette gjelder uavhengig av om det er forskjellige eiere av de enkelte installasjonene.

### 2.5.2 Søknadsplikt

Enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, og skal oppføres i tråd med gjeldende planer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at den som skal føre opp anlegget (tiltakshaver) må sende søknad til kommunen og få byggetillatelse før det bygges.

### 2.5.3 Vedtak

Kommunen treffer vedtak i byggesaken, og har et ansvar for å ivareta både lokale og nasjonale hensyn og at tiltaket er i samsvar med plan. I byggesaksbehandlingen avklares også forholdet til andre sektormyndigheter. Dersom anlegget er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, vil det også være krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, samt bestemmelsen §2.1.2 over.

### 2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder (Kp5100)

For enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg som faller inn under landbruksbegrepet i landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) vil de enklere reglene for landbrukstiltak komme til anvendelse. Forutsetningen er at anlegget benyttes i etablert landbruksdrift og at anlegget i det vesentlige forsyner gården med egen energi, og ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.





### 2.5.5 Plassering av enkeltturbin-anlegg

Enkeltturbin kan enten ligge på landbrukseiendom i LNF-områder (Kp5100), eller som integrert del av reguleringsplan for planlagt nytt boligfelt/ -område (Kp1110), eller planlagt ny næringsbebyggelse (Kp1300). Forholdet til sikkerhet, miljø og støy skal i så fall inngå som del av utredningen/ planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

### 2.5.6 Anlegg med 2-5 turbiner

Småskala vindkraftverk med 2-5 turbiner kan ikke etableres innenfor de avsatte eksisterende byggeområder, LNF-områder for spred boligbebyggelse (Kp5210), grønnstruktur (pbl § 11-7.3), eller avsatte hensynssoner (H-områder) på plankartet (pbl § 11-8). Disse må plasseres innenfor et LNF-område (Kp5100), og med minimumsavstand 3km fra nærmeste bolig- eller fritidsboligbebyggelse, Rømsjøen og Vortungen.

## § 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen har grunnlag i kommunalt vedtak av Rømskog kommunestyre 14. februar 2008 (sak 10/08). Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtalen skal foreligge i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- a) Avtalens geografiske innhold
- b) Forankring i vedtatte arealplaner
- c) Framdriftsplan for gjennomføring av reguleringsplan
- d) Planlegging og opparbeidelse av ekstern og intern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann, avløp og energi) og grønn infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og sykkelveier, turveier/ -stier, skiløyper m.m.)
- e) Framtidig vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur
- f) Grunnerverv/ avståelser
- g) Refusjon
- h) Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- i) Ansvarsforhold
- j) Sikkerhetsstillelse ved eventuell forskuttering
- k) Oppmålingsarbeider
- l) Disponering av tomter (om kommunen skal ha tildelingsrett)
- m) Utbyggingstakt
- n) Konesjon
- o) Skjøteformular
- p) Tvist/ verneting
- q) Mislighold av avtalen

## § 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur:

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er etablert tilfredsstillende.



## § 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

*PBL § 11-9 nr. 5*

### a) Byggegrenser langs riks- og fylkesveger

Byggeavstand fra fylkesvei 21 og 126 skal minimum være 25 meter og for øvrige fylkesveier 15 meter målt fra senterlinje veg. Adkomst til ny bebyggelse skal som hovedregel legges utenfor dyrket mark. Byggetiltak for nye avkjørsler som berører fylkesveier skal på forhånd forelegges og godkjennes av Østfold Fylkeskommune v./ Statens Vegvesen.

### b) Byggegrenser i byggeområder rundt Rømsjøen og Vortungen, samt byggeområder ved vann og tjern

Byggegrense rundt Rømsjøen er avsatt med stiplede grå linje, Kp1101.

Byggegrense for avsatte byggeområder rundt Vortungen og Stangebrøt er 10m fra vannlinjen. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 10m kan denne vedlikeholdes, men 10m-grensen vil gjelde for tilbygg.

Rundt vann og tjern forøvrig med vannflate over 10 dekar er byggegrensen for avsatte byggeområder 25m. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 25m kan denne vedlikeholdes, men 25m-grensen vil gjelde for tilbygg.

For småtjern med vannflate mindre enn 10 dekar, er byggegrensen for avsatte byggeområder 5m.

### c) Krav til universell utforming (funksjonskrav):

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny offentlig tilgjengelig bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljert utforming av utbyggingsområder.

### d) Krav til utomhusplan

Ved større bygge- eller anleggstiltak stilles det krav til innsendt utomhusplan som skal vise; bruk og overflate for alt ubebygde areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

## § 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

*Pbl § 11-9 nr. 6*

### a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjenning i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5. Bestemmelsen gjelder for både land- og vannområder.

### b) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på



5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/ reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m<sup>2</sup>, montert flatt på vegg. Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

#### c) Støy

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

## **§ 2.10 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø**

*PBL § 11-9 nr. 7*

### **2.10.1 Kulturminnevern og regulering**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4,8, 9 og 10.

Kulturminnerapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling.

Kulturminneforvaltningen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

### **2.10.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap**

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene. (Jf. PBL § 11-9 nr. 7).

Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/ kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.





## § 2.11 Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg

PBL § 11-10, nr.2

### 2.11.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

a) Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.

Øvre totale arealbegrensning er 450m<sup>2</sup> BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BYA.

Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m.

Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter for eneboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tun-løsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligens størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

b) For Bøhaget (B4) skal byggegrense mot Rømsjøen være minimum 50m målt fra strandlinjen ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3. I reguleringsarbeidet er det viktig å avsette gang- og sykkelveiforbindelse mellom feltet, opp til hovedveien for påkobling til eksisterende gang- og sykkelvei, slik at trygg skolevei blir sikret. I reguleringsplanen skal det i tillegg til gangadkomst midt i Bøhaget, sikres gangadkomst fra bedehuset i nord og ned til strandsonen, og fra fylkesveien til «Wienerbrødberget». Videre er det en forutsetning at det i reguleringsplanen tas særlige hensyn til strandsoneområdet, med god tilgjengelighet for allmennheten samt for beboere i boligfeltet til dette. Det er kun fellesanlegg som felles strand og brygge som er tillatt utenfor 50m byggegrense mot Rømsjøen. Alle nye boliger i B4 må ligge minimum 50m fra strandlinjen. Det gjøres nødvendige flomvurderinger i forbindelse med reguleringsarbeidet.

c) Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

### 2.11.2 Leke- og uteoppholdsarealer

#### a) Generelle krav

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge). Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse for nye boliger.

#### b) Lokalisering og utbyggingsvolum

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, og for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa.



### c) Kvalitetskrav

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L<sub>den</sub> dB medregnes ikke.

### 2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120)

a) Det tillates maksimalt 150 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA) innenfor samme bruksenhet/tomt for hytter. Anneks må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengetilpasning skal vektlegges.

For hytter som ligger spredt i 100m-beltet (utenfor hytteområder) tillates bruksareal (T-BRA) inntil totalt 70 m<sup>2</sup>. Frittliggende uthus/ anneks etc eller vesentlige terrenngrep tillates ikke for hytter som ligger i 100m-beltet.

Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning.

b) For område FN-1 (Storlia) skal det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3 være minimum 50m byggegrense for nye hytter mot Langvannet (øst). For nord-østre del av området kan det etableres fellesanlegg nærmere enn 50m fra Langvannet, og dette skal vurderes og fastlegges endelig ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal legges inn en buffersone mot det bratte partiet mot vest. Avstanden mellom ny hyttebebyggelse og det bratte partiet skal sikre at allmennheten kan ferdes og oppholde seg nær vannet uten å være til utilbørlig fortrengsel for eierne/ brukerne av hyttene.

## § 2.12 Grønnstruktur

*PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8*

### 2.12.1 Grønnstruktur (Kp3001)

Områdene skal holdes byggefrie, også i forhold til stedbunden næring. Tiltak eller innretninger for allmennheten og i friluftøyemed kan vurderes tillatt.

### 2.12.2 Naturområder (Kp3020)

I områdene er det byggeforbud, herunder også for midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Forbudet gjelder også for stedbunden næring.

I områdene der det er aktuelt gjelder også bestemmelsene for hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann (§ 1.1), og hensynssoner for områdene som er vernet etter naturmangfoldloven.

## § 2.13 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)

*PBL § 11-11, nr.2*

### 2.13.1 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100

I områdene er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillatt.

### 2.13.2 LNF-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210

I områdene er det tillatt med spredt bebyggelse. Bestemmelsene i § 2.3 a) og k), samt § 2.11.1 gjelder tilsvarende. Det kan innenfor planperioden (2018-2030) oppføres inntil 12 boliger totalt. Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.





Øvre totale arealbegrensning er 450m<sup>2</sup> BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).

Nye tomter bør legges med kantsoner/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)

For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tilliggende areal.

Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun.

Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plasseres i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

### **2.13.3 LNF-område med adgang til spredt næringsbebyggelse Kp5230**

I området er det tillatt med spredt næringsbebyggelse, herunder offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomhet på Bunes kan fortsette, og utvikles videre.

Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Øvre totale arealbegrensning for ny bebyggelse på eiendommen er 1.000 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates én ny bygning på inntil 500 m<sup>2</sup> BYA. Det kan oppføres flere mindre bygninger innenfor en totalramme på 500 m<sup>2</sup> BYA.

Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m.

Utforming av tilbygg eller ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere tomtegrense enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

### **2.13.4 Flomvannstand rundt Rømsjøen**

For bygninger lavere enn kote 143 inntil Rømsjøen skal det gjøres flomvurderinger.

## **§ 2.14 Bruk og vern av vannflate**

*PBL § 11-11, nr.3*

### **2.14.1 Småbåthavner (Kp6230):**

I områdene er det tillatt å legge ut flytebrygger med utliggere og fortøyningsanordninger, samt landganger, festeanordninger og utstyr som hører til formålet.

### **2.14.2 Drikkevann (Kp6500):**

I vannområdet er det ikke tillatt med ferdsel, inngrep eller utfylling. Vannet skal sikres som drikkevannskilde på en måte som hindrer forurensning på best mulig måte.

### **2.14.3 Naturområder (Kp6600):**

Områdene skal i utgangspunktet ligge urørt. Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, eller andre tiltak som vesentlig kan endre området naturverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Husbåter, jfr PBL § 20-1j) og §30-5, er ikke tillatt.



**2.14.4 Friluftsområder (Kp6700):**

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true friluftinteressene er ikke tillatt. Husbåter, jfr PBL § 20-1j) og §30-5, er ikke tillatt.

Disse friluftsområdene (vannflate) er: Rømsjøen, Vortungen med Kumåsen og Tørbytjenn, Søndre Steinstjenn, Nordre Torvehaugsund, Langvannet, Vestre Rømungen, Hvitsjøen, Stangebrøt og Storesundvannet.