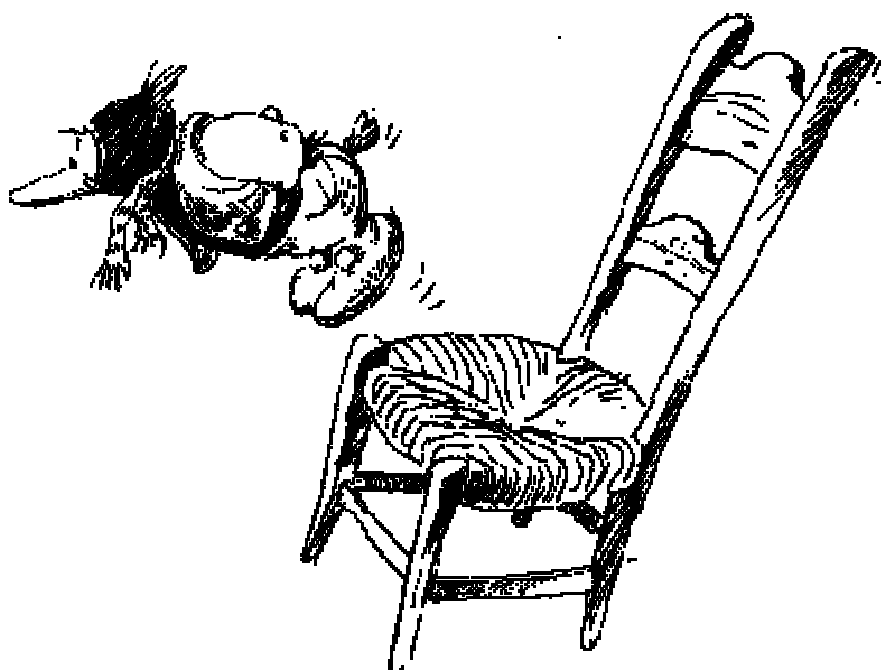


KOMMUNEPLAN FOR ALVDAL 2008 – 2020

AREALDELEN - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens langsiktige del :

I - Tekstdel Overordnede mål og retningslinjer for utviklingen av Alvdal	II – Arealdel Arealplan med juridisk bindende bestemmelser
--	--



*"Der det vanskelige er en begavelse
og det umulige er utfordring"*

1. INFORMASJON

1.1 Plandokumenter

Kommuneplanen for Alvdal 2008 – 2020 består av;

- Kommuneplanmelding – bakgrunnsmateriale for planarbeidet, februar 2007.
- Tekstdel – langsiktige mål og retningslinjer, vedtatt 29.11.07.
- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer tilhørende arealplankartet.
- Planbeskrivelse og konsekvensvurdering av nye byggeområder, herunder 7 temakart.

De sentrale, tettstedsnære områdene i Alvdal inngår i en egen kommunedelplan; kommunedelplanen Skurlaget – Plassen, godkjent av Miljøverndepartementet 05.08.99. Kommunedelplanen er under rullering, men i hvite områder på plankartet vil den gamle planen gjelde inn til ny plan er vedtatt. Planområdet for den nye delplanen (kommunedelplan for Alvdal tettsted) er noe endret i forhold til gjeldende plan, og er vist med rød strek på plankartet.

Det er også planer om, i samarbeid med Tynset kommune, å utarbeide en egen kommunedelplan for områdene ved Savalen. Alvdals del av arealene ved Savalen er forutsatt vurdert i sammenheng med Tynsets del av arealene ved Savalen. Tenkt avgrensning i Alvdal for dette delplanarbeidet, er vist med rød strek på plankartet.

1.2 Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er sammen med plankartene juridisk bindende. Bestemmelsene er utarbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, andre ledd. Bestemmelsene er nummerert og vist med ramme og farget bakgrunn.

Retningslinjene som er inntatt i planen er vist med kursiv tekst. Disse er ikke juridisk bindende. Retningslinjene utdyper hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, og gir instruks fra kommunestyret til administrasjonen og politiske utvalg om hvordan planen skal følges opp. For publikum vil retningslinjene derfor si noe om hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.

Bestemmelsene og retningslinjene utfyller og utdyper forhold det ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

Beskrivelse til planen har man valgt å presentere sammen med konsekvensvurdering av nye byggeområder i et eget dokument. Planbeskrivelse og konsekvensvurdering er av mer veiledende og informativ karakter og kan derfor ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Men planbeskrivelse og konsekvensvurdering kan gi visse føringer for skjønsmessige vurderinger ved praktiseringen av planen.

1.3 Rettsvirkninger av planen

Plan- og bygningslovens § 20-6:

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86 a, 86 b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

For områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover, jfr. § 20-4 første ledd nr. 4, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad forlenge virkningen med inntil 2 år.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, regulerings- og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser har etter denne paragrafen direkte rettsvirkning, og er bindende for alle tiltak som krever byggetillatelse (§ 93). Det samme gjelder driftsbygninger i landbruket (§ 81) og mindre byggearbeider på boligeiendom (§ 86a).

Arealer kan ikke tas i bruk til formål som er i strid med det planen forutsetter. På den annen side innebærer kommuneplanen ingen gjennomføringsplikt. Det vil si at den enkelte grunneier ikke kan tvinges til å omdisponere et areal fra nåværende bruk til det som er angitt i planen. Videre kan ikke grunneier gjennomføre nye tiltak som vil være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen eller i strid med denne. Dette innebærer for eksempel at det ikke er lov å oppføre ny landbruksbebyggelse i et område som i kommuneplanen er avsatt til byggeområde for boliger eller framtidig veg.

Kommuneplanens arealdel gir ikke kommunen direkte adgang til ekspropriasjon, slik tilfellet er med regulerings- og bebyggelsesplaner. Likedan gir den grunneiere svært begrensede muligheter for å kreve innløsning eller erstatning. Dette er omtalt i lovens § 21.

Rettsvirkninger av kommuneplanen blir ikke satt til side av vedtak etter annen lovgivning.

Ønsker noen å gjennomføre tiltak som er i strid med rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel foreligger tre muligheter;

1. Søke om dispensasjon etter pbl. § 7
2. Fremme forslag til reguleringsplan som om den vedtas vil gjelde foran kommuneplanen
3. Be om at kommuneplanen endres

Dispensasjoner

For enkelttiltak er det som regel en søknad om dispensasjon som vil være aktuelt. Ved behandlingen av dispensasjonssøknader vil føringene i rundskriv H-10/94 fra Kommunal og arbeidsdepartementet bli lagt til grunn:

"Dispensasjon i medhold av lovens § 7 kan bare gis når særlige grunner foreligger. Av uttrykket særlige grunner fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må

foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må ses i forholdt il de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen vil loven krav være oppfylt. Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn.”

Reguleringsplaner

Pbl. § 30 omhandler private reguleringsplaner. Grunneiere eller andre interessenter som ønsker å lage reguleringsplaner bør, før planleggingen settes i gang, forelegge reguleringssspørsmålet for det faste utvalget for plansaker (formannskapet). Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og bistå i arbeidet.

Endre kommuneplanens arealdel

Pbl. § 20-1 omhandler kommuneplanleggingen. Kommunen skal føre en løpende kommuneplanlegging og minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

2. VIKTIGE MÅLSETTINGER MED AREALPLANEN.

De viktigste utviklingsmål og retningslinjer for lokalsamfunnet Alvdal de neste 12 årene er nedfelt i kommuneplanens tekstdel, vedtatt av kommunestyret 29.11.07. Det er spesielt hovedmål 2 og 3 som gir føringer for arealbruk i utmarka (hovedmål 1 vil i hovedsak ha størst relevans for arealbruk i de tettstedsnære områdene):

- 2.0 Økt satsing på reiseliv og turisme.
- 3.0 Bærekraftig forvaltning og bruk av naturgrunnlag og ressurser.

Som en ser vil hovedmål 2 og 3 ofte være motstridende. Derfor er det allerede i planprogrammet for arealdelen vedtatt en hovedstrategi for arealbruk, der en prioriterer vernehensyn og utbyggingshensyn ulikt i ulike deler av kommunen:

- Sterk prioritering av vernehensyn i og i randområdene til Alvdal Vestfjell.
- Sterk prioritering av utbyggingshensyn i områdene Tron / Østkjølen.

Dette er grunnen til at nye byggeområder for fritidsbebyggelse og turisme i hovedsak er lagt til området Østkjølen / Tron. Andre hensyn som har vært vektlagt når man har utformet og plassert nye hytteområder er:

- Mest mulig sentral beliggenhet i forhold til sentrum i Alvdal.
- Utvikling av et helhetlig reiselivstilbud; nye hytteområder er forsøkt lokalisert der det i dag finnes eller er potensial for å utvikle andre aktivitetstilbud.
- Stor bevissthet om utvikling av ”aksen” Alvdal sentrum – Tronfjell.

I randområdene til Alvdal Vestfjell har følgende vernehensyn vært spesielt vektlagt:

- Ivaretagelse av villreinens leveområder.
- Større, sammenhengende naturområder.
- Biologisk mangfold og andre viltarter generelt.
- Kulturminner- og miljøer i utmark, herunder seterlandskap.
- Allment friluftsliv.

3. AREALBRUKSFORMÅL MED BESTEMMELSER

3. 1 Byggeområder

(Pbl. § 20-4, første ledd nr.1)

For byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12 inntil det er vedtatt reguleringsplan for området (må vedtas særskilt av kommunestyret). Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Kommuneplanbestemmelse nr.1

PLANKRAV

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav a)

For byggeområder som angitt nedenfor kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86 a), 86 b) og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Reguleringsplan kreves for samtlige nye byggeområder, med unntak av annet byggeområde for ny selvbetjent DNT-hytte ved Follandsvngen. Områder der det kreves utarbeidet reguleringsplan er angitt med en R på plankartet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det alltid foretas risiko- og sårbarhetsvurderinger.

Kommuneplanbestemmelse nr.2

GENERELLE BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav b)

- a) I byggeområdene skal det være stor bevissthet omkring betydningen av god stedstilpasning og høy estetisk kvalitet. Arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven skal planlegges og utføres slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitt og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret (jfr. pbl § 74 pkt. 2 "Skjønnhetsparagrafen").
- b) I byggeområdene skal det være et bevisst forhold til lokal byggeskikk. anbefalinger og råd i veilederen "Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal kan legges til grunn for områder der en ønsker stor grad av tilpasning til lokal byggeskikk. For områder der en ønsker i større grad å bryte med lokal byggeskikk, vil det bli lagt vekt på at høy kvalitet, både estetisk og funksjonelt, kan dokumenteres.
- c) I byggeområdene skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jfr. Rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. TEK kap.10.
- d) Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabel for telefon og TV mv.
- e) Utbygging kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester som vann – og avløp, elektrisitetsforsyning, atkomstvei, felles parkering, løyper og stier, m.m. er etablert. Hva som er nødvendige tekniske anlegg, eller nødvendig utbedring av eksisterende, tekniske anlegg, skal defineres gjennom reguleringsplan.

Kommuneplanbestemmelse nr.3

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE.

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav b)

Eksakt antall nye fritidsboliger innenfor hvert enkelt byggeområde avklares gjennom reguleringsplan. Tallene angitt i tabell på siden av kommuneplankartet er veiledende, men skal tillegges stor vekt og er å forstå som øvre rammer for utbyggingsvolum.

Det skal gjøres en konkret vurdering av hvilken bebyggelse som kan tillates på den enkelte tomt. Følgende generelle bestemmelser gjelder som en øvre ramme:

- a) Tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt er inntil 18 % men maksimalt 180 m².
- b) Det tillates inntil 3 bygninger pr. tomt, anneks og uthus i tillegg til hovedhytte. Anneks kan ikke ha grunnflate større enn 15 m² (BYA). Uthus kan ikke ha grunnflate større enn 20 m² (BYA).
- c) Tillatt maksimal gesimshøyde målt ihht teknisk forskrift er 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for eventuell sidebygning (uthus og anneks).
- d) Der terrengforhold tilsier en slik løsning kan det i reguleringsplan fastsettes at en del av hyttene på feltet kan bygges med enten underetasje eller overetasje på en av bygningene på tomta.
- e) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg
- f) Adkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes i reguleringsplan.

For byggeområdene på Tronsvangen (T1, T2, T3 og T4) gjelder følgende:

- g) Før det er etablert til sammen 30 nye fritidsboliger på Tronsvangen, skal Tronsvangveien legges om eller utbedres i nødvendig grad. Nødvendig omlegging eller utbedring av Tronsvangveien defineres og avklares gjennom reguleringsplan.

For byggeområdene på Sjulhusvangen (S1 og S2) gjelder følgende:

- h) Før det er etablert til sammen 20 nye fritidsboliger på Sjulhusvangen, skal atkomstveien til området gjennom øvre del av boligområdet Brenna i Alvdal tettsted utbedres i nødvendig grad. Tiltaksplan for opprusting av atkomsten gjennom Brenna skal framlegges kommunen til godkjenning parallelt med forslag til reguleringsplan.

I Alvdal kommune bør utbygging av ny fritidsbebyggelse komme i stand som resultat av etablerte grunneiersamarbeid i de deler av kommunen hvor det er mulig å bygge ut i henhold til kommuneplanen. Alvdal kommune vil stimulere til grunneiersamarbeid ved å sette krav til at det skal inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før forslag til reguleringsplan tas opp til behandling.

Foruten at utbyggingsavtalen skal avklare finansiering og etablering av ny, felles infrastruktur, skal avtalen også omhandle og regulere forholdet til øvrige fellesverdier og fellestiltak som tilgrensende friareal / ubebygd areal, samt forvaltning og drift av skiløyper, stier og utfartsparkering i det aktuelle området.

Kommuneplanbestemmelse nr.4
ANNET BYGGEOMRÅDE - FLATTRON.
(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav b)

Innenfor annet byggeområde på Flattron tillates etablert kun følgende bygge- og anleggstiltak:

Fredsuniversitet, jfr. prosjektbeskrivelse.
Base for hanglider - aktiviteter.
Utkikkspunkt / kafè ved Sørkletten.

Øvrige bygge- og anleggstiltak innenfor området tillates ikke.

Før området skal bygges ut skal det gjennomføres en detaljert registrering av botanikk.
Registreringene skal sammenfattes i en rapport.

Ved utbygging av området skal det være særlig fokus på hensyn til sikkerhet. Før området skal bygges ut skal det være gjennomført en grundig ROS-analyse.

3.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

(Pbl. § 20-4. første ledd nr.2)

I planen er det lagt opp til 5 ulike kategorier LNF-område:

- Generelt LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse.
- LNF- område der spredt fritidsbebyggelse er tillat.
- LNF- område der spredt boligbebyggelse er tillat.
- LNF- område hvor naturvernsinteresser dominerer.
- LNF- område hvor landbruksinteresser dominerer.

Den rettslige virkningen av det generelle arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet. Dette følger direkte av arealbruksformålet.

Det kan gis bestemmelser til LNF-formålet som tillater spredt bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Det er et krav at omfang og lokalisering skal være avklart i planen. I samtlige LNF-kategorier gjelder fremdeles særlover som jordlov, forurensningslov, etc. Derfor må alle søknader behandles individuelt og etter gjeldende bestemmelser om jordvern, forurensning, avkjørselsforhold m.m., parallelt med at tiltaket behandles etter plan- og bygningsloven.

I planen er følgende områder avsatt til spredt bebyggelse:

Kommuneplanbestemmelse nr.5

LNF-OMRÅDER DER SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE ER TILLAT

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c)

I følgende områder avmerket på plankartet kan det i planperioden bygges inntil følgende antall nye fritidsboliger:

Kvebergsvangen sør (K3) – 40 nye hytter.
Kvebergsvangen nord (K4) – 10 nye hytter.

Gammelsetra øst (G3) – 5 nye hytter.
Gammelsetra vest (G4) – 10 nye hytter.
Høgåsen – Gjotåsen (G5) – 5 nye hytter.

Høstsjølia (H1) – 15 nye hytter.
Kjemsjøsetra (H2) – 15 nye hytter.

For samtlige av områdene nevnt over må følgende vilkår oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- a) Krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, jfr. pbl § 28-2.
- b) Det skal gjøres nødvendige risiko- og sårbarhetsvurderinger.
- c) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
 - turveger og viktige friluftsområder
 - viktige viltbiotoper og trekkveger
 - viktige naturtyper
 - områder nærmere vann og vassdrag enn 50m eller 100m fra Glåma, Folla, Sølva Savalen, Lomsjøen og Haustsjøen.
 - viktige seterområder
 - kulturminner
 - vannkilder.
- d) Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.
- e) Bebyggelse med innlagt vann må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.

Kommuneplanbestemmelse nr.2, med unntak av kravet om å utarbeide reguleringsplan, gjelder tilsvarende for samtlige av områdene nevnt over.

For område K3 og K4 over gjelder følgende rammer for bebyggelse:

- f) Tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt er maksimalt 145 m².
- g) Det tillates inntil 3 bygninger pr. tomt, anneks og uthus i tillegg til hovedhytte. Anneks kan ikke ha grunnflate større enn 15 m² (BYA). Uthus kan ikke ha grunnflate større enn 20 m² (BYA).
- h) Tillatt maksimal gesimshøyde målt ihht teknisk forskrift er 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for eventuell sidebygning (uthus og anneks)
- i) Det kan likevel etter nærmere vurdering tillates enten underetasje eller overetasje på bebyggelsen dersom terrengforholdene ligger til rette for slike løsninger.
- j) Adkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes.

For områdene G3, G4, G5, H1 og H2 gjelder følgende rammer for bebyggelse:

- k) Tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt er maksimalt 120 m².
- l) Det tillates inntil 3 bygninger pr. tomt, anneks og uthus i tillegg til hovedhytte. Anneks kan ikke ha grunnflate større enn 15 m² (BYA). Uthus kan ikke ha grunnflate større enn 20 m² (BYA).
- m) Tillatt maksimal gesimshøyde målt ihht teknisk forskrift er 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for eventuell sidebygning (uthus og anneks).
- n) Adkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes.

Kommuneplanbestemmelse nr.6

LNF-OMRÅDER DER SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE – NAUST - ER TILLAT

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c)

I følgende områder avmerket på plankartet kan det i planperioden bygges inntil følgende antall nye naust:

- Haustsjøen øst (N1) – 16 nye naust.
- Haustsjøen v/ Kjemsjøsetra (N2) – 3 nye naust.

Felles for område N1 og N2 gjelder kommuneplanbestemmelse nr.2, med unntak av kravet om å utarbeide reguleringsplan. Det samme gjelder forbud mot å sette inn vindu eller innrede deler av naustet til rom som er beregnet for overnatting.

For område N2 gjelder følgende krav til ny bebyggelse:

- maksimumsmål for naustenes grunnflate er lengde 5,5 m og bredde 3,5m.
- maksimal gesimshøyde er 1,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- maksimal mønehøyde er 2,3 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- naustene skal oppføres i tømmer eller reisverk med tømmermannspanel.
- naustene skal holdes i en naturvennlig farge, fortrinnsvis brunt eller setergrått.
- taktekkingsmateriale skal være torv eller annet materiale med mørk farge.

For område N1 stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, jfr. pbl § 28-2.

Kommuneplanbestemmelse nr.7

LNF-OMRÅDER DER SPREDT BOLIGBEBYGGELSE ER TILLAT

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c)

I følgende områder avmerket på plankartet kan det i planperioden etableres inntil følgende antall nye boliger:

Strålsjøåsen (SB1) – 3 nye boliger
Steivanglia (SB2) – 3 nye boliger
Strand/Bellingmo (SB3) – 4 nye boliger
Sivildalen (SB4) – 6 nye boliger
Strømmen (SB5) – 2 nye boliger

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
 - turveger og viktige friluftsområder
 - viktige viltbiotoper og trekkveger
 - viktige naturtyper
 - områder nærmere vann og vassdrag enn 50m eller 100m fra Glåma, Folla, Sølna, Savalen, Lomsjøen og Haustsjøen.
 - kulturminner
 - vannkilder.
- b) Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.
- c) Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- d) Bygging på dyrket mark tillates ikke.
- e) Bygging på dyrkbar mark er normalt ikke tillat, med unntak av særlige tilfeller der det på forhånd er gitt tillatelse etter jordlovens §§ 9 og 12.
- f) Ny boligbebyggelse skal lokaliseres slik at man unngår eller minimerer nærføringsulempen fra aktiv landbruksdrift.

Kommuneplanbestemmelse nr.2, med unntak av kravet om å utarbeide reguleringsplan, gjelder tilsvarende for samtlige av områdene nevnt over.

For område SB3 (Strand/Bellingmo) gjelder i tillegg følgende:

- g) Bebyggelsen skal lokaliseres i samsvar med gjeldende byggegrensener langs Rørosbanen (30m) og Rv.3 (50m).
- h) Bebyggelsen skal ha atkomst via lokalveinettet og ikke direkte fra Rv.3.
- i) Bebyggelsen skal ikke lokaliseres til flomutsatte områder langs Glåma.

Kommuneplanbestemmelse nr.8

EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDENE

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c)

Eksisterende, bebygde og godkjente fritidseiendommer skal inngå i planen som LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav c.

For disse fritidseiendommene gjelder pkt. k) l) og m) i kommuneplanbestemmelse nr. 5 tilsvarende.

Kommuneplanbestemmelse nr.9

EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDENE

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c)

Eksisterende, bebygde og godkjente boligeiendommer skal inngå i planen som LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav c.

For disse fritidseiendommene gjelder kommuneplanbestemmelse nr. 6 tilsvarende.

3.2.1 LNF – OMRÅDE HVOR NATURVERNINTERESSER DOMINERER.

Dette er større sammenhengende områder i og i kanten av Alvdal Vestfjell som er spesielt sårbare i forhold til villreinstammen i Sølnekletten villreinområde. Den rettslige statusen til denne kategorien LNF-område er den samme som den generelle LNF-kategorien. At naturverninteresser dominerer er således kun en informasjon på plankartet uten rettsvirkning.

Informasjonen om kvalitetene i området tilsier likevel at kommunen vil føre en meget restriktiv dispensasjonspraksis i dette område, spesielt med tanke på etablering av ny eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

3.2.2 LNF- OMRÅDE HVOR LANDBRUKSINTERESSER DOMINERER.

Dette er det sentrale seterområdet i Haustdalen i Alvdal; kommunens desidert viktigste med tanke på både landbruksproduksjon og kulturlandskapsverdier.. Den rettslige statusen til denne kategorien LNF-område er den samme som den generelle LNF-kategorien. At landbruksinteresser dominerer er således kun en informasjon på plankartet uten rettsvirkning.

Informasjonen om kvalitetene i området tilsier likevel at kommunen vil føre en meget restriktiv dispensasjonspraksis i dette område, spesielt med tanke på etablering av ny eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

3.2.3 RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSE INNENFOR OG I TILKNYTNING TIL SETEROMRÅDENE.

Et relativt stort antall saker i Alvdal er knyttet til ønsker om ny bruk og istandsetting av setrer som ikke lenger er i bruk i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift. Alvdal kommune mener det er et viktig samfunnsansvar å ta vare på slike gamle seteranlegg for ettertiden. Med det som hovedmål, mener Alvdal kommune det i mange tilfeller er akseptabelt å kunne tillate en ny og dagsaktuell bruk (ofte annen næringsvirksomhet / utleie eller fritidsbebyggelse). På slik bakgrunn har Alvdal kommune følgende retningslinje for dispensasjon:

For samtlige seterområder i kommunen gjelder generelt:

- a) *Hovedformålet med retningslinjene er å ivareta eksisterende seterbygninger som naturlig del av et setermiljø. Derfor skal det kun unntaksvis gis dispensasjon for oppføring av nye bygninger.*
- b) *Anbefalinger og råd i veilederen "Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal" skal legges til grunn for bygningmessige endringer i seterområder. Ny bebyggelse innenfor seterlandskapet skal underordne seg den eldre seterbebyggelsen i størrelse, form, farge og materialvalg. Ny bebyggelse skal plasseres slik at tundannelsen blir beholdt eller forsterket.*

For området LNF-L (seterene i Haustdalen) og for området LNF-N (setrene i Sølndalen, Aumdalen/Dølbekken), gjelder i tillegg følgende:

- c) *Bruksendring av eksisterende seterhus og seterfjøs/uthus til utleievirksomhet knyttet til gardsturisme / seterturisme er tillatt.*
- d) *Ved bruksendring av uthus skal det legges stor vekt på å bevare uthusets opprinnelige preg og fasadeuttrykk.*
- e) *Mindre tilbygg til eksisterende seterbebyggelse, begrenset oppad til 30 m2 bebygd areal (BYA), kan tillates når formålet med tilbygget er gardsturisme/seterturisme.*
- f) *Som alternativ til tilbygg nevnt i pkt. e) over kan det tillates frittstående bygg, begrenset oppad til 30 m2 bebygd areal (BYA), dersom dette medfører at opprinnelig bygningsmiljø blir ivaretatt på en bedre måte.*

For ordinært LNF-område (øvrige setrer i kommunen), gjelder følgende i tillegg til pkt. a) - f) over:

- g) *Bruksendring av eksisterende seterhus og seterfjøs/uthus til fritidsformål er tillatt dersom dette er nødvendig for å bevare bygningen.*
- h) *Mindre tilbygg til eksisterende seterbebyggelse, begrenset oppad til 30 m2 bebygd areal (BYA), kan tillates når formålet er fritidsbebyggelse.*
- i) *Som alternativ til tilbygg nevnt i pkt. h) over kan det tillates frittstående bygg, begrenset oppad til 30 m2 bebygd areal (BYA), dersom dette medfører at opprinnelig bygningsmiljø blir ivaretatt på en bedre måte.*
- j) *Nytt seterhus der aktuell bruk er fritidsformål kan tillates oppført til erstatning for gammelt seterhus. Dette under forutsetning av at det ikke er knyttet spesiell bygningmessig verneverdi til det gamle seterhuset og at nybygg fremstår som et bedre alternativ enn restaurering av gammelt bygg. Nytt seterhus skal oppføres på tuftene til gammelt seterhus og ha tilnærmet samme størrelse, jfr. pkt h) og i) over.*

3.2.4 RETNINGSLINJER FOR EKSISTERENDE MASSEUTTAK I LNF-OMRÅDER.

I LNF-områder er masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk tillatt. Dette følger av det rettslige innholdet i arealkategorien LNF.

I LNF-områdene finnes i dag imidlertid flere uttak der det sporadisk foregår en kommersiell drift utover nevnte husbehov. Alvdal kommune vil derfor legge til grunn en streng praktisering når det gjelder å tillate utvidelser og videre drift. Dette i forhold til søknadsplikt etter plan- og bygningslovens § 93 i) – vesentlig terrenginngrep, samt tiltak som vesentlig vil vanskeliggjøre gjennomføring av kommuneplanen, jfr. § 20-6 andre ledd andre punktum.

3.3 Områder for råstoffutvinning

(Pbl. § 20-4 første ledd, nr.3 og annet ledd bokstav a)

Kommuneplanbestemmelse nr.10

PLANKRAV

(pbl § 20-4, 2.ledd bokstav a)

For områder for råstoffutvinning som angitt nedenfor kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a), 86b) og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Reguleringsplan kreves for områder for råstoffutvinning merket med R på plankartet:

- Brennbakkmoen / Kjølldalen
- Brekke

Før uttak kan iverksettes, skal uttaksmengde (volum), overflateareal som tillates utnyttet og uttaksdybde avklares. Uttaksdybde skal angis. Det samme gjelder terrengbehandling, planering, lukking og tilbakeføring til annen bruk etter uttaksslutt. Det skal utarbeides driftsplan for uttakene.

Øvrige avsatte områder for råstoffutvinning i planen er mindre grustak der grusen i hovedsak blir brukt til vedlikehold av lokale veier og der årlige uttaksmengder er mindre enn 1000 m³. For disse områdene kreves ikke reguleringsplan, med mindre årlig uttak overstiger 1000 m³.

3.4 Båndlagte områder

(Pbl § 20-4 første ledd nr. 4)

Områder som er vernet eller fredet etter naturvernloven

Følgende områder, fredet som naturreservat, er avsatt som båndlagt område i kommuneplanen:

Nr	Navn	Vernetidspunkt	Areal
	Vardmoan naturreservat	22.12.89	7,3 km ²
	Jutulhogget naturreservat	22.12.89	3,4 km ²

For områder som er vernet eller fredet etter naturvernloven gjelder særskilte bestemmelser med hjemmel i naturvernloven.

3.5 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder

(Pbl § 20-4 første ledd nr.5)

LNF – område i sjø og vassdrag:

For alle vassdrag bør det ut fra miljøhensyn vises forsiktighet med inngrep i strandsonen. Grundige vurderinger skal foretas før tillatelse til bygge- og anleggstiltak som nevnt i Pbl §§ 81, 84, 85, 86 a og 93 gis.

Fylkesdelplan for Glåma tillegges vekt ved areal- og ressursdisponering.

3.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

(Pbl § 20-4 første ledd nr.6)

Rammeplan for avkjørsler

Et av de viktigste kriteriene som må vurderes i forhold til søknader om spredt bebyggelse er om det kan gis tillatelse til ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler til offentlig veg. Til hjelp i en slik vurdering har Vegvesenet utarbeidet en rammeplan som viser i alt fire holdningsklasser til avkjørsler. Følgende retningslinjer gjelder for viktige ledd i kommunikasjonssystemet:

Rammeplan for avkjørsler, med ulike holdningsklasser for riks- og fylkesveger gjelder uavkortet innenfor hele planområdet.

Langs veier med meget streng eller streng holdning til nye avkjørsler eller utvidelse av eksisterende, skal det vises forsiktighet med å gi tillatelse eller dispensasjon til spredt bygging av fritidshus eller boliger. Ny spredt bebyggelse skal tilknyttes eksisterende atkomstveier og være naturlig utvidelse av områder som allerede er bebygd med bolig eller fritidshus.

Jernbanen er en viktig del av kommunikasjonssystemet og det må vises forsiktighet med å tillate bebyggelse som er avhengig av å krysse sporene. Byggegrensne er 30 meter fra nærmeste spors midtlinje.

3.7 Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til et spesielt arealbruksformål

3.7.1 OMRÅDER LANGS VASSDRAG

(Pbl. § 20-4 annet ledd, bokstav f)

Kommuneplanbestemmelse nr. 11

OMRÅDER LANGS VASSDRAG

I områder inntil 50 meter fra strandlinja langs kommunens vann- og vassdrag er bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a), 86b) og 93 ikke tillatt. Det samme gjelder midlertidige eller transportable konstruksjoner som omfattes av plan- og bygningslovens § 85. Det samme gjelder bygging av landbruksveger som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bestemmelsen gjelder ikke utbedrings- og vedlikeholdstiltak på eksisterende offentlig veg og jernbane, eller privat veg som er åpen for allmenn ferdsel. Bestemmelsen gjelder heller ikke for eksisterende, bebygde tomter til bolig-, nærings- eller fritidsformål, samt gards- eller setertun, dersom ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse.

Som vassdrag regnes alle elver og sjøer som er gitt kategorien LNF-område i sjø og vassdrag på kommuneplankartet.

For hovedvassdragene Glåma, Folla og Sølva, samt innsjøene Savalen, Lomsjøen og Haustsjøen, gjelder tilsvarende bestemmelser og unntak for områder inntil 100 meter fra strandlinja.

Det er ønskelig å bevare et minimum 10 meter bredt, naturlig vegetasjonsbelte langs alle vassdrag, dog kan det gjøres tiltak for å fremme friluftinteressene.

Bestemmelse nr.10 har et flersidig verneaspekt:

- Vern mot forurensning
- Sikre det biologiske miljøet i og langs vassdragene
- Landskapsvern
- Flomvern
- Tilgjengelighet for allmennheten.

3.7.2 RESTRIKSJONSSONE FOR FLOMFARE

Nivå for 200-års flom er lagt inn som restriksjonslinje langs Glåma på plankartet, fra Tynset grense i nord og til grensen for nå gjeldende kommunedelplan Skurlaget – Plassen. Flomsonekart er utarbeidet ned til Kveberg bru og det forutsettes at hensyn til flomsonene vil bli innarbeidet i kommunedelplanen for Alvdal tettsted som er under utarbeidelse.

Innenfor flomsonene må alle former for arbeid tiltak, samt eller arealbruk generelt, vurderes i forhold til flomfare.

3.7.3 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER

(Pbl. § 20-6, 3.ledd)

Av plan- og bygningslovens § 20-6, 3.ledd framgår:

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, regulerings- og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

En har gjennom planarbeidet ikke funnet det nødvendig eller hensiktsmessig å endre arealbruken i områder med vedtatt reguleringsplan. En har derfor på kommuneplankartet forsøkt å finne et arealbruksformål som på best mulig måte gir informasjon om hvilken arealbruk som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Slik sett er det gjort forsøk på å harmonisere arealbruksformålet i kommuneplanen med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen innebærer ytterligere konkretisering og detaljering i forhold til arealbruksformålet i kommuneplanen og skal derfor gjelde foran kommuneplanen.

Kommuneplanbestemmelse nr. 12

FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

(pbl § 20-6, 3.ledd)

Følgende stadfestede/vedtatte reguleringsplaner – og bebyggelsesplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Dette gjelder følgende planer:

Planident	Navn	Vedtaksdato
- B02	Bebyggelsesplan for Sivildalen boligfelt	19.06.87
- R07	Reguleringsplan for Kveberg Hyttefelt	31.08.89
- R09	Reguleringsplan for Gardvikåsen Hyttefelt	28.05.98
- R10	Reguleringsplan for Strømmen Fjelltak	28.05.98
- R11	Reguleringsplan for Trontoppen	25.06.98
- R17	Reguleringsplan for setervangen gnr.5, bnr.1, Tronsvangen	18.12.03
- R21	Reguleringsplan for setervangen 4/22, Nausterdalen	13.02.07

3.7.4 TEMAKART

Det er utarbeidet følgende temakart som bakgrunnsdokumentasjon bak kommuneplanen:

- Inngrepsfri natur
- Arealressurs landbruk
- Prioriterte naturtyper
- Kulturminner
- Idrett/anlegg
- Viltkart
- Villrein

Temakartene er retningsgivende for skjønnsutøvelse ved all saksbehandling knyttet til arealforvaltning.