

**KOMMUNEDELPLAN  
GRONG SENTRUM**

**VEDTATT: 29.03.2012  
SAK: 18/12K**

**PLANID: 17422012003**

# Retningslinjer

Retningslinjer skal være et grunnlag for å forstå hvilke faglige vurderinger som er lagt til grunn for de vedtatte bestemmelsene. Retningslinjene legges til grunn for forståelse av de faglige vurderinger som er gjort samt bruk av kart og bestemmelser.

# 1. Retningslinjer

## Retningslinjer for bruk av kart og bestemmelser

### Plankrav

§ 1 i bestemmelsene omhandler i hvilke tilfeller det må utarbeides reguleringsplan før man kan iverksette bygge- og anleggstiltak. Byggetiltak kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og ikke vanskeliggjør framtidig utnytting av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner, deriblant grønnstrukturen.

### Medvirkning

Berørte parter skal være aktivt med i planprosessen og gis anledning til å øve innflytelse i alle utbyggingssaker. Arbeidsformer/grad av medvirkning skal være dokumentert.

### Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål:

For tiltak i områder for sentrumsformål skal ny reguleringsplan sikre helhetlige løsninger i samsvar med intensjonen i kommunedelplanen. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljplan for flere eiendommer enn den som er aktuell for utbygging. Sentrumsformålet åpner opp for et videre spekter av bygninger/virksomheter i området enn gjeldende reguleringsplaner, eks hotell, offentlig og privat tjenesteyting, boliger. Det kreves høy utnytting i sentrumsområdene og sentrumskjernen.

Det settes krav om publikumsorientert virksomhet i 1. etasje. Boliger og/eller kontorer kan være fra og med 2. etasje og oppover.

### Grønnstruktur

Ved bygge- og anleggstiltak skal hensynet til landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivarettatt og lagt ved søknaden. Alle tiltak skal godkjennes av Grong kommune.

### Framtidig grønnstruktur

Det bør ikke planlegges eller tillates ny bebyggelse innenfor områder avsatt til ny grønnstruktur. Bevaring av sammenhengende grønnstrukturer og opprettelse av ny for å knytte områder sammen er vesentlig, f.eks mellom Namsen/Sandøla til Rønningen og Grong sentrum, Grong Sports- og fritidspark/Gronghallen

Jord- og skoglov gjelder for områdene som er avsatt til grønnstruktur og LNFR formål.

### Rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler

Ved all planlegging og utbygging skal rekkefølgebestemmelser vurderes for å ivareta stedenes kvalitet og attraktivitet. Som alternativ kan utbyggingsavtaler benyttes for å sikre gjennomføring av utbyggingen, om ikke krav til rekkefølge kan løses innenfor et utbyggingsprosjekt.

Både barnehage- og skolekapasitet skal alltid vurderes ved alle boligprosjekt. Det vil være utbyggers ansvar å legge fram nødvendig dokumentasjon. Det kan i utbyggingsavtaler gjøres avtaler om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer.
- Krav om tiltakets utforming.
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg.
- Tiltakets arkitektur og estetikk.
- Antall boenheter, største og minste boligstørrelse.
- Livsløpsstandard og universell utforming.
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklime, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon m.m.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn.
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris.
- Forskuttering av kommunale tiltak.
- Utbyggingstakt.
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- Økonomiske bidrag.

### **Lekearealer**

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til friområde/lek eller som brukes til eller er egnet til lek, skal det gjennomføres en helhetlig og overordnet vurdering av lekeplassituasjonen og skaffes fullverdig erstatning dersom vurderingen tilsier det. Erstatning bør også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som brukes som lekeareal.

Alle offentlige lekeområder skal ha mest mulig trafikksikker adkomst og være universelt utformet. Større leke- og flerbruksområder bør legges i tilknytning til turdrag eller andre større grøntområder.

### **Uterom**

I plan- og utbyggingssaker med nye boliger skal det avsettes gode uteoppholdsarealer på egen grunn. Deler av det private uterom kan dekkes på egen balkong/terrasse. Uterommene skal være definerte for individuell og felles bruk, herunder lek. Krav til minimum arealer er tatt inn som bestemmelse.

Minste uteoppholdsareal i Grong (MUA) bør være 25-50 m<sup>2</sup> pr boenhet for bebyggelse med inntil 10 boenheter. Nærlekeplassen skal minimum være 300 m<sup>2</sup> selv om antall boenheter kunne tilsi at den skulle være mindre.

### **Parkering**

I tråd med ønsket om fortetting og tettstedsutvikling bør mulighetene for arbeidsreiseparkering og parkering til forretninger begrenses gjennom maksimalnormer og gjennom restriksjoner på overflateparkering. Dette skal gjelde i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikanter. I forbindelse med all planlegging og utbygging skal parkering under bakken eller i hus vurderes. Det skal stilles minimumskrav til sykkelparkering ved arbeidsplasser, forretninger/kjøpesentra og publikumsbygg. Parkeringsnorm for bil og sykkel er tatt inn i bestemmelsene.

### **Tilrettelegging for boligbygging**

En gjennomgang av planområdet med sikte på å finne et potensial for boligutbygging viser at det er plass til mer enn 100 nye boliger innenfor eksisterende, planavklarte byggeområder. Behovet er beregnet til å være ca 25 nye boliger pr. år. Fortettingsstrategien innebærer at en betydelig del av de nye boligene skal bygges i områder for forretning og sentrumsformål og i hovedsak i Grong sentrum.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til boligområdene.

### **Tilrettelegging for næringsutbygging, lokalisering**

Ved detaljplanlegging og lokalisering av ny næringsbebyggelse i planområdet, skal dette skje etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett plass.

I samsvar med vedtatt kommunedelplan legges det ut næringsområder på Langnes. Begrunnelsen for lokalisering i dette området er nærhet til stamvegnettet E6 samt at det allerede er bygd avkjøringsmuligheter til området uten å måtte innom sentrum i Grong. Viktig for den generelle trafiksikkerheten å separere ulike typer trafikk.

Planen åpner for høy utnyttning av eksisterende næringsområder i Grong sentrum, og her er det et betydelig fortettingspotensial her. utfordringen er å få rett virksomhet på rett plass!

Arealkrevende virksomheter må lokaliseres til industriområder.

Arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet, og inntil kollektivårer.

Utfordringen er å få rett virksomhet på rett plass!

### **Lokalisering av ny handel og service**

Forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, bør lokaliseres i område avsatt til kjøpesenter, forretnings- og sentrumsformål, det vil si innenfor sentrumsavgrensingen.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (f.eks motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer) kan lokaliseres i næringsområder forutsatt at det er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

### **Byggeskikk og estetikk**

Det er viktig å tenke byggeskikk og estetikk i alle typer byggesaker, både for boliger og nærings- og industriområder.

Det vises til estetisk veileder i "Sentrumsplan Grong sentrum stedsanalyse og nærmiljøplan", vedtatt i kommunestyre 01.11.20001 sak 57/01.

I tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser skal retningslinjer og anbefalinger i byggeskikksveileder "Grong sentrumsplan, stedsanalyse og nærmiljøplan" vedtatt i kommunestyre 01.11.2001 sak 57/01 legges til grunn for saksbehandling og utbygging. I forbindelse med planlegging og bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve 3D-visulalisering og sol/skygge-montasje/analyse og ha mennesker tegnet inn i riktig målestokk slik at man forstår skalaen.

### **Kulturminner og kulturmiljøer**

Forholdet til kulturminner er regulert av kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningsloven

- Aktsomhetsparagrafen  
Aktsomhetskravet i kulturminneloven om meldeplikt om fornminnefunn i grunnen gjelder generelt for hele kommunen
- Byggetiltak i bevaringsverdig bebyggelse  
For tiltak i bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, vil kommunen kreve at det tas hensyn til slike verdier. Med sikte på bevaring av bygninger og anleggs karakter bør takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes.

Forholdet til kulturminner må i hver sak avklares særskilt med Nord-Trøndelag fylkeskommune jf. kulturminnelovens § 8.

### **Sjø og vassdrag**

#### **- Strandsonen langs Namsen og Sanddøla med tilhørende sidevassdrag**

Det vises til samle plan for Namsenvassdraget Hovedrapport" vedtatt i Kommunestyre 21.09.1995 sak 84/95. I denne planen står det at byggegrensen mot Namsen og Sanddøla med sideelver skal være 50 meter. Innenfor Delområde II Sunspeten, bør det være 30 meter, med tilrettelegging av sti langs elva. Dette ut i fra at det allerede er eksisterende bygningsmase som ligger nærmere elva enn 50 meter.

Innefor sentrumskjernen skal det ikke tillates byggetiltak i 30 meters beltet dersom tiltaket ikke fremmer det allmenne friluftslivet. Innenfor tettbebyggelsen skal tiltak være i samsvar med reguleringsplaner for området.

### **Fareområder**

Mesteparten av planområdet ligger under marin grense. Marin grense i Grong er ca 170 meter over havet. Her kan en ikke se bort fra at det kan være kvikkleire i større eller mindre områder. Det er kun noen område som er kartfestet på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no).

Gjeldende praksis i kommunen er at utbygger må dokumentere at det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger (herunder skred og flom) jamfør gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Dette skal dokumenteres før saken kan legges ut til offentlig ettersyn.

### **Universell utforming**

Målet med universell utforming er god tilgjengelighet på alle områder slik at alle skal ha samme

muligheter til personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Universell utforming innebærer at bygg og uteområder formes og vedlikeholdes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke omgivelsene uten spesiell tilrettelegging eller hjelp.

Enkeltmenneskenes opplevelse av livskvalitet øker når stedets boliger, gater, plasser, privat og offentlig service, handel og arbeidsplasser i størst mulig grad er funksjonelle for alle. Ved å ta hensyn til krav synshemmede, hørselshemmede, bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede har for bruk av omgivelser, blir omgivelsene bedre og mer funksjonelle for alle.

### **Energi**

Muligheter for bruk av fjernvarme/vannbåren varme må vurderes ved alle større byggeprosjekter. Nærvarmeanlegg må vurderes utenfor konsesjonsområdet.

### **Blå strek – langsiktig avgrensing mellom utbyggingsområder og LNFR-områder**

Blå strek angir i hvilken retning man ønsker at Grong sentrum skal utvikle seg i en tidshorisont på 50 år. Blå strek har ikke rettsvirkning pga tidsperspektivet ut over planperioden.

### **LNFR-områder**

Dispensasjon vil ikke kunne påregnes ved etablering av nye boenheter, nye næringsbygg eller bygninger som bryter med eiendommens/områdets karakter og tomteodelinger. Under forutsetning av at det ikke er i strid med intensjonene planen skal ivareta, kan det etter særskilt vurdering gis dispensasjon for bygningsmessige tiltak som mindre tilbygg, garasje og uthus på boligeiendommer i LNFR-område. %-BYA skal da ikke overstige 20 %-BYA.

Bruksendring av eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan vurderes tillatt, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun. Søknadene må behandles som dispensasjon fra gjeldende arealbruk.

### **Sykkelsatsing**

All planlegging og utbygging innenfor planområdet skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang- sykkel og kollektivtransport. Ved behandling av detaljplaner og ved søknader om nybygg/ombygging skal det stilles krav om sykkelparkeringsplasser i henhold til parkeringsnormen.

# Bestemmelser til arealdelen

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende og i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser.



## **7. Bestemmelser til kommunedelplan Grong sentrum i henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr 71 § 11-9 – 11-11**

### **1. Plankrav:**

For alle uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om godkjent detaljplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2. Detaljplanen skal omfatte selve tiltaket, samt tilhørende atkomst, parkering, gang/sykkelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølgebestemmelser om utbygging av infrastruktur som atkomst, gang/sykkelveg og grønnstruktur, evt. foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

Plankravet gjelder ikke for tilbygg til eksisterende bolig, eller bygging av inntil 1 enebolig eller 1 tomannsbolig innenfor arealformål ”bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, eksisterende”, eller fradeling til slikt formål, dersom adkomstforhold, eiendomsforhold og privatrettslige avtaler ligger til rette for det, dog ikke innenfor ”sentrumsavgrensingen – stiplet strek”.

Kommuneplanens grad av utnytting for boliger er gjeldende, og forholdet til kulturminner må avklares særskilt med Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget jf. kulturminnelovens § 8.

For alle områder innen planområdet som er omfattet av vedtatt reguleringsplan/bebyggelsesplan, skal reguleringsplanen/bebyggelsesplanen fortsatt gjelde med unntak av :

- Reguleringsplan Mediå, planID 1973001, vedtatt 23.03.1973
- Reguleringsplan for Herø, planID 1976001, vedtatt 17.06.1976
- Reguleringsplan Sundspeten, planID 1978001, vedtatt i 1978.
- Reguleringsplan for Tømmerås boliger, planID 1978002, vedtatt 14.07.1978
- Reguleringsplan for Grovin, planID 1980002, vedtatt 19.06.1980
- Soneplan for Mediå Tømmerås, planID 1982001, vedtatt 18.03.1982
- Reguleringsplan for Hallgotto, planID 1982002, vedtatt 04.11.1982
- Reguleringsplan Grong videregående skole m/idrettsanlegg, planID 1983005, vedtatt 01.09.1985
- Reguleringsplan Nausthaugen, planID 1985001, vedtatt 07.03.1985
- Nærmiljøplan for Grong, planID 1990003, vedtatt 1990
- Reguleringsplan for Nausthaugen II, planID 1991008, vedtatt 22.08.1991
- Reguleringsplan Rønningen, planID 1991010, vedtatt 19.09.1991

- Reguleringsplan for Grovamoen, planID 1991011, vedtatt 19.09.1991
- Bebyggelsesplan for Grong kommunehus, planID 1992004, vedtatt 28.09.1992
- Reguleringsplan Tinghaugen, veg E6 T-kryss, planID 1992005, vedtatt 08.10.1992
- Reguleringsplan Tinghaugen boligfelt, planID 1993001, vedtatt 04.02.1993
- Bebyggelsesplan Mediå utleiebygg, planID 1993003, vedtatt 01.06.1993
- Bebyggelsesplan for området ved Grong idrettspark, planID 1993004, vedtatt 28.06.1993
- Bebyggelsesplan for fortau langs fv. 392, planID 1993005, vedtatt 28.06.1993
- Bebyggelsesplan for Vertshuset, planID 1993006, vedtatt 09.08.1993
- Bebyggelsesplan for sports- og fritidspark etappe I, planID 1994002, vedtatt 30.04.1994
- Reguleringsplan for rasteplassen ved Sundspeten, planID 1994004, vedtatt 15.09.1994
- Bebyggelsesplan for sports- og fritidspark etappe II, planID 1994006, vedtatt 17.10.1994
- Reguleringsplan for veg til rasteplass Grong sentrum, planID 1995001, vedtatt 27.03.1995
- Bebyggelsesplan for betongvaretomta, planID 1995006, vedtatt 28.11.1995
- Bebyggelsesplan for Grovamoen, planID 1996001, vedtatt 18.03.1996
- Bebyggelsesplan for vokterboliger Tømmerås, planID 1996002, vedtatt 19.08.1996
- Reguleringsplan for Øvre Mediå, planID 1998002, vedtatt 22.10.1998
- Bebyggelsesplan Grong Sykeheim, planID 1999001, vedtatt 15.03.1999
- Reguleringsplan for deler av gnr 29 bnr 26, planID 1999002, vedtatt 22.04.1999
- Reguleringsplan for eiendom gnr 29 bnr 114 på Mediå, planID 2000004, vedtatt 17.08.2000
- Reguleringsplan for gnr 29 bnr 1 fnr 14 på Mediå, planID 2000005, vedtatt 02.11.2000
- Bebyggelsesplan for Grong kjøpesenter, planID 2002001, vedtatt 13.05.2002
- Reguleringsplan Miljøgata, planID 2003002, vedtatt 06.11.2003

## **2. Skred og flom:**

I alle nye utbyggingsområder skal det foretas geotekniske utredninger i samsvar med og NVE's retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar". Dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet må foreligge når reguleringsplan sendes på høring.

## **3. Tetthet:**

Ved regulering av boliger innenfor sentrumsavgrensningen skal det være en arealutnyttelse på minimum 4 boenheter pr daa.

## **4. Utbyggingsavtaler:**

Ved større utbygginger skal bruk av utbyggingsavtaler vurderes. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunedelplanens virkeområde. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

## **5. Vannbåren varme:**

I hele planområdet kan kommunen kreve at det skal tilrettelegges for vannbåren varme til ny bebyggelse.

## **6. Rekkefølgekrav:**

Planlagte boligområder kan ikke bygges ut før det er bygd og ferdigstilt gang- og sykkelveg eller fortau til skolen og sentrum. Det skal være sammenhengende og separate trafikkårer for myke trafikanter.

## **7 Byggegrenser:**

### **Byggeforbudssone langs vei og jernbane**

Der det ikke er vist byggegrenser i kommunedelplan eller reguleringsplan gjelder følgende for plassering av bebyggelse:

- byggegrensen er 50 meter fra senterlinje langs riksveg (E6).
- byggegrensen er 50 meter fra senterlinje langs fylkesveger utenfor tettbygde strøk
- byggegrensen er 15 meter fra senterlinje langs fylkesveger i tettbygde strøk
- byggegrensen er 12,5 meter fra senterlinje langs kommunale veger
- byggegrensen er 30 meter fra senterlinje langs jernbane.

### **Byggeforbudssone langs elv**

Langs Namsen og Sanddøla med tilhørende sidevassdrag er det byggeforbud inntil 50 meter målt fra normal vannstand, med unntak av sentrumsområdet (innenfor blå strek), der byggeforbudssonen er 30 meter målt fra normal vannstand.

### **Sentrumsavgrensing for handel - stiplet linje**

Sentrumsavgrensing for handel i Grong er vist i kartet. All etablering av handel skal søkes lokalisert innenfor dette området.

### **8 Uteoppholds-/lekeareal:**

#### **Eneboliger**

I områder for boligbebyggelse skal det pr enebolig avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr enebolig skal være minimum 200 m<sup>2</sup>. For sekundærleilighet/utleieenhet i enebolig gjelder nedenstående krav angitt for leiligheter.

#### **Rekkehus og leiligheter**

I områder for boligbebyggelse skal det pr rekkehus/leilighet avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>.

#### **Nærlekeplass**

Ved feltutbygginger skal være en nærlekeplass pr. 50. boenhet. Nærlekeplass skal være 1,0 – 2,5 daa. En vesentlig del av arealet skal være tilnærmet flatt slik at det egner seg til ballspill. Skoleområder og idrettsanlegg kan inngå som nærlekeplass.

### **9 Krav til biloppstillingsplasser/parkering:**

<b>Kategori</b>	<b>Grunnlag per</b>	<b>Bil</b>	<b>Sykkel</b>
Leiligheter/rekkehus i sentrum (innenfor sentrumsavgrensningen)	Boenhet	Minimum 1,5 hvorav minimum 1 i garasje	Min 2
Leiligheter/rekkehus utenfor sentrum	Boenhet	Min 2 hvorav minimum 1 i garasje/carport	Min 2
Eneboliger*	Boenhet	Min 2 hvorav minimum 1 i garasje/carport	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min maks 1,5-3	Min 1
Forretning	100 m2	Min maks 2-4	Min 1
Industri og verksted	100 m2 BRA	Min maks 0,3-0,8	Min 1

\*For sekundærleilighet/utleieenhet stilles det krav om ytterligere 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkering.

**Kjøpesenter og forretning:** Maks 35 % av tomtearealet kan nyttes til bakkeparkering.

**Kontor:** Maks 25 % av tomtearealet skal nyttes til bakkeparkering.

**Parkeringshus:** I forbindelse med planlegging og utbygging av nye bygg innenfor sentrumsavgrensninga (blå strek) kan kommunen kreve at parkering legges under bakken der det ligger til rette for det, eller i parkeringshus.

### 10. Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse:

- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
- Maksimum mønehøyde er 25 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Minimum BYA = 50 % (inkl. parkeringsareal og nødvendig utelager), maksimum BYA = 80 % (inkl. parkeringsareal og nødvendig utelager).

### 11. Bebyggelse og anlegg – forretningsbebyggelse:

- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
- Minimum BYA = 50 %, maksimum BYA = 80 %.
- For forretningsområder tillates boliger fra 2. etasje og videre oppover.

### 12. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

Kommuneplanen differensierer boligområdene i 3 kategorier etter boligtype og lokalisering:

Inndeling av boligområder	Kvalitet/kriterier
Sone 1 Sentrumsnære leiligheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Leiligheter</li><li>• Gangavstand til sentrumsfunksjoner og offentlig kommunikasjon 100m til 1 km</li><li>• Nærhet til rekreasjonsområder</li></ul>
Sone 2 Mindre eneboliger/rekkehus på mindre tomter ca. 500-1200m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mindre eneboliger og rekkehus</li><li>• Nærhet til skole og barnehage</li><li>• Nærhet til rekreasjonsområder</li><li>• Gangavstand til sentrumsfunksjoner, 1-3 km</li></ul>
Sone 3 Større eneboliger med tomtestørrelse inntil 5 daa	<ul style="list-style-type: none"><li>• Større eneboliger</li><li>• Nærhet til skole og barnehage</li><li>• Nærhet til natur</li><li>• Avstand til sentrumsfunksjoner 3-5 km</li></ul>

I byggeområder for eneboliger og rekkehus, sone 2 og 3, tillates garasjer med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 5 m over gjennomsnittlig planert terreng på den enkelte tomt. For leiligheter i sone 1 skal det etableres felles garasjeanlegg for det enkelte delfelt/eiendom.

Maks BYA = 30 % for eneboliger og tomannsboliger, og 35 %-BYA for leiligheter og rekkehus. Maks mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for eneboliger og tomannsboliger og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for leiligheter og rekkehus.

### 13. Støy

I forbindelse med behandling av reguleringsplan, eller søknad om rammetillatelse/tiltak, skal det utarbeides en støyvurdering. Kravene i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, på det nåværende tidspunkt T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget/tiltaket.

#### **14. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse:**

Det tillates oppført 1 fritidsbolig per eiendom avsatt til fritidsbebyggelse. Maks bruksareal for fritidsbebyggelsen er 90 m<sup>2</sup>. For underetasjer regnes 50 % av bruksarealet i med i bygningens areal. Åpent overbygget areal skal medregnes i BRA med unntak av ytterste meter målt fra kanten av taket.

Det er kun tillatt med 1 frittliggende uthus, garasje, carport eller lignende med BYA på inntil 30m<sup>2</sup>. Bygningen skal være over ett plan, og skal ikke nyttes til beboelse/varig opphold.

Det er ikke tillatt å fradele eiendom til fritidsbebyggelse før dette er hjemlet i reguleringsplan.

#### **15. Landbruks- natur- og friluftsområder samt reindrift:**

I LNFR-områder tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av, eller fradeling til spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Ordinært utvendig og innvendig vedlikehold av bygninger som faller utenfor lovens krav i plan- og bygningslovens § 31-2, er ikke søknadspliktige og vil kunne utføres uten dispensasjonssøknad.

#### **16. Landbruks- natur- og friluftsområder samt reindrift med spredt boligbygging:**

I LNFR-områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse, er det krav om detaljplan for all utbygging som vil medføre at det oppstår en samling på mer enn 3 nye bolighus innenfor en radius på 50 meter.

Det kan maksimalt godkjennes inntil 5 nye eneboliger innenfor denne arealbrukskategori. For disse gjelder samme grad av utnytting som for eneboliger innenfor arealformål ”bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse”, men maks tillatt tomteutnyttelse er 25 %-BYA.

Nye boliger tillates ikke etablert i områder med:

- dyrket mark
- viktige kvaliteter mht. vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper og kulturlandskap
- skredfare

#### **17. Grøntstruktur – friområde**

Innenfor område avsatt til grønntstruktur – friområde tillates det etablert mindre tiltak knyttet til fremme av allmenn ferdsel og friluftsliv, f.eks sti, gapahuk, bål plass etc. Dette gjelder også innenfor byggeforbudssonen langs elv.

#### **18. Hensynsoner:**

Ved all saksbehandling for plan- og utbyggingssaker skal kjente kvikkleireområder, aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og lavpunkter tilknyttet flomsone hensyntas ved at det stilles krav til dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet.

#### **18-1. Faresone flom:**

I flomutsatte områder langs Namsen og Sanddøla med tilløpsbekker skal kotehøyden for 200-årsflom og lavpunkter i kommunens flomkart legges til grunn for utbygging. Det skal i tillegg legges inn en ekstra sikkerhetsmargin på 30 cm på den vannstanden som er oppgitt i flomsonekartet.

**18-2. Fareområder steinsprang:**

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, innenfor områder vist til aktsomhetsområder for steinsprang stilles det krav om at dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal foreligge når reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar".

**18-3. Fareområder snøskred:**

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner innenfor områder vist som aktsomhetsområder for snøskred i plankartet stilles det krav om at dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal foreligge når reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar".

**18-4. Fareområder masseskred:**

For de deler av gjeldende reguleringsplaner som innenfor områder vist til kvikkleiresoner, skal det være dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred før byggetillatelse gis til ny bebyggelse som medfører personopphold.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, innenfor områder vist til kvikkleiresoner eller arealet ligger under 170 meter over havet, stilles det krav om dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom. Dokumentasjonen skal foreligge når reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar".

Sist revidert, 05.01.2012 LÅA