



Røyrvik Kommune

-Ei levende fjellbygd-



Røyrvik
nasjonalpark-
kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018 – 2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

RØYRVIK KOMMUNE

HØRINGSdokument datert 23.04.2020

PLANID: 17392017001

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel Røyrvik kommune

i henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, Pbl.) 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 reguleringsplan jf. Pbl. §§ 12-1 – 12-3, før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens kap. 20. Reguleringsplanen skal primært utarbeides som en detaljreguleringsplan jf. Pbl. § 12-3, og den skal omfatte selve tiltaket samt tilhørende adkomst, parkering, gang-/sykkeladkomst og grøntstruktur. Til planen kan det knyttes rekkefølgebestemmelser om utbygging av infrastruktur som atkomst, gang-/sykkelvei m.m, evt. kan det inngås utbyggingsavtale med kommunen om de samme forhold. Eierforholdet til ny teknisk infrastruktur må fremgå av reguleringsplanen eller evt. en tilhørende utbyggingsavtale.

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 legger til rette for det.

Plankravet gjelder ikke for tilbygg til eksisterende nærings-/forretningsbygg innenfor arealformål ”bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse - eksisterende” og ”bebyggelse og anlegg – forretningsbebyggelse - eksisterende” dersom adkomstforhold, eiendomsforhold og privatrettslige avtaler legger til rette for det. Plankravet gjelder heller ikke innenfor LNFR-spredd bebyggelse så lenge man ikke overstiger de krav som fremkommer av disse bestemmelsers pkt. 16.

Man har funnet at det er hull i noen av de eldre reguleringsplanene, og man har her valgt å legge kommuneplanens arealdel legges ovenpå disse for å sikre mer presise bestemmelser. I de tilfeller hvor det er konflikt mellom bestemmelser i arealdelen og reguleringsplanen vil det være arealdelens bestemmelser som gjør seg gjeldene. Dette gjelder følgende planer:

- 1985002 – Holmmo
- 1985003 – Tangen
- 1986002 – Rohtjitje
- 1987001 – Finnkruhaugen
- 1991001 – Harratangen
- 1993001 – Lilleåsen
- 1996001 – Østby

2. Skred og flom:

For å oppfylle kravene om tilstrekkelig sikkerhet i plan- og bygningslovens § 4-3 skal det for alle forslag til kommunedelplaner og reguleringsplaner gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som viser om arealet er egnet til utbyggingsformål. ROS-analysen skal kunne synliggjøre at tiltaket oppfyller kravene om sikkerhet mot naturfare gitt i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift, på det nåværende tidspunkt TEK17s kap 7. Dersom kravet ikke kan oppfylles, skal nødvendige avbøtende tiltak framgå av planen og være vurdert av en fagkyndig.

Det vises forøvrig til NVEs veiledere og innsynsløsningen NVEAtlas.

Lukking av bekker er ikke tillatt i Røyrvik kommune. Dersom bekkelukking skal kunne tillates må det søkes dispensasjon fra dette krav, og NVE og Fylkesmannen er da høringsinstans.

3. Utbyggingsavtaler:

Ved større utbygginger skal bruk av utbyggingsavtaler vurderes. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av 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 arealdelens virkeområde. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold innenfor og utenfor planområdet av grensning.

4. Vannbåren varme:

Kommunen kan kreve at det legges til rette for vannbåren varme til ny bebyggelse innenfor alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

5. Byggegrenser:

For byggeforbudssone byggegrense gjelder et generelt forbud mot nye tiltak. Mindre tiltak som nevnt i pbl. § 20-5 d) og 20-5 f) tillates uten krav til dispensasjonssøknad.

Byggeforbudssone langs vei

Der det ikke er vist detaljert byggegrense i kommunedelplan eller reguleringsplan gjelder Fylkeskommunes holdningsklasser for plassering av ny bebyggelse. For nedenstående vegger gjelder følgende:

- Byggegrense er 30 meter målt fra senterlinje vei langs fv. 773 (Brekkvasselv – Røyrvik sentrum). Det er streng holdning nye avkjørsler.
- Byggegrense er 15 meter målt fra senterlinje vei langs øvrige fylkesveger i kommunen. På disse vegene gjelder mindre streng og lite streng holdning til nye avkjørsler.
- Byggegrense er 12,5 meter målt fra senterlinje vei for kommunale vegger i kommunen. Det gjelder en lite streng holdning til nye avkjørsler.

Byggeforbudssone langs vann og vassdrag

Det gjelder et generelt byggeforbud langs vann- og vassdrag på 50 meter målt fra normalvannstand. Innenfor områder for varig verna vassdrag gjelder et byggeforbud på 100 meter. Byggeforbudet gjelder ikke innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg, samt LNFR- spredt bebyggelse. Her gjelder et byggeforbud på 20 meter målt fra normalvannstand.

For Limingen er normalvannstand definert til cote c+ 417

For Gjersvikbukta er normalvannstand definert til cote c+ 418

For Namsvatnet er normalvannstand definert til cote c+ 454

For Tunnsjøen er normalvannstand definert til cote c+ 357

For Vekteren er normalvannstand definert til cote c+ 445

For Tunnsjøflyan er normalvannstand definert til cote c+ 348

Mindre tiltak som fremmer allmenn ferdsel og friluftsliv f.eks sti, gapahuk, bålplasser m.m tillates innenfor byggeforbudssonen ved vann og vassdrag. Kantvegetasjon langs bekker, elver og vann skal bevares i en utstrekning av minst 10 meter målt fra normalvannstand. Rundballer tillates ikke lagret nærmere vassdrag enn 30 meter.

6. Krav til uteoppholdsareal:

Eneboliger

I områder for boligbebyggelse skal det pr. enebolig avsettes minimum 100 m² areal egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr. enebolig skal være minimum 200 m². For sekundærleilighet/utleieenhet gjelder nedenstående krav angitt for leiligheter.

Rekkehus og leiligheter

I områder for boligbebyggelse skal det pr. rekkehus/leilighet avsettes minimum 25 m² areal egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m².

Nærlekeplass

Ved feltutbygginger skal det være en nærlekeplass pr. 50. boenhet. Nærlekeplassen skal være minimum 1,0 daa. En vesentlig del av arealet skal være tilnærmet flatt slik at det er egnet for ballspill. Tilliggende skoleområder og/eller idrettsanlegg kan inngå som nærlekeplass.

7. Krav til biloppstillingsplasser:

Det skal avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. enebolig.

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet/rekkehus.

Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. sekundærleilighet i enebolig.

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA for kontorbygg.

Det skal avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA for forretningsbygg.

Det skal avsettes minimum 0,3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA for industri-/verkstedbygg.

8. Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse:

Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
Maksimum mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimum %-BYA = 80 % inklusive parkeringsareal og nødvendig utelager.

9. Bebyggelse og anlegg – forretningsbebyggelse:

Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
Maksimum mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimum %-BYA = 80 % inklusive parkeringsareal.
For forretningsbygg tillates boliger fra 2. etasje og videre oppover i etasjene.

10. Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting:

Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
Maksimum mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimum %-BYA = 80 % inklusive parkeringsareal.

11. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

Maksimum %-BYA = 30 % for eneboliger og tomannsboliger. Maksimum %-BYA = 35 % for rekkehus og leilighetsbygg. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for eneboliger og tomannsboliger, og 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng for rekkehus og leilighetsbygg.

Det tillates garasjer med bebygd areal inntil 70 m² og mønehøyde inntil 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng innenfor område avsatt til boligbebyggelse.

12. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse:

For fritidsboliger lokalisert under kote + 550 gjelder følgende:

Det tillates oppført 1 fritidsbolig per eiendom avsatt til fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt bruksareal for fritidsbebyggelsen er 100 m². For underetasjer regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens bruksareal. Åpent overbygget areal skal medregnes i bruksarealet med unntak av ytterste meter målt fra kanten av taket. Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng for fritidsbebyggelse.

Det er kun tillat med 1 frittliggende garasje, carport, uthus eller likende byggverk pr. fritidsbolig. Maksimal tillatt grad av utnytting for sekundærbygg er 30 m² bebygd areal og maksimal tillatt mønehøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For fritidsboliger lokalisert over kote + 550 gjelder følgende:

Det tillates oppført 1 fritidsbolig per eiendom avsatt til fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt bruksareal for fritidsbebyggelsen er 60 m². For underetasjer regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens bruksareal. Åpent overbygget areal skal medregnes i bruksarealet med unntak av ytterste meter målt fra kanten av taket. Maksimal tillatt mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for fritidsbebyggelse.

Det er kun tillat med 1 frittliggende garasje, carport, uthus eller likende byggverk pr. fritidsbolig. Maksimal tillatt grad av utnytting for sekundærbygg er 30 m² bebygd areal og maksimal tillatt mønehøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

13. Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning:

I områder avsatt til råstoffutvinning kan ny, eller utvidelse av eksisterende drift, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Som del av reguleringsplanen skal landskaps- og driftsmessige miljøkonsekvenser utredes og vurderes. Det må også utarbeides driftsplan som skal godkjennes av direktoratet for mineralforvaltning.

14. Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål:

Innenfor området tillates bebyggelse knyttet til fritids- og turistformål i form av caravan, utleie-/campinghytter og sanitæranlegg. Grad av utnytting settes til 30 %-BYA. Maksimal tillat mønehøyde er 4,5 meter. Det tillates ikke ny bebyggelse på dyrkamark. Campingvogner, bobiler og telt tillates oppsatt midlertidig på dyrkamarka i sommerhalvåret. Campingvogner og bobiler som skal stå permanent evt. m/spikertelt tillates ikke plassert på dyrkamark.

15. Bruk og vern av sjø og vassdrag – småbåthavn

Innenfor områder for småbåthavn tillates opparbeidet bryggeanlegg med tilhørende installasjoner i tråd med godkjent reguleringsplan.

16. Landbruks-, natur- og friluftformål 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- eller næringsbebyggelse er ikke tillatt.

Mindre tiltak som nevnt i pbl. § 20-5 d) og 20-5 f) tillates uten krav til dispensasjonssøknad.

17. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift med spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

For disse områder gjelder samme bestemmelse som for LNFR-områdene, men det tillates også fradeling og bygging av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er krav om reguleringsplan for all utbygging som vil medføre at det oppstår en samling på mer enn 3 nye boliger eller fritidsboliger innenfor en radius av 50 meter.

Det kan maksimalt godkjennes inntil 5 nye boliger eller fritidsboliger innenfor hvert delområde. For fradelte tomter innenfor dette formål gjelder samme grad av utnytting som for eneboliger og fritidsboliger innenfor arealformål disse formål.

Nye boliger og fritidsboliger, samt veier, tillates ikke etablert i områder med:

- Dyrket mark.
- Viktige kvaliteter med hensyn til vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper og kulturlandskap.
- Skredfare.

18. 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-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget/tiltaket.

19. Hensynssoner:

Innenfor hensynssonene må det utvises varsomhet i forhold til nye tiltak. Mindre tiltak som nevnt i pbl. § 20-5 d) og 20-5 f) tillates likevel uten krav til søknad og tillatelse.

Naturreservat

Området er vernet etter lov om naturvern. I området gjelder lov om naturvern, samt bestemmelser i medhold av denne, dvs. tilhørende verneforskrifter for hvert område.

Nasjonalpark

Området er vernet etter naturlov om naturvern. I området gjelder lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), samt forskrift om verneplan for Børgefjell nasjonalpark.

Hensynssone reindrift

Se egne retningslinjer i nedenstående.

Hensynssone båndlegging kulturminner, pbl. § 11-8

d) Båndlegging etter kulturminneloven (Orvatnet i Børgefjell nasjonalpark)

Det er flere automatisk freda kulturminner i området som skal forvaltes i henhold til kulturminneloven. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk freda kulturminnene er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Båndlegging etter gjeldende reguleringsplan (Johkegaske)

Kulturmiljøet er vernet etter plan- og bygningsloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan for Johkegaske.

Drikkevannskilde

Innenfor «hensynssone – drikkevannskilde» tillates ikke nye tiltak. Nødvendige tekniske installasjoner i forbindelse med drift av vannverk tillates. For eksisterende bygninger innenfor området gjelder at ordinært utvendig og innvendig vedlikehold som faller utenfor lovens krav i plan- og bygningslovens § 31-2, ikke søknadspliktige tiltak, tillates uten krav til dispensasjonssøknad. Hensynet til drikkevannet skal gå foran andre samfunnshensyn.

20. Faresoner:

Ved all saksbehandling for plan- og utbyggingssaker skal kjente aktsomhetsområder for steinsprang og snøskred hensynstas ved at det stilles krav til dokumentasjon til tilfredsstillende sikkerhet.

Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygningsmessige tiltak innenfor ”faresone – høyspenningsanlegg”.

Flomfare

Det tillates ikke bygningsmessige tiltak innenfor «faresone – flomfare» før området er fylt opp til kotehøyde for høyeste regulerte vannstand + 1 meter.

21. Kulturminner:

Følgende generelle bestemmelser gjelder innenfor kommuneplanens arealdel:

Dersom det oppdages gjenstander, konstruksjoner eller andre funn som kan være et automatisk fredet kulturminne i forbindelse med gravearbeid eller andre typer tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighet kontaktes jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Landskap:

Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle landskap i kommunes kulturminneplan, skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet styrkes. Viktige kulturlandskapskvaliteter sikres gjennom en restriktiv holdning til inngrep. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner skal det tas særskilt hensyn til plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvenser.

Kulturminner og kulturmiljø:

Alle bygninger eldre enn 1900 skal søkes bevart, og følgende bestemmelser gjelder for disse. Vedlikehold og istandsetting skal gjøres på en slik måte at materialvalg og teknikk videreføres. Tilbakeføring må gjøres på dokumentert grunnlag. Eventuelle søknader om dispensasjon for ombygging eller riving skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse.

Bygninger som kommunen anser som verneverdige skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade /naturskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Bygninger kan på- eller tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Kulturminner i utmarka som eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder, grensesteiner skal ikke endres eller fjernes, men bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

Freda kulturminner:

Tiltak som berører et freda kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner skal meldes inn til kulturminneforvaltningen jf. kulturminnelovens § 8.

Bebyggelse og anlegg:

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, tilpasses det bygde og naturgitte kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.

LNFR-områder:

Innenfor arealformålet LNFR, samt LNFR spredt bebyggelse, skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg. Hensynet til landskap, jordvern, kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas.

Dersom kommunen gir tillatelse til bygging av nytt bygg på en landbrukseiendom, skal bygningen tilpasses eksisterende bygninger i tunet gjennom volum, utforming og materialbruk.

22. Avkjørsler fra fylkesveier

Fylkeskommunens veistrategi skal legges til grunn for behandling av avkjørselssaker fylkesveier i Røyrvik kommune.

23. Rekkefølgebestemmelser

Før felt BBF02 – Zarinatangen kan bygges ut skal minimum 50 % av felt BBF01 være utbygd.

Retningslinjer

Retningslinjer for bruk av kart og bestemmelser

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.

Forholdet til gjeldene lovverk

Arealdelens krav til grad av utnyttning og byggehøyder for boliger, nærings- og forretningsbygg er gjeldende. På ubebygde tomter må forholdet til kulturminner avklares særskilt med Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget, jf. kulturminnelovens § 8. Forøvrig gjelder ”forskrift om krav til tekniske byggverk – TEK17” eller fremtidige versjoner av denne forskrift.

Grønnstruktur

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

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 utbyggerens 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, trafikkikkerhetstiltak 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, inneklima, 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 lekeplasssituasjonen 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 trafikkikker 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.

Tilrettelegging for næringsutbygging, lokalisering

Arealkrevende virksomheter bør lokaliseres til egne industriområder. Arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet, og inntil kollektivåre. En oppbygging rundt eksisterende virksomhet i Røyrvik sentrum er ønskelig for å sikre en videre utvikling i kommunen.

Lokalisering av ny handel og service

Forretnings- og servicetilbud bør lokaliseres innenfor sentrumsområdene i Røyrvik sentrum, samt området ved Børgfjellsenteret.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (f.eks motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer) kan lokaliseres i næringsområder/industriområder 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. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes med respekt for det bygde og naturgitte kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.

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. Det vises i den anledning til kommunedelplan for kulturminner.

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. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

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

Angitte hensynssoner med retningslinjer jf. plan- og bygningslovens § 11-8

c) Soner med særlig hensyn til landskap, Gudfjelløya og Zarinatangen

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet ivaretas.

c) Hensynssoner med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, Gjersvika, boligfelt Nord i Røyrvik sentrum og Reiret

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Eksisterende hus og uthus skal holdes vedlike, uten vesentlige endring i materialbruk og størrelser.

Strøkskarakteren i boligfelt Nord i sentrum, med bygninger langs to gateløp med direktørboligen i midten, garasjerekker og gjenkjennbare arbeiderboliger og funksjonærboliger skal søkes bevart. Ved byggesaksbehandling skal eiere oppfordres til å bevare bygningens tidsmessige særpreg som «Jomahus»: vindusrekker som danner horisontale rekker i fasaden, stående og liggende panel, vindustype med hele ruter og enkelhet i materialer og utforming, lav takvinkel.

Bygninger kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Fareområder

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.

LNFR-områder

Dispensasjon vil ikke kunne påregnes ved etablering av nye boenheter, nye næringsbygg eller bygninger som bryter med eiendommens/områdets karakter og tomteodelinger. 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.

Innenfor arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg. Hensynet til landskap, jordvern, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.

Dersom kommunen gir tillatelse til bygging av nytt bygg på en landbrukseiendom, skal bygningen tilpasses eksisterende bygninger i tunet gjennom volum, plassering, utforming og materialbruk.

Rundballer skal søkes lagret i en avstand av minst 30 meter fra vassdrag.

Hensynssone reindrift

Kommunen skal ta hensyn til reindriftnas bruk av området ved tillatelse til opparbeiding og preparering av skiløyper gitt etter *forskrift for bruk av motorkjøretøy i utmark og på islagte vassdrag* innenfor hensynssonen.

Alle søknader om nye tiltak innenfor hensynssone - reindrift skal oversendes reindriftnas forvaltningen og berørt reinbeitedistrikt før vedtak kan fattes. Det gjelder en svært streng holdning innenfor området.

Hensynssone råstoffressurser

Hensynssone H590 omfatter områder med mulige drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

Nært opp til viktige mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m.