



# Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026

Bestemmelser  
Retningslinjer



Orkdal kommune



Vedtatt av kommunestyret 28.01.2015  
Endret 08.04.15 og 27.05.15



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL ORKDAL KOMMUNE

## PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2026

Oppdragsgiver: Orkdal kommune

Revisjon	00
Dato utarbeidet	26.3.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Ingrid Voll, Tor Wongraven

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	9.5.14	Iht kommunestyrets vedtak sak 20/14 den 09.04.14
002	14.10.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	18.11.14	Iht. kommunestyrets vedtak sak 54/14 den 29.10.14
004	04.02.15	Iht. kommunestyrets vedtak sak 1/15 den 28.01.15

## INNHold

PLANBESTEMMELSER .....	3
1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9) .....	3
2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1 og §11-10) .....	6
3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §11-7 nr. 2 og §11-10) .....	10
4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og §11-10) .....	10
5 Landbruks, natur og friluftsområder (pbl §11-7 nr. 5 og §11-11) .....	11
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11) .....	11
7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6) .....	11
RETNINGSLINJER .....	13
1 Krav til miljø og estetikk .....	13
2 Naust (vedtatt av HF 25.10.05) .....	13
3 Landbruk, natur og friluftsområder .....	15

## PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.)  
Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

### 1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

#### 1.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.07, Strandsoneplan vedtatt 22.6.11 og kommunedelplan for Orkanger, Fannrem og Gjølme vedtatt 15.12.10

Kommuneplanens arealdel går foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

#### 1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for småbåthavner på plankartet er det krav om regulering før tiltak etter § 1-6.

I alle eksisterende områder for disse formålene kreves ny reguleringsplan ved omfattende fortetting. Med omfattende fortetting menes fortetting som f.eks å gå fra enebolig til flerboligbygg.

Byggearbeider knyttet til bestående bygning tillates etter ordinær behandling der de er i tråd med arealdelen.

#### 1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. § 17-2 (§11-9 nr.2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til annet utbyggingstiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

## **1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)**

### **1.4.1 Vann og avløp**

Ved all utbygging skal kommunens den til enhver tid gjeldende VA-norm legges til grunn.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal retningslinjer for spredt avløp vedtatt 11.4.12 legges til grunn.

Ved utbygging skal det enten ved privatrettslig avtale eller gjennom reguleringsplan, sikres areal til renovasjonsløsninger.

### **1.4.2 Veg**

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen håndbok 017 legges til grunn.

### **1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi**

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I OFAS' konsesjonsområde kan kommunen kreve tilknytningsplikt for bygninger større enn 400 m<sup>2</sup> bruksareal. Det kreves tilknytning for leilighetsbygg og næringsbygg større enn 400 m<sup>2</sup> og inntil en avstand på 150 m fra rørdning. Nye bygg må påregne anleggsbidrag.

### **1.4.4 Generelle krav til reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)**

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger og gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger. Vurderingene og forslag til løsninger for teknisk infrastruktur skal inngå i planbeskrivelsen.

Støyvurdering må foreligge før reguleringsplanen sendes på høring.

Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge før reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 2/2011.

## **1.5 Krav til bygninger og uterom (pbl § 11-9 nr. 5)**

### **1.5.1 Byggegrenser**

- 100-metersbeltet mot sjø:

Tiltak iht. pbl 1-6 skal ikke tillates innen 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak som er

nødvendig for landbruk og fiske.. Bestemmelsen gjelder heller ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn.

- Vann og avløpsledninger:

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 3 meter.

- Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

420 kV-800A: 105 m

300 kv-800A: 67 m

132kV-200A: 37 m

20 kV - 20 A: 10 m

- Strømførende jordkabel:

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 meter fra senterlinje ift. bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

### 1.5.2 Funksjonskrav

- Uterom for bolig:

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:

I områder for boligbebyggelse: minimum 25 m<sup>2</sup> pr bolig

I områder for sentrumsformål eller kombinerte formål: minimum 20 m<sup>2</sup> pr bolig.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m<sup>2</sup> eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

- Universell utforming:

Ved planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

- Branntekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydebredskap ikke benyttes som alternativ rømningsvei der rømning skal skje i høyder over 8 meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med 2 uavhengige rømningsveier i bygg med rømningshøyde over 8 meter over planert terreng.

- Sykkelsatsing:

All planlegging og utbygging innenfor planområdet skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang- sykkel og kollektivtransport.

- Krav til sykkel og bilparkeringsplasser:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Mindre enn 70 m <sup>2</sup> BRA	Min 1 i garasje	Min 1
	70 m <sup>2</sup> BRA eller større	Min 1,5, derav 1 i garasje	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1/ Maks1,5	Min 0,7
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2/Maks 4	Min 0,7
Industri og verksted	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,3/ Maks0,8	Min 0,2

Maks 35 % av tomtearealet for kjøpesenter og forretning kan nyttes til bakkeparkering. (jfr IKAP)

Maks 25 % av tomtearealet for kontor og tjenesteyting skal nyttes til bakkeparkering. (jfr IKAP)

I forbindelse med planlegging og utbygging av nye bolig- og næringsområder innenfor sentrumsavgrønsinga (rød strek) skal kommunen kreve parkering under bakken, eller i parkeringshus.

I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av formannskapet.

## 2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1 og §11-10)

### 2.1 Boligbebyggelse

I alle bebygde settes utnyttelsesgraden til maks 30 % BYA.

Garasjer kan tillates med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup> og mønehøgde inntil 5 m.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger og Fannrem skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum 4 boenheter pr daa. Dette tilsvarer TU = min 75%.

#### 2.1.1 Boligområder vest for fv. 710 i Råbygda (B1)

Kan ikke bygges ut før det er anlagt planfri kryssing av fv. 710 for gående og syklende.

#### 2.1.2 Utvidelse Moan (B2)

Fortau langs Geitstrandveien må anlegges før området kan bygges ut.

#### 2.1.3 Rømmesbakkan (B3)

Sikkerhet mot ras må ivaretas i reguleringsplanen.

Området kan ikke tas i bruk før kraftlinje er fjernet.

#### 2.1.4 Ustjåren (B4)

Området kan ikke bygges ut før:

- Min. 70 % av eneboligtomtene i reguleringsområdene Joplassen, Kleivan og Gjørme er fradelt og utbygd.
- Det er etablert ny atkomstveg og sikker gang- og sykkelveg fram til Orkanger.
- Det er tatt stilling til skolekretstilknytning og nødvendig skolekapasitet.

### 2.1.5 Lefstad (B5)

Utnyttelse: min 8 boliger

### 2.1.6 Boligområder på Vormstad Park og Vormstad camping (B6 og B7)

- Utnyttelse: min 3 boliger pr daa.
- Områdene kan ikke bygges ut før det er bygd fotgjengerundergang under fv. 65 og 3 fotgjengeroverganger.

### 2.1.7 Svorkmo (B8)

Utnyttelse: min 15 boliger

### 2.1.8 Hoston (B9) og Haugaråa (B10)

Innenfor hvert fremtidige byggeområde kan det tillates fradelt inntil 3 boligtomter inntil 2 daa hver uten reguleringsplan.

### 2.1.9 Kvamslia (B11)

Det utarbeides en geologisk rapport som fastslår Kvamslias egnethet som utbyggingsområde. Denne rapporten skal foreligge innen utgangen av 2015.

## 2.2 Fritidsbebyggelse

For alle byggeområder fritidsbebyggelse kreves det avløpsplan før utslippstillatelse gis.

Krav til reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- Utnytting:  
I nye reguleringsplaner tillates inntil 150 m<sup>2</sup> BRA.  
Tomter tillates inntil 2 daa.  
Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg.  
Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr. hyttetomt (sommer og vinter)
- Landskap og estetikk:  
Tomter og bygninger skal legges naturlig i terrenget. Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget.  
På enkeltstående tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/ i tilknytning til eksisterende bygninger
- Krav til infrastruktur:  
Reguleringsplan skal vise kjøreveger fram til alle nye tomter innenfor planområdet.  
Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 4 iht normaler for landbruksveger, men med redusert kjørebane til maksimum bredde 3,5 meter.  
Rett til atkomst/parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.  
Vann og avløpsplan skal foreligge før reguleringsplan kan tas opp til behandling.  
Strømledninger skal legges i jordkabel.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan
- Byggegrense til vann og vassdrag:  
Det er ikke tillatt å føre opp fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinjen til vann og vassdrag som er vist i kartbasen N50, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.



### 2.3 Sentrumsbebyggelse

Det er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med eksisterende reguleringsplan.

### 2.4 Kjøpesenter

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, 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.

### 2.5 Forretning

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Maks BYA for områder som inngår i eldre reguleringsplaner heves til 50 %.

Ved ny regulering/nye områder skal minimum BYA = 50 %.

### 2.6 Næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Minimum BYA = 50 %.

Maksimum gesims-/mønehøyde er 25 m.

Støyvurdering må foreligge i forbindelse med behandling av detaljplan eller søknad om rammetillatelse/tiltak.

#### 2.6.1 Gamle Grønøra nord for rundkjøringa (N1) og Grønøra Vest (N2)

- Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet tillates.
- Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, bensinstasjon/vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

#### 2.6.2 Grønøra sør for rundkjøringa (N3)

- Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet tillates.
- Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, bensinstasjon/vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

### 2.7 Kombinert formål forretning/bolig

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Maks BYA for områder som inngår i eldre reguleringsplaner heves til 50 %.

Ved ny regulering/nye områder skal minimum BYA = 50 %.

### 2.8 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Minimum BYA = 50 %.

#### 2.8.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

Lettere industri, håndverk, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer. Jfr. Plan og bygningsloven



- Biler og motorkjøretøy
- Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskole/hagesenter
- Fritidsbåter

Fremkommelighet for myke trafikanter må sikres i reguleringsplan før forretninger kan tillates. Ny gang-/sykkelbru over Orkla må være ferdigstilt før det kan etableres forretninger.

## 2.9 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan og driftsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

## 2.10 Fritids- og turistformål

Campingplass:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 etasje. Maks mønehøyde 6m.

- Det må foreligge situasjonsplan over campingplassen som viser adkomstveier og oppstillingsplasser. Det må gå fram av planen på hvilke plasser spikertelt tillates oppført. Planen skal godkjennes av kommunen. Dersom plassen skal utvides med nye oppstillingsplasser for spikertelt, må situasjonsplanen revideres og godkjennes på nytt.
- Størrelsen på spikertelt settes til maksimum 15 m<sup>2</sup> med maksimalt utstikk på 40 cm. Høyden skal ikke overstige campingvogna, men ev. mønespiss kan være inntil 0,3 m høyere. Bredden kan være inntil 3 meter og lengden inntil vognas bredde uten drag (innenfor rammen av 15 m<sup>2</sup>).
- Minsteavstand mellom campingvogner m/spikertelt skal være 3 meter (bil uten overnattingsplass kan parkeres i mellomrommet).
- Isolasjon i spikertelt må ikke være brennbar (ikke isopor).
- Dersom campingvogna fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplasseier.
- Spikertelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognas drag må ikke innbygges i spikertelt eller terrasse.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

## 2.11 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommuneplanen.

### 2.11.1 Idrettsparken (BIA1)

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før videre utbygging kan tillates. Privat/offentlig tjenesteyting kan tillates i reguleringsplanen.

### 2.11.2 Tråvparken (BIA2)

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før videre utbygging kan tillates. Forretninger, verksted og tjenesteyting relatert til hestesport kan tillates i reguleringsplanen.

### 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §11-7 nr. 2 og §11-10)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet er det krav om regulering før tiltak etter § 1-6.

#### 3.1 Veg

Rekkefølgekrav:

- Parsellen E39 Harangen-Høggjølen kan ikke åpnes for trafikk før arbeidet med gang/sykkelfelt over Orkla ved Bårdshaug bru er igangsatt.
- Krysset mellom fv. 462 og fv. 710/E39 må stenges når fv. 462 er lagt om. Gående og syklende skal fortsatt ha mulighet for kryssing av fv. 710/E39.

Unntatt rettsvirkning:

- Nytt kryss på Gjølme er uten rettsvirkning i planen da SVV ikke har tatt endelig stilling til løsningene.

#### 3.2 Havn

Ved utarbeiding av reguleringsplan for havneutvidelse i SHA 1 og SHA 2 skal følgende utredes for å begrense trafikale og miljømessige konsekvenser:

- Bru mellom østre og vestre havn
- Støytiltak
- Konsekvenser for Orkla som lakseelv

Før utbygging av Grønøra Vest starter må det være utarbeidet en helhetlig miljøplan for hele elvedeltaet (både øst og vest for Orklas utløp) som inneholder vurderinger av muligheter for kompensasjon og restaurering av naturtyper og viltområder (f.eks. grunner og øyer).

Før nye havnearealer på Grønøra Øst (SHA1) kan tas i bruk må det etableres:

- Vegetasjonsbelte så langt utover som praktisk mulig i forhold til havnevirksomheten
- Belysning ved fotgjengeroverganger på Havneveien
- Separat gang/sykelbru sør for Grønørbrua
- Planfrie fotgjengerkryssinger av fv. U-460

Før nye havnearealer på Grønøra Vest (SHA2) kan tas i bruk må det etableres:

- Separat gang/sykelbru sør for Grønørbrua
- Planfrie fotgjengerkryssinger av fv. U-460
- Gang-/sykelbru over Skjenaldelva og tilhørende "snarveg" frem til eksisterende gang- og sykkelvegnett
- Vegetasjonsbelte mot vest så langt utover som praktisk mulig i forhold til havnevirksomheten

### 4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og §11-10)

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier.

Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

Et område på ca 600 m<sup>2</sup> øst for Langbrua tillates gjerdet inn.

## **5 Landbruks, natur og friluftsområder (pbl §11-7 nr. 5 og §11-11)**

Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til gårdstun/anlegg. Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan tillates i 100-metersbeltet langs sjøen. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Fiskehytter langs Orkla kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.

Tiltak iht. pbl §1-6 skal ikke tillates nærmere enn 50 m fra strandlinjen til vann og vassdrag som er vist i kartbasen N50, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

### **5.1 LNF-områder for stedbunden næring, LNF sone 1 (§11-7 nr. 5 og §11-11)**

I LNF-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.

### **5.2 LNF-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates LNF sone 2 (§11-7 nr. 5 og §11-11)**

I områdene kan det oppføres frittliggende boliger. Dersom det oppstår gruppebebyggelse på 3 enheter skal det kreves detaljregulering.

I planperioden kan det tillates inntil 30 boliger innen kommunen.

## **6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)**

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.

### **6.1 Naturområde**

Det skal ikke gjennomføres arbeid eller tiltak som er i strid med naturverdiene i området. Naturverdiene skal være overordnet forvaltningen av disse områdene. Motorisert ferdsel, vannscooterkjøring eller annen virksomhet som forstyrrer dyre- og fuglelivet er forbudt.

### **6.2 Friluftsområde i sjø**

Det tillates ikke motorisert ferdsel, vannscooterkjøring eller lignende innen området som er til hinder eller forstyrrelse for allmennhetens friluftsutøvelse som bading og fiskeing.

## **7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)**

### **7.1 Faresone flom (pbl § 11-8 bokstav a)**

I flomutsatte områder langs Orkla og tilløpsbekker skal kotehøyden for 200-årsflom og lavpunkter i kommunens flomkart legges til grunn for utbygging. Flomsonekart godkjent 15.11.05 legges til grunn.

Til søknaden om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVE sine retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

Faresone høgspente (pbl § 11-8 bokstav a)

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager innenfor områder vist som faresone høgspente.

## **7.2 Nedslagsfelt drikkevann (pbl § 11-8 bokstav a)**

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

Tiltak etter pbl §1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder.

I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannskilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssoenen og bestemmelsen frafaller.

# RETNINGSLINJER

Retningslinjer har ikke juridisk virkning.

## 1 Krav til miljø og estetikk

Ved fradeling og utbygging skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasses strøkets karakter med hensyn til plassering i forhold til veg, gate, plass og i forhold til bygningsvolum, proporsjoner, høyde, takform, materialbruk og lignende.

Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg eller gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinja.

Retningsgivende minimumsavstander fra grense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er min. 5,0 m for portvegg, og min. 2,0 m for andre vegger.

[Kommunens byggeskikksveileder](#) skal legges til grunn for saksbehandling og utbygging.

I forbindelse med planlegging og bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve 3D-visulalisering og sol/skygge-montasje.

## 2 Naust (vedtatt av HF 25.10.05)

### 2.1 Definisjon

Med naust menes bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

### 2.2 Saksbehandling

Søknader om naust som betinger dispensasjon fra kommuneplanen skal i henhold til Orkdal kommunes delegeringsreglement behandles av hovedutvalg forvaltning.

### 2.3 Naust ved innsjøer/vatn

Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot vatnet.

Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maks 1 m<sup>2</sup> lysåpning. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Naust skal plasseres slik at fri ferdsel i strandsonen sikres. Naustets størrelse skal stå i forhold til båten bygget skal huse.

### 2.4 Naust ved sjøen

Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot vatnet.

Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maks 2 m<sup>2</sup> lysåpning.

Takvinkel og materialbruk tilpasses evt. eksisterende bygningsmiljø.

Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Naustets størrelse skal stå i forhold til båten bygget skal huse. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Naust skal plasseres slik at fri ferdsel i strandsonen sikres.



### 3 Landbruk, natur og friluftsområder

#### 3.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter dispensasjonsbehandling.

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-meterssonen langs sjø tillates inntil 75 m<sup>2</sup> BRA på hver tomt dersom bygninger ikke føres opp nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Totalt bruksareal på den enkelte tomt for fritidsbebyggelse utenom 100-meterssonen er maks 100 m<sup>2</sup> BRA.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke vil være til hinder for landbruksdriften og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.

#### 3.2 Bygging langs Orkla, felles for Orkdal, Meldal og Rennebu kommuner

Søknad om oppsetting av gapahuk behandles som dispensasjonssøknad fra byggeforbudet. Utforming og størrelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. En forutsetning for å gi dispensasjon er at gapahuken er åpen for allmennheten.

Ved søknad om oppsetting av fiskehytte forlanges en privat reguleringsplan for hele eiendommen inntil elva, inkl. hele adkomsten fram til offentlig veg. Det vil også bli oppfordret til å se flere eiendommer i sammenheng der dette er aktuelt. Det tillates mindre bygg i maks 1. etg. Størrelse og utforming må vurderes fra tilfelle til tilfelle.

### 4 Hensynssoner

#### 4.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Tiltak som forringer kulturminneverdiene skal ikke tillates. Antikvariske prinsipper som beskrevet i [kommunens byggeskikksveileder](#) skal legges til grunn for saksbehandling og utbygging.

#### 4.2 Hensynssone landskap

Omfatter områder som er registrert som spesielt verdifulle kulturlandskapsområder i Sør-Trøndelag (Råbygda og Ytre Geitastranda) og område rundt Åstnebben. Hensyn til de spesielle landskapsmessige kvalitetene ved områdene skal være overordnet andre interesser. En videreføring av landbruksdriften er en forutsetning for opprettholdelse av det verdifulle kulturlandskapet i områdene.

Bebyggelse skal ikke lokaliseres på eksponerte steder, men tilpasses landskapet med hensyn til terreng, arkitektur, fargevalg og tomteutnyttelse.

#### 4.3 Hensynssone naturmiljø

Tiltak som forringer naturverdiene skal ikke tillates.