

KOMMUNEPLAN FOR RØMSKOG 2008 -2019

Vedtatt av kommunestyret 25.09.08 sak 56/08

AREALDEL (jfr. vedlagte kart):

Følgende juridisk bindende planbestemmelser skal gjelde:

§ 1 SAMFUNNSSIKKERHET

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet. Risiko og sårbarhet må derfor være tema i planleggingen slik at kommunen unngår å sette liv, helse og materielle verdier i fare. Arealer som vurderes tatt i bruk må derfor undersøkes med tanke på om det knytter seg eventuell risiko til bruken. Dette ivaretas ved at konsekvensutredninger som dekker alle risikoforhold utarbeides for hvert enkelt tiltak. Dersom det knytter seg usikkerhet til et område, må det gjennomføres en nærmere risiko- og sårbarhetsanalyse for arealet, som skal utgjøre en del av beslutningsgrunnlaget. Denne må også beskrive krav om eventuelle sikringstiltak.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr 1)

§2.1 For områder avsatt til utbygningsformål fastsettes at tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan.
(PBL § 20-4, 2.ledd bokstav a)

Det kan som hovedregel ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark. Det kan ikke bygges på åkerholmer, nærmere automatisk fredete kulturminner enn 20 meter, i vilttrekk eller i viktige turstitraser.

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overskrider grenseverdiene for støy i "Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442". Ved utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger. Barn og unges interesser skal særlig ivaretas i reguleringsplanarbeid, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

§2.2 **OMRÅDENE 2, 3** kan først utbygges etter at gang- og sykkelvei er ført fram til de respektive områder.

OMRÅDE 3 kan ikke reguleres før det er gjort en felles landskapsanalyse av området slik at landskapshensyn mot Rømsjøen tas i tilstrekkelig grad. På bakgrunn av denne må det også lages en skjøtselsplan for skogområdene mellom bebyggelse og Rømsjøen i forbindelse med reguleringsplan.

§2.3 I alle de nyetablerte boligområdene skal miljøvennlige oppvarmingsformer, for eksempel basert på biobrensel eller jord- /vannvarme vurderes og brukes der det ligger til rette for det. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan.

- §2.4** Det skal være igangsatt og varslet oppstart for reguleringsplan for område B, område 2 eller deler av område 2, før det startes opp reguleringsprosess for område 3.

Dette innebærer at kommunen skal ha undersøkt mulighetene for utbygging i grunneiernes regi gjennom en formell oppstart av arbeidet med en reguleringsplan. Selv om det viser seg at grunneierne ikke er interessert i utbygging, har kommunen oppfylt sine forpliktelser etter dette punktet.

- §2.5 OMRÅDENE 9, 10 og 11** kan i planperioden reguleres til følgende maksimale antall hytter: område 9 maksimalt 10 hytter, område 10 maksimalt 40 hytter og område 11 maksimalt 40 hytter. Det forutsettes at grunneierne innad i områdene 10 og 11 har en skriftlig avtale seg i mellom om fordeling av antall hytter. Vortungen sikres med 100 meters sone fri for hytter. Ved reguleringen av hytteområdene skal hyttene lokaliseres i små grupper innenfor byggeområdene slik at det sikres åpne friområder/ friluftsområder for allmennheten mellom hyttegruppene.

OMRÅDE 9 kan ikke reguleres før det er gjort en landskapsanalyse av område slik at landskaphensyn mot Rømsjøen tas i tilstrekkelig grad. Det må utarbeides bestemmelser for estetikk i reguleringsplanen.

Det tillates maksimalt bebygd 120 kvm bruksareal innenfor samme bruksenhet. Bygg skal oppføres i en etasje med saltak og maksimalt 5 meter mønehøyde.

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

(PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b og f)

- §2.6 RØMSJØEN** sikres med en 100 meters sone fri for bebyggelse.

Bygging i tilknytning til stedbunden næring kan skje i byggeforbudssonen.

(PBL § 20-4, 2. ledd bokstav f)

- §2.7 CAMPINGPLASSER.** For etablering av nye campingplasser, eller utvidelse av eksisterende kreves det utarbeidelse av reguleringsplaner.

§3 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFT – OMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr 2)

- §3.1 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFT – OMRÅDER med adgang til spredt boligbebyggelse omfatter områdene Nordsiden, Vestsiden (+ G), Nordlikroken (12) og Utroa (13) (PBL § 20-4, 2. ledd bokstav c.)**

Det kan i planperioden oppføres inntil 12 boliger totalt. Antallet fordeles med maks 5 stk. på Nordsiden, maks 5 stk. i Nordlikroken (område 12), maks 5 stk. på Vestsiden (+G) og maks 3 stk. i Utroa (område 13).

Det kan som hovedregel ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark. Det kan ikke bygges på åkerholmer, nærmere automatisk fredete kulturminner enn 20 meter, i vilttrekk eller i viktige turstitraser.

Byggeavstand for riksvei er 50 meter og for fylkesvei 15 meter. Adkomst til ny bebyggelse skal som hovedregel legges utenfor dyrket mark. For avkjørsel fra riks- og fylkesveier henvises det til Statens Vegvesens "Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger"

§4 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1. ledd nr 3)

§4.1 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.

Nye områder for råstoffutvinning eller nye uttak i eksisterende er ikke tillatt før godkjent reguleringsplan foreligger. I den sammenhengen kreves det støyberegninger og utarbeidet støykart. Unntatt er uttak til konkrete nybyggings-, opprustings-, eller vedlikeholdsprosjekter knyttet til skogsbilveinettet.

§5 ANDRE OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SOM SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4, 1. ledd nr 4)

§5.1 ENDUROBANE VED KARSBY. Område for motorsport kan ikke tas i bruk før godkjent reguleringsplan foreligger. I den sammenhengen kreves det støyberegninger og utarbeidet støykart.

§6 SÆRSKILT BRUK AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr 5)

§6.1 I VORTUNGEN er det forbud mot bruk av motor med unntak av el-motorer. Det vil bli gitt dispensasjon for bruk av motor, maks 8 hk, for nyttetransport til og fra eksisterende hytter som har atkomst med båt.

§6.2 Det er innført sakte fart for motorbåter i **NORDRE DEL AV RØMSJØEN** avgrenset i syd av en linje fra Kurøen – Øyene – Hagasund.