

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet på grunnlag av Plan- og bygningsloven (PBL) 1985. Bruk av gammel lov er hjemlet i PBL 2008, § 34–2 *Overgangsbestemmelser i plandelen*. Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

1. GENERELT

Ved behandling av reguleringsplaner og/eller byggesaker skal risiko- og sårbarhetsanalyse foreligge (ROS-analyse). Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for alle framtidige byggeområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan for områdene.

1.1. Forholdet til gjeldende planer

Oversiktskartet i kommuneplanens arealdel unntas for rettsvirkning for følgende områder

- Areal som omfattes av kommunedelplanen for Elverum Byområde og tidligere vedtatt kommunedelplan for Nordhue – Løtenfjellet
- Tidligere vedtatte reguleringsplaner, bortsett fra reguleringsplan nr. 2/80 – Hernes skole

1.2. Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle bygg, fellesarealer, trafikkarealer etc. Friområder skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene skal kunne brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Alle plan- og byggesaker skal redegjøre for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

Temaveileder "Bygg for alle" eller tilsvarende veileder anbefalt av kommunen skal legges til grunn ved utforming av bygg og uteområder.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

Landbruks-, natur- og friluftsområdene er inndelt i 3 kategorier jf. tegnforklaringen – områder hvor spredt boligbebyggelse tillates, områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates og LNF- områder. I tillegg er viktige Landbruks-, Natur- og Friluftsområder beskrevet etter dominerende bruk, LNF-områder der landbruk er dominerende, LNF-områder der friluftsliv er dominerende og LNF-områder der naturvern er dominerende.

Ved behandling av saker etter jordloven bør det så vidt mulig tas hensyn til kommuneplanens intensjoner.

2.1 Spredt boligbebyggelse

I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 25 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye boliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring

Sted:	Tillatt antall
SB 1 Voldmogrenda	5
SB 2 Vestre Hernes	6
SB 3 Bergeberget	3
SB 4 Skuruberget	5
SB 5 Uthuslia	5
SB 6 Furuknappen	3
SB 7 Melåsberget	3
SB 8 Lømo	4

Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier.

2.2 Spredt fritidsbebyggelse

I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 20 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye fritidsboliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring

Sted:	Tillatt antall
SF 1 Ryssjøen	2
SF 2 Rensjøen	2
SF 3 Rusta seter	2
SF 4 Kvarstadsetra	5
SF 5 Bjølsetsetra	3

Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på viktige landbruksarealer. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier. Elverum kommune skal ha en positiv holdning til at det oppføres fritidsbebyggelse i nærheten av, eller på gamle setergrender, koietuffer og lignende.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart som viser tomtesituasjonen i området.

3. PLANKRAV

For byggeområder som angitt nedenfor kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Sted:	Ca. antall nye tomter
R 1 Hovindberget	15
R 2 Erikshagan	60
R 3 Nistilmarka øst	25
R 4 Finstad	8
R 5 Karenslyst	10
R 6 Kvithammarberget	40
R 7 Sørskogbygda sør	4
R 8 Teaterbyen/Tassåsen	100
R 9 Søsetra	30
R10 Kvisthøgda	40

S 1 Ny skole i søndre Elverum ca 25 daa

R 1 Hovindberget kan ikke utbygges før tilfredsstillende gang- og sykkelveg til Hernes skole er etablert.

R 8 Teaterbyen/Tassåsen skal gjennom områderegulering avklare areal til boligformål, skole, grøntstruktur, overordnet vegnett og utbyggingsrekkefølge. Konsekvensanalyse og risiko- og sårbarhetsanalyse skal utredes i forbindelse med områderegulering.
Boligområdene utbygges trinnvis etter at detaljregulering for delområdene er vedtatt.

S 1 Skole i søndre Elverum kan ikke tas i bruk før lokalt vegnett er etablert i tilfredsstillende standard.

R8/S1 Før områdeplan kan tas opp til behandling må det foretas en artsregistrering av rødlistearter, kategori sårbare og nært truet ihht. Norsk rødliste for arter 2010 og dokumenteres at utbygging ikke vil påvirke artenes utbredelse negativt.

4. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

For nye masseuttak og utvidelse av eksisterende masseuttak skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven, eller fradeling til slike formål. Mindre uttak som berører et overflateareal mindre enn 5 daa, krever i utgangspunktet ikke reguleringsplan, og kan behandles etter særlov.

5. OMRÅDER FOR VERN AV VASSDRAG

For områder inntil 100 meter fra strandlinjen langs Glomma med sidevassdragene Julussa/Røta, Øksna, Terningåa, Bronka, Norderåa, Jømnåa/Kynna/Agåa, Ulvåa, Flisa, samt Ryssjøen, Bergesjøen, Lisjøen, Kynnsjøen, Agsjøen, Rensjøen, Storbronken og Skjærsjøen er det ikke tillatt med bebyggelse eller annet arbeid og tiltak. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.