



Nærøy Kommune

Reguleringsplan for Smedvikaunet II

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

PlanID: 2018007
Saksnummer: 2018/461
Plandato: 29.08.2019
Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan er å tilrettelegge området for boligbygging med variert utnyttelse fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse. Samt næringsareal langsmed FV770.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Dokumentasjon ved tiltakssøknad

Utomhusplan/situasjonsplan skal følge tiltakssøknad og vise følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder og terrengsnitt for eksisterende og framtidig terreng
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon.
- Universell utforming

2.2. Universell utforming og tilgjengelighet

Bebyggelse, anlegg og uteområder skal i størst mulig grad utformes på en måte som er inkluderende, tilgjengelig, og funksjonelle for alle.

2.3. Støy

Boenheter, bebyggelse skal ikke utsettes for et utendørs støynivå som overstiger 55 Lden på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen 1442-2012 skal legges til grunn ved håndtering av støy i utbyggings- og anleggsfasen.

2.4. Parkering

Krav til parkering inngår i BYA.

Følgende krav til bilparkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, 2,5 dersom boligen etableres med sekundærleilighet.

- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.
- Næringsvirksomhet skal ha minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m² BRA.
- Minimum 5 % av parkeringsarealet skal avsettes for funksjonsnedsette.

2.5. Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

For tomter med flere boenheter skal det etableres fellesløsninger. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.

For felt BBB1 og BBB2 skal det etableres felles renovasjonsløsning i område f_BRE2

2.6. Uteoppholdsareal

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- stigning på under 1:3
- etterstrebes å ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol (sør- og/eller vestvendt)

Det skal sikres et minste felles uteoppholdsareal på 25 m² pr boenhet

Uteoppholdsplass på terrasse/balkonger/veranda kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom den har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form og størrelse at det er mulig å plassere bord og stoler der.

Situasjonsplan skal vise hvordan krav til uteområdet er løst.

2.7. Avkjørsel

Tillate avkjørsler er vist i plankart med pil. Maksimal tillat bredde på avkjørselen er 4m.

Avkjørsel skal ha siktlinjer tilsvarende minimum 4m x 20m

2.8. Terrengbehandling

Naturlig terreng skal så langt det lar seg gjøre bevares. Bebyggelse skal legges naturlig i terrenget. Ved store terrenginngrep skal det legges til rette for reetablering av vegetasjon i fyllinger/skjæringer.

2.9. Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt. Ved tiltak over 30% BYA skal fordrøyningsløsninger for overvann vurderes.

2.10. Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Dette gjelder også samiske kulturminner.

2.11. Estetisk utforming

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Plassering i terrenget skal gjøres på en slik måte at større fyllinger / skjæringer / støttemurer unngås.

2.12. Byggegrense

Byggegrense er angitt i plankart. Der byggegrense ikke er angitt gjelder krav i plan- og bygningslovens § 29-4 og vegloven.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1.1. Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-10)

Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller to-mannsboliger med tilhørende garasje/car-port.

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Maks grad av utnyttning settes til 40% BYA for tomter over 500m² og 50% BYA for tomter under 500m²

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og gesims 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige 7 meter fra høydenivå på avkjørsel.

3.1.2. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS 1-3)

Bebyggelsen skal være rekke-/kjedeboliger eller tre- til seks-mannsboliger med tilhørende garasje/car-port. Det skal bygges minst 2,5 boenheter pr. daa.

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Maks grad av utnyttning settes til 70% BYA

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og gesims 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige 7 meter fra høydenivå på avkjørsel.

3.1.3. Boligbebyggelse, blokkbebyggelse. felt BBB 1-2)

Bebyggelsen skal være blokk-/terrassert bebyggelse med tilhørende parkeringsgarasje i første plan. Det tillates nedgravd parkeringskjeller under bebyggelsen.

Maks grad av utnyttning settes til 80% BYA

Innenfor BBB1 tillates etablering av 10-16 boenheter (min-maks).

Innenfor BBB2 tillates etablering av 12-18 boenheter (min-maks).

Eiendommene tillates bebygd med maksimal gesims-/mønehøyde, som anført på reguleringsplanen plankart, begrenset oppad til kote 32. Bebyggelsen skal trappes ned i høyde mot øst (c+28) og vest (c+25) og skal følge terrengets naturlige form.

3.1.4. Forretning/kontor/tjenesteyting (BN)

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, dagligvare, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5. Energianlegg (Felt BE1-2)

Området benyttes til Trafø. Maks grad av utnytting settes til 100% BYA. Byggehøyde skal være maksimalt 3m målt fra gjennomsnittlig terreng

3.1.6. Renovasjonsanlegg (Felt BRE1-2)

Området skal benyttes til renovasjonsanlegg. Det skal fortrinnsvis etableres gjennom nedgravde containere. f_BRE2 er felles renovasjonsløsning for BBB1 og BBB2.

3.1.7. Lekeplass (Felt BLK1-6)

Området skal benyttes til lekeplass og skal være felles for alle boenheter i planområdet. Det tillates oppført bygninger i lekearealet som er nødvendig for bruken av områdene (leskur/gapahuk, tiltak som inngår i barns lek).

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

3.2.1. Veg (f_SKV og o_SV1-2)

Areal avsatt til offentlig veg.

f_SKV1-6 er regulert til felles kjøreveg for boenhetene i tilknyttet vegen

o_SV1-2 er regulert til offentlig kjøreveg.

3.2.2. Fortau (o_SF1)

Arealet er avsatt til fortau.

3.2.3. Gang og sykkelveg (o_SG1)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelveg. Veg skal stenges med bom for gjennomkjøring.

3.2.4. Annen veggrunn (O_SVG)

Arealet er avsatt til annen veggrunn. Det tillates snøopplag fra veg innenfor området.

3.2.5. Parkering (SPA og SPP)

f_SPA1 og f_SPA2 er avsatte areal til felles parkeringsgarasje i tilknytning til boligområde BKS1 og BKS2. Det tillates oppført garasje på området. Maks 70% BYA. Maks mønehøyde på garasje er 3,5 meter. Garasje skal ha utforming som er tilpasset bebyggelse på område BKS1 og BKS2.

f_SPP kan benyttes til besøksparkering for BKS1 og BKS2. Området skal ikke bebygges.

Innenfor områdene kan det oppføres EI-ladestasjoner.

3.3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesbestemmelse for grønnstruktur

All grønnstruktur i planområdet er felles for alle boenheter i området.

3.3.2. Naturområde (GN 1-4)

Områder skal bestå av eksisterende vegetasjon. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området.

3.3.3. Turveg (GT 1-2)

Anlegning av turveg skal skje mest mulig skånsomt og skal ha en gangbredde på min. 1,5m. Der det er naturlig og tilkomst for bratt for gående, skal trapp med rekkverk etableres. Der anlegning krever inngrep i terrenget, skal terrenget rundt restaureres med stedeegnede masser og vegetasjon.

3.3.4. Friområde (GF)

Friområde skal gis tilgang fra bebyggelse i BBB1-2 og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boenhetene i området.

3.3.5. Vegetasjonsskjerm (GV 1-2)

Området er avsatt til vegetasjonsskjerm mellom næringsområde og boligområde. Område skal beplantes med vegetasjon som ivaretar hensikten med skjerming. Vegetasjon skal ha en høyde på minst 2 meter over tilstøtende gateplan.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. LNFR (Felt L)

Området er regulert for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, med underformål landbruksformål og jordbruk.

4. Bestemmelser til Hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Hensynssone høyspentanlegg (H370_1-3)

Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygninger.

For høyspent i luft (H370_3) bortfaller faresonen ved legging av høyspent under bakkenivå og nye bygninger skal da oppføres bygninger minimum 4m fra ny plassering

4.2. Særlig krav til infrastruktur (H410)

Hensynssone for vannledning. Nye bygninger tillates ikke oppført innenfor denne sonen. Alle inngrep innenfor sonen må godkjennes av kommunen v/enhet for kommunalteknikk. Sonen kan frigis hvis vannledning legges om.

4.3. Støy (H410)

Ved bygging innenfor sonen skal det gjennomføres prosjektering og eventuell avbøtende tiltak mtp. støy. Grenseverdier for støy fremkommer av fellesbestemmelsens pkt. 2.3.

4.4. Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers kjørebane. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Veg, vann og avløp

Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

5.2. Før opprettelse av eiendommer

Før opprettelse av eiendommer på BKS1-3 og BN skal situasjonsplan som viser utnyttelse av hvert delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, og VA-løsning, inkludert overvannshåndtering.

5.3. Før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det gis byggetillatelse innenfor områdene BN og BKS1-3 skal situasjonsplan som viser utnyttelse av hvert delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, uteoppholdsareal, renovasjons- og VA-løsning inkludert overvannshåndtering.

5.4. Før bebyggelse tas i bruk

Før ny bolig/bebyggelse/anlegg kan tas i bruk skal strøm, vann, avløp og tilkomstvei være etablert, i tillegg skal regulert fortau, tursti eller gang- og sykkelveg fram til adkomstveg/bolig være etablert, og nærmeste lekeplass være tilrettelagt og opparbeidet med lekeutstyr.

Før ny bebyggelse på BN kan tas i bruk skal det være etablert vegetasjonsskjerm jf. Pkt. 3.3.5

Før bebyggelse på BKS1-2 kan tas i bruk skal det være opparbeidet parkering innenfor områdene f-SPA1-2 og f_SPP.

Før ny bebyggelse på BFS2 kan tas i bruk skal fortau SF1 og veg o_SV2 være opparbeidet.

Midlertidig dispensasjon til overnevnte punkter kan gis hvis naturgitte forhold (f.eks. årstid for ferdigstilling) tilsier at dette er hensiktsmessig å ferdigstille på et senere angitt tidspunkt