



Nylandet del 1, detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2017/214 og 2020/65

Planforslag er datert: 14.06.2019

Dato for siste revisjon av plankartet: 04.03.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.03.2020

Dato for godkjenning: 15.04.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som viderefører gjeldende plangrunnlag. Reguleringsplanarbeidet skal legge til rette for en videreføring av eksisterende offentlig tjenestetilbud, herunder bl.a. skole, barnehage, gravlund og idrettsanlegg. Som en del av dette gjøres det grensejusteringer og utvidelse av areal til gravlund. Det er lagt til rette for en mulig utvidelse av enkelte offentlige funksjoner i tråd med gjeldende plan. Det er også sett på fortetningspotensialet innenfor områder avsatt til boligbebyggelse. Planen har videre til hensikt å sikre trygg skolevei med gode ferdselslinjer for gående og syklende. Det legges også til rette for utbygging av områder for bolig.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 - Barnehage (1161)
 - Energianlegg, trafo (1510)
 - Grav- og urnelund (1700)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Annen vegggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkering (2080)
3. Grønnstruktur
 - Turveg (3031)
 - Friområde (3040)
 - Vegetasjonsskjerm (3060)
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)
 - Friluftsmål (5130)

Området reguleres til følgende hensynssoner, jf plan- og bygningsloven § 12-6 og § 11-8:

- Sikringssone, friskt
- Hensynssone, landskap
- Hensynssone, kulturminne

2.2 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8.

Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.3 Radon

Bygning beregnet for varig opphold av mennesker skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

2.4 Grunnforhold

Før søknad om tillatelse til tiltak innenfor områder satt av til flermannsboliger blir godkjent, skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for omsøkte tiltak.

2.5 Bygge- og anleggsfasen

Før utbygging av områder avsatt til flermannsboliger, skal det utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis godkjenning til søknad om tiltak. Plan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, deponering av masser, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016.

2.6 Krav til ytterligere detaljering for hvert delfelt

Med søknad om tiltak for utbygging skal det følge detaljert og kotesatt situasjonsplan som skal vise tomtedeling, plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiene, bebyggelsens form og dimensjoner, takform og møneretning, opparbeidelse av felles og private uterom herunder terrengbehandling og grøntanlegg, forslag til materialbruk og formspråk, bil og fotgjengeratkomst, parkering, ev. støyskjermingstiltak og arealer til felles avfallshus. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

Ved bebyggelse i terreng brattere enn 1:8 skal det følge lengdesnitt/ tverrsnitt som viser eksisterende og planlagt terreng ved bebyggelsen, uteoppholdsarealer, atkomstveger og parkeringsarealer.

I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve at det foreligger ytterligere dokumentasjon som viser hvordan tiltaket forholder seg til omgivelsene (modell, 3D illustrasjoner, perspektiv mm.)

2.7 Kotehøyde

Kotehøyde på ferdig overkant gulv 1. etasje bestemmes av kommunal planmyndighet etter at fullstendig byggesøknad foreligger.

2.8 Arkitektoniske kvaliteter

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Bygningene skal sammen med andre dominerende anlegg i området bidra til å skape visuelt og funksjonelt avgrensede uterom. Uterom skal bidra til å skape klare romdannelser, avgrensninger, sammenbinding og overganger mellom landskapsrom og plasser. Uterom skal ha god belysning for å sikre sosial kontroll.

I planområdet skal grupper av bebyggelsen som hører naturlig sammen gis en enhetlig utforming, men med vekt på individuelle variasjoner innenfor felles formingsprinsipper. Fasader over 30 m lengde skal brytes opp for å motvirke monotoni. Søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i form, material- og fargebruk.

Garasjer skal tilpasses bolighuset i form og farge. Garasjer skal tilpasses terrenget og i hovedsak plasseres på tomtas nordre eller østre del.

Mindre bygninger på tomten, som frittstående boder, avfallshus o.l., skal tilpasses bolighuset i form og farge. Taktekking skal i hovedsak utføres med materialer som gir en matt, jordbunden fargevirkning.

Maks synlig grunnmur for boligbebyggelse uten sokkeletasje er 0,3 meter i flatt terreng og 0,8 meter i skrånende terreng.

Kommunal planmyndighet kan kreve at bygninger som naturlig utgjør en gruppe eller som er plassert på rekke langs en vegstrekning skal ha lik takvinkel og møneretning.

2.9 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med støygrenseverdier i tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdien i tabell 3 i T-1442/2016.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS7)

Området BFS1-BFS7 tillates benyttet til:

- Enebolig
- Enebolig med bi-leilighet

3.1.1.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelsesgrad er som vist på plankartet. Frittstående garasje tillates oppført med grunnflate inntil 50 m².

Tillatt utnyttelsesgrad for BFS4 er BYA=25%, for BFS5 er BYA=20%.

3.1.1.2 Byggegrenser og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkering tillates plassert utenfor byggegrense. Utebod og mindre frittliggende bygninger tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje skal plasseres minimum 1,0 meter fra eiendomsgrense.

Det tillates gesimshøyder på inntil 5,9 m og mønehøyder inntil 7,5 m over ferdig overkant gulv 1. etasje. Garasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 3 meter, og mønehøyde inntil 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.1.3 Parkering

Det skal legges til rette for minimum 1 parkeringsplass til gjesteparkering i tillegg til garasjeplass/oppstillingsplass for boligen.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS5)

Området BKS1-BKS5 tillates benyttet til:

- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Store boligbygg

3.1.2.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal grense for grad av utnytting er som vist på plankartet.

3.1.2.2 Byggegrenser og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkering tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje skal plasseres minimum 1,0 meter fra eiendomsgrense.

Bebyggelsens totale høyde på BKS1 og BKS3-5 skal ikke overstige 8,2 meter over ferdig overkant gulv 1. etasje. Frittstående garasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 2,7 meter, og mønehøyde inntil 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

På BKS2 kan bebyggelsen oppføres i 3 etasjer. Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kote +32 (NN2000).

3.1.2.3 Parkering

Det skal legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Areal til parkering skal ikke medregnes ved beregning av bebygd areal (BYA).

3.1.3. Boligbebyggelse (B1)

For området B1 kan det enten oppføres frittliggende småhusbebyggelse (jf. bestemmelser i pkt. 3.1.1) eller konsentrert småhusbebyggelse (jf. bestemmelser i pkt. 3.1.2).

Ved oppføring av frittliggende småhusbebyggelse er maksimal utnyttelsesgrad BYA=35 %. Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse er maksimal utnyttelsesgrad BYA=40 %.

3.1.3.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal grense for grad av utnytting er som vist på plankartet.

3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-BOP6)

Området BOP1-BOP6 tillates benyttet til:

- Undervisning med tilhørende anlegg
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Idrettsanlegg med tilhørende anlegg/klubbhus
- Parkering for bil, scooter og sykkel
- Gang- og oppholdsarealer samt utemøblering
- Renovasjon
- Energianlegg i bygg

3.1.4.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal grense for grad av utnytting er som vist på plankartet.

3.1.4.2 Byggegrenser og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet. Utebod og mindre frittliggende bygninger tillates plassert utenfor byggegrense.

3.1.4.3 Parkering

Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser, HC-parkeringsplass, sykkelparkeringsplasser og vareleveranser inn under formålet.

3.1.5 Barnehage (BBH1-BBH2)

Områdene BBH1-BBH2 tillates benyttet til:

- Barnehage

3.1.5.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal grense for grad av utnyttning er som vist på plankartet. Det skal tilrettelegges for lek og uteopphold på minimum 24 m² per barn.

3.1.5.2 Byggegrenser og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet. Utebod og mindre frittliggende bygninger tillates plassert utenfor byggegrense.

3.1.5.3 Parkering

Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser, HC-parkeringsplass, sykkelparkeringsplasser og vareleveranse til barnehagen inn under formålet.

3.1.6 Energianlegg (o_BE1 og o_BE2)

Områdene som vist på plankartet skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs adkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

3.1.7 Grav- og urnelund (BGU)

Området BGU tillates benyttet til:

- Grav- og urnelund

Det tillattes oppført konstruksjoner som er knyttet til drift av anlegget og til bruk av anlegget som grav- og urnelund.

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

3.2.1 Kjørveg (o_SKV1 – o_SKV3)

Kjørveg skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med teknisk plan godkjent av Nærøysund kommune. Kjørveg skal anlegges med fast dekke.

3.2.2 Fortau (o_SF1 – o_SF3)

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med teknisk plan godkjent av Nærøysund kommune.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS9)

Gang- og sykkelveg skal etableres som vist på plankartet. Trasé for gang-/sykkelveg skal legges skånsomt i terrenget. Det kan vurderes hevet gangbane på stolpefundament for å unngå skjæring/fylling. Mindre terrengmessige justeringer av gang- og sykkelvegene tillates. Gjennomkjøring for brann- og redningskjøretøy tillates etter samtykke fra Nærøysund kommune.

3.2.4 Annen veggrunn (o_SVG1 – o_SVG2)

Annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til skjæring, fylling og grøfter. Arealene skal såes til og beplantes eller steinsettes, samt ferdigstilles samtidig med tilhørende veganlegg.

3.2.5 Parkering (o_SPA1 – o_SPA4)

Arealet skal benyttes til offentlig parkeringsplass.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (o_GTV1 – o_GTV3)

Innenfor området skal det tilrettelegges for en gjennomgående gangforbindelse.

3.3.2 Friområde (o_GF1 – o_GF12)

Innenfor området tillates opparbeidelse av vegetasjon, uteroms-møblering, aktivitetsflater og installasjoner, samt andre tiltak i forbindelse med bruk av uterommet.

Innenfor område o_GF3 tillates det å legge til rette for en BMX-bane.

Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene med unntak av mindre installasjoner som er nødvendig for bruken av området, som for eksempel leskur.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann og kloakkanlegg og lignende skal tilsåes og beplantes.

Universell utforming skal ivaretas på fellesområder og lekeplasser.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (o_GV1)

Furulund og eksisterende bekk gjennom området og tilliggende vegetasjonsbelte er verdifulle landskapselementer som skal bevares. Tiltak som berører vegetasjon eller bekkeløp skal godkjennes av kommunal planmyndighet.

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

3.4.1 Friluftsmål (o_LF1 – o_LF3)

Mindre bygningsmessige tiltak som medvirker til å underbygge friluftsmålet kan tillates.

3.5 Hensynsoner (§ 12-6)

3.5.1 Sikringssone, frisikt (H140_1 – H140_10)

I frisiktsoner tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger. Parkering er ikke tillatt i frisiktsonen

3.5.2 Hensynsone, landskap (H550_1)

Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak.

3.5.3 Hensynsone, kulturminne (H570_1 – H570_3)

Innenfor hensynsone for kulturminner skal enkeltminner av historisk verdi bevares. Det skal ikke gjøres anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. For H570_1, som skal fungere som friareal for en barnehage, må det utvises et særskilt hensyn og aktsomhet i forhold til slitasje innenfor den aktuelle hensynssonen som kan føre til blottlegging og/eller annen fare for skade på automatisk fredete kulturminner. Denne beskjedens må formidles til ansvarlig leder av barnehagen.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssoner i plankart er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet må det gis beskjed til Sametinget og fylkeskommunen, og alt arbeid må stanses umiddelbart.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Ved søknad om tiltak

Før det kan gis godkjenning til søknad om tiltak innenfor områder for flermannsboliger skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging):

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 jf. 2.6.
- Dokumentasjon av grunnforhold jf. 2.4.
- Teknisk plan for kommunaltekniske anlegg, veg, vann og avløp, inkludert overvannshåndtering, godkjent av Nærøysund kommune.

- Tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen godkjent av Nærøysund kommune.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis, skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Offentlig veggrunn, avkjørsel, hente/bringeplasser, gang- og sykkelveger, fortau som ligger i tilknytning til omsøkt tiltak, samt at offentlig lekeplass skal være ferdig planert.
- Parkeringsplasser for omsøkt tiltak.
- Utearealer for omsøkt tiltak.

4.3 B1 og BFS1

Før bebyggelse kan tas i bruk for B1 og BFS1 skal følgende være opparbeidet:

- Støyskjerming ved FV 7088 som vist i plankart.

4.4 Flom/overvann

Ved utbygging av nye områder skal kommunen stille krav til fordrøyning. Minimumskrav er utslipp lik dagens situasjon. Krav må i hvert enkelt tilfelle bestemmes av VA-ansvarlig i Nærøysund kommune. Det må planlegges for flomveier. Ny bebyggelse må tilpasses nærliggende flomveier.