

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN BRENNESET I NÆRØYSUND KOMMUNE

Bestemmelser datert: 30.10.2019 revidert 06.03.20

Dato for siste revisjon av beskrivelse: 30.10.2019

Dato for kommunestyres vedtak:

1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensen.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr 1)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr 2)
 - Landbruks-, natur, og friluftsområder samt reindrift (pbl. § 12-5 nr 5)
 - Hensynssoner (pbl. § 12-5 nr 6)

2 Felles bestemmelser

- 2.1 I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 og terrengsnitt i målestokk 1:200, som foruten plassering av bebyggelsen, viser eventuelle støttemurer, snitt av tomt og bygninger mv.

2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir funnet automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelse og utearealer

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

3.1 Boligbebyggelse frittliggende (BF)

Gjelder tomtene 1-7, 11-15 og eksisterende frittliggende boliger innenfor planområdet.

I området kan det oppføres ny frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer, med inntil en utleieenhet i tillegg til bolig pr. tomt.

Det tillates frittliggende garasje eller garasje sammenbygd med bolig. Frittliggende garasje tillates oppført i en etasje med grunnflate på inntil 50 m². Takvinkel og takform skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Bygninger som naturlig utgjør en gruppe skal ha lik møneretning og samme antall etasjer.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 40 % BYA inkl. parkering.

Takform:

Bebyggelse skal ha pulttak eller saltak med takvinkel mellom 10 og 30 grader.

Høyde:

Maksimal høyde til topp møne skal ikke overstige 8,5 meter, i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

Parkering:

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt inkl. biloppstillingsplass i garasje/carport.

Ved bygging av utleiedel skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

3.2 Boligbebyggelse (B)

På tomt 8-10 kan det oppføres frittliggende eneboliger eller konsentrert bebyggelse i form av 2-manns eller 4-mannsboliger i inntil 2 etasjer.

Det tillates frittliggende garasje eller garasje sammenbygd med bolig. Frittliggende garasje tillates oppført i en etasje med grunnflate på inntil 50 m². Takvinkel og takform skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad for tomtene settes til maksimalt 50 % BYA inkl. parkering.

Takform:

Bebyggelse skal ha pulttak eller saltak med takvinkel mellom 10 og 30 grader.

Ved konsentrert bebyggelse på tomtene 8-10, skal hele husgruppen på disse tomtene ha samme takform/takvinkel og gis en helhetlig og samlet utforming.

Høyde:

Maksimal høyde til topp møne skal ikke overstige 8,5 meter, i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

Parkering:

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på tomt inkl. garasje/carport.

3.3 Kommunaltekniske anlegg

I området kan det etableres kommunaltekniske anlegg for vannforsyning og avløpsløsninger for nye boliger innenfor planområdet.

3.4 Renovasjonsanlegg

På området for renovasjon kan det etableres felles renovasjonsløsning for tomtene 8-15, tilknyttet kommunal renovasjonsløsning.

3.5 Uthus/naust/badehus

I området med etablerte naust/nausttomt U/N/B1 – 3 er det tillatt å bygge naust på inntil 24 m² BTA.

3.6 Lekeplass (Lek1 og Lek2)

Lekeplass Lek1 og Lek2 er felles lekeplass og møteplass for alle beboere og besøkende i planområdet, samt alle beboere i nærområdet.

Det tillates oppført anlegg og installasjoner som naturlig hører til området som lekeplass.

Lek1 skal opparbeides med minimum sandkasse på 10 m², samt to lekeapparat (f.eks. huske, sklie, vippehuske, klatrestativ e.l.). I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus, stein, asfalt e.l.) på minimum 2 x 2 m.

Lek2 skal opparbeides med minimum sandkasse, samt et lekeapparat (f.eks. huske, sklie, vippehuske, klatrestativ e.l.).

Dekket under lekeapparatene skal være fallsikkert og ha god drenering av overvann (dvs. gummimatter).

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

4.1 Veg 1 (o_Veg1)

Veg 1 er Engasvegen hvor området skal benyttes som offentlig veg.

4.2 Veg 2 (Veg2)

Veg 2 er adkomstveg til tomtene 1 – 6.

4.3 Veg 3 (Veg3)

Veg 3 er felles adkomstveg for eksisterende boliger tilknyttet Tora Nilsens vei og tomt 7.

4.4 Veg 4 (Veg4)

Veg 4 er adkomstveg til eksisterende boliger tilknyttet Brennesveien, til tomtene 8 - 15 og tilkomst til naust, f_Lek1 og naturområder.

4.5 Fortau (Fortau1 og Fortau2)

Områdene er offentlig fortau langs o_Veg1.

4.6 Annen veggrunn - grøntareal

Området er offentlig veggrunn til grøfter, snøopplag og skråninger langs o-Veg1.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

5.1 Natur 1 og 2

Områdene skal være allment tilgjengelige naturområder. Det er ikke tillatt å etablere installasjoner, anlegg eller bebyggelse i naturområdene. Det er ikke tillatt å fjerne større trær eller vegetasjon i naturområdene, men tillatt å drive kultivering og pleie av vegetasjon.

6 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

6.1 Frisikt

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

7 Rekkefølgekrav

- 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.
- Fortau og busstopp langs Engasvegen innenfor planområdet skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.
- Veg2 skal opparbeides før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene 1-7.
- Veg5 skal opparbeides før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene 8-16.
- Lekeklass f_Lek1 skal opparbeides iht. pkt. 3.6 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger på tomtene 8-16.
- Lekeklass f_Lek2 skal opparbeides iht. pkt. 3.6 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger på tomtene 1-7.

Arkitektkontoret Blom AS, 30.10.2019. Revidert 06.03.2020