



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "ØVRE BREKKA" I NÆRØY KOMMUNE

Vedtatt KS. 17/12. 21.02.2012

Sist rev: 24.11.2017

Vedtatt i kommunestyret den:

§ 1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende hovedformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 pkt 1)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 pkt 2)
 - Grønnstruktur (PBL §12-5 pkt 3)
 - Hensynssoner (PBL §12-6)

§ 2 Felles bestemmelser.

- 2.1 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene. Angitt høyde referanse er NN2000.
- 2.2 Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det skal tas vare på vegetasjon, evt. steingjerder og lignende som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktorer eller på annen måte.
- 2.3 I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan og snitt i målestokk 1:500 som viser tomtegrenser, adkomst, eksisterende og planlagte bygninger, høyder på eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, oppstillingsplass for kjøretøyer, eksisterende og nye ledningsanlegg o.l. *På tomter under § 3 skal også plassering av lekeplass være inntegnet.*
- 2.4 Det kreves opparbeidet tilstrekkelig med parkeringsplasser for personbil på egen tomt.
- På tomter 6-23 kreves minimum 2 oppstillingsplasser inklusive garasjeplasser. Det kreves i tillegg 1 oppstillingsplass for hver ekstra boenhet på tomta.
- På tomt 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4, 5, 24 og 25 kreves minimum 1,5 oppstillingsplass pr boenhet inklusive garasjeplasser.
- Parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med at boligbebyggelse ferdigstilles.
- 2.6 *Rekkefølgebestemmelser:*
- Fortau langs «o_Veg3» skal utbygges hvis boligfelt med avkjørsel via «o_Veg6» etableres.



2.7 *Lekeplasser på boligbebyggelse-blokkbebyggelse.*

På tomt 24 og 25 skal det settes av minimum 25 m² til nærlekeplass. Plassen skal ferdigstilles samtidig med bebyggelse på tomta.

På tomt 4 og 5 skal det settes av minimum 50 m² til nærlekeplass. Plassen skal ferdigstilles samtidig med bebyggelse på tomta.

2.8 Kulturminner

Ved funn av kulturminner under arbeidet skal meldes til kulturminnemyndigheten, og tiltakshaver skal stanse arbeidet, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.9 *Støy*

Retningslinjer i veileder T-1442 fra miljøverndepartementet vedrør støy, legges til grunn for beregning av støy og grenseverdier for støyømfintlige tiltak.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 *Boligbebyggelse-blokkbebyggelse*

Tomt 4 og 5

Området skal brukes til boliger i inntil 9 etasjer.

Bygget skal tilpasses terreng og omkringliggende omgivelser. Byggets fasong skal godkjennes av Utvalg for drift og utvikling.

I forbindelse søknad om tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på støy fra Fv. 770.

Takvinkel:

Bebyggelsen skal ha takvinkel 0-40 grader.

Høyde:

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå følgende høyde:

Tomt 4 - kote +85

Tomt 5 - kote +85

Tomteutnyttelse:

Totalt tillatt bebygd areal skal maksimum utgjøre 75 % av tomtearealet.

Tomt 23 og 24

Takvinkel:

Bebyggelsen skal ha takvinkel 0-40 grader.

Høyde:

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå følgende høyder:

Tomt 24 - hus kote +47, garasje kote + 46

Tomt 25 - hus kote +45, garasje kote + 44

Tomteutnyttelse:

Totalt tillatt bebygd areal skal maksimalt utgjøre 50 % av tomtearealet.



3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Takvinkel:

Bebyggelsen skal ha takvinkel 0-40 grader.

Høyde:

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå følgende høyder:

Tomt 1a - kote +63,5, garasje kote +60,0
Tomt 1b - kote +63,5, garasje kote +60,0
Tomt 2a - kote +63,5, garasje kote + 60,0
Tomt 2b - kote +63,5, garasje kote +60,0
Tomt 3 - hus kote +67,0 garasje kote + 63,0
Tomt 6 - hus kote +60,0 garasje kote + 58,0
Tomt 7 - hus kote +57, garasje kote + 57,0
Tomt 8 – hus kote + 55,5, garasje kote +55,5
Tomt 9 - hus kote +55,5 garasje kote +55,5
Tomt 10 - hus kote +59,0 garasje kote +58,5
Tomt 11 - hus kote +60,0 garasje kote +58,5
Tomt 12 - hus kote +50,0 garasje kote +46,0
Tomt 13 - hus kote +50,0 garasje kote +45,0
Tomt 14 - hus kote +51,0 garasje kote +46,0
Tomt 15 - hus kote +52,0 garasje kote +48,0
Tomt 16 - hus kote +54,0 garasje kote +48,0
Tomt 17 - hus kote +54,0 garasje kote +48,0
Tomt 18 - hus kote +55,5, garasje kote +50,5
Tomt 19 - hus kote +58,5, garasje kote +52,5
Tomt 20 - hus kote +49,0 garasje kote +48,0
Tomt 21 - hus kote +47,0 garasje kote +47,0
Tomt 22 - hus kote +47,0 garasje kote +47,0
Tomt 23 - hus kote +47,0 garasje kote +47,0
BF 1 Eiendommen 62/51 kote 64,0

Tomt 1a, 1b, 2a, 2b og 3 tillates sammenslått 2 eller flere for bygging av **blokkbebyggelse**.

Tomteutnyttelse:

Totalt tillatt bebygd areal skal maksimum utgjøre 50 % av tomtearealet.

3.3 Lekeplass

Området skal brukes til lekeplass
Det tillates oppført anlegg for lek.

3.4 Renovasjonsanlegg

Området kan nyttes til felles avfallshåndteringssystem for tomter innenfor planområdet.

For tomt 4 og 5 og tomter som slås sammen tillates det etableres fellesanlegg inne på egen tomt, så fremt anlegg godkjennes av kommunen.



§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 *Veg:*

Vei 1, 2, 3, 4 og 6 er offentlig vei.
Området kan benyttes til veianlegg.

4.2 *Fortau:*

Området kan benyttes til offentlig fortau.

4.3 *Annen veggrunn:*

Området kan benyttes til grøfter, fylling, skjæring og snø-opplag.

4.4

Kommunen ved kommunalteknisk skal godkjenne løsninger for veg, vann og avløp før opparbeidelse.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Områdene skal brukes som friområde/sti.

§ 6 Hensynssone

6.1 *Frisikt*

Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

6.2 *Rør trase vannledning*

Området kan ikke bebygges av anlegg som er i til hinder for vedlikehold av vannledning.