

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR «LEIA» BOLIGFELT I NÆRØY KOMMUNE**

Opprinnelig forslag 02.12.07 utarbeidet av Siv.ing Jan Lian AS og revidert 19.12.07 av Nærøy kommune. Nytt forslag fra Nærøy kommune datert 15.05.2008, revidert 05.06.2008.

Vedtatt i Nærøy kommunestyre den 19.06.2008 sak 38/08

Revideringer ifm mindre endring. Mindre endring vedtatt: 29.05.18

### **§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 formål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2.ledd nr 1)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr 2)
  - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5, 2.ledd nr 5)
  - Hensynssoner (PBL §12-6)

### **§ 2 Felles bestemmelser**

I forbindelse med byggemelding 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. For beregning- og målereglene legges veileder H-2300 Grad av utnytting til grunn.

### **§3 Rekkefølgebestemmelser**

Fortau og gateløp skal etableres før det gis brukstillatelse til rekkehus/blokkhusbebyggelse på tomt 1, 3, 5, 7, 9.

Lek 1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område B1.

### **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

#### **§ 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse**

I området skal det føres opp boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, fortrinnsvis som enebolig eller enebolig + mindre leilighet i tillegg. Bygninger føres opp med takvinkel 0-40 grader. Maks høyde på topp møne 9,0 m, maks gesimshøyde 6 m fra laveste terreng. Garasje kan føres opp med maks mønehøyde 6 m og maks gesimshøyde 4 m målt fra gulvet i garasjen.

Utnyttelsesgraden settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 30%. Garasje kan være på inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd- og bruksareal.

For hver tomt kreves det minimum 2 biloppstillingsplasser inkludert eventuelle garasjeplasser. For bolighus med ekstra leilighet kreves det 3 biloppstillingsplasser.

Tomt 1, 3, 5, 7 og 9 tillates sammenslått 2 eller flere for bygging av rekkehus/blokkbebyggelse. Utnyttelsesgraden settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%. For hver boenhet kreves det minimum 2 biloppstillingsplasser inkludert eventuelle garasjeplasser.

#### **§ 4.2 Boligbebyggelse - rekkehus/terrassehus (område B1)**

Området kan benyttes til rekkehus/terrassehus.

Før byggetillatelse kan gis må det utarbeides situasjonsplan for hele området. Bygninger føres opp med takvinkel 0-40 grader. Maks høyde på topp møne 9,0 m, maks gesimshøyde 6 m fra laveste terreng. Garasje kan føres opp med maks mønehøyde 6 m og maks gesimshøyde 4 m målt fra gulvet i garasjen.

Utnyttelsesgraden for området settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 50 %. For hver leilighet kreves det minimum 2 biloppstillingsplasser inkludert eventuelle garasjeplasser.

#### **§ 4.3 Renovasjonsanlegg**

Det er avsatt egne områder på plankartet, angitt som F1-F6, som felles for nærmere angitte tomter for oppsetting av felles avfallsstativ/avfallshus: Område F 1 for tomtene nr.1-5, F2 for tomtene nr. 6-11, F3 for tomtene nr. 12-18, F4 for tomt nr. 18 og eksisterende tomter 2/142, 2/5/64 og 2/5/63, F5 for område B1 for rekkehus/terrassehus, F6 for tomt nr. 20.

#### **§ 4.4 Lekeplass**

Lek 1, 2 og 3 kan benyttes som lekeplasser. Det tillates satt opp lekestativ, sandkasse og eventuelle andre aktuelle innretninger for lek.

#### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Vei. Veien er felles adkomstvei for bebyggelsen i planområdet.  
Gang-/sykkelvei. Området skal benyttes til gang-/sykkelvei.

#### **§ 6 LNFR-område**

Området benyttes som friområde for allmennheten. Det tillates ikke satt opp bygninger eller andre større konstruksjoner i området. Mindre innretninger som benker o.l. tillates

#### **§ 7 Hensynssoner**

##### **§ 7.1 Faresone**

Det tillates oppført anlegg med tilhørende bygninger som er nødvendig for drift av høyspentanlegg.

##### **§ 7.2 Båndleggingssone**

Båndlegging etter lov om kulturminner. I området er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys. Kulturminnet er automatisk fredet iht. Lov om kulturminner (KML). Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i en avstand på

5 m fra kanten av fornminnet, herunder inkl. bygging av veger, uttak av masser eller annen form for graving, heller ikke oppføring av bygg av noe slag. For øvrig henvises til KML, spesielt § 3.1 og § 8.

Området skal holdes ubebygd, og landskap og vegetasjon skal ikke endres/fjernes.

#### **§ 8 Frisiktsoner**

Innenfor frisiktlinjen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **§ 9 Fellesområder**

Felles avkjørsel.

Området benyttes til fellesavkjørsel for tomter som vist på reguleringskartet.