

## **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: *19.06.08* *sale 38/08*

### **§ 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:
  - Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr 1)
  - Offentlig trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr 3)
  - Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr 5)
  - Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr 6)
  - Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr 7)

### **§ 2 Felles bestemmelser.**

- 2.1 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 o.l..

### **§ 3 Byggeområder**

- 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse
  - 3.1.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
  - 3.1.2 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, fortrinnsvis som enebolig eller enebolig + mindre leilighet i tillegg. Bygninger føres opp med saltak med maksimum høyde = 9,0 m fra laveste terreng til tak ved møne. Takvinkel skal ligge i området 27-35 grader.
  - 3.1.3 Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer + innredet loftsetasje eller 1 etasje + sokkeletasje og/eller innredet loftsetasje.
  - 3.1.4 Utnyttingsgraden settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % for hver tomt, beregnet iht. §§ 3-4 og 3-5 i Teknisk forskrift (dvs. at nødvendig parkeringsareal skal inkluderes).
  - 3.1.5 For hver tomt kreves det minimum 2 biloppstillingsplasser inkludert eventuelle garasjeplasser. For bolighus med ekstra leilighet kreves det 3 oppstillingsplasser.
- 3.2 Rekkehus/terrassehus (område B1).
  - 3.2.1 Området kan benyttes til rekkehus/terrassehus.
  - 3.2.2 Før byggetillatelse kan gis, må det utarbeides og godkjennes en bebyggelsesplan iht. Plan- og bygningslovens § 28-2. Utnyttingsgraden for området settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 50 %, beregnet iht. §§ 3-4 og 3-5 i Teknisk forskrift (dvs. at nødvendig parkeringsareal skal inkluderes).
  - 3.2.3 For hver leilighet kreves det minimum 2 biloppstillingsplasser inkludert

## **Siv. ing. Jan Lian AS**

Rådgivende ingeniør

eventuelle garasjeplasser.

### **§ 4 Offentlig trafikkområder**

- 4.1 Kjørevei. Områdene kan benyttes til kjørevei
- 4.2 Gang-/sykkelvei. Området kan benyttes til gang-/sykkelvei..

### **§5 Fareområde**

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

### **§6 Spesialområder**

- 6.1 Friluftsområde.
  - 6.1.1 Området benyttes som friluftsområde for allmennheten. Det tillates ikke satt opp bygninger eller andre større konstruksjoner i området. Mindre innretninger som benker o.l. tillates etter godkjenning av Det faste utvalget for plansaker.
- 6.2 Restriksjonsområde/bevaring av landskap og vegetasjon.
  - 6.2.1 Området skal holdes ubebygd, og landskap og vegetasjon skal ikke endres/fjernes. Rydding av busker og kratt kan tillates etter godkjenning av Det faste utvalget for plansaker.
- 6.3 Restriksjonsområde/bevaring av anlegg (kulturminne)
  - 6.3.1 I bevaringsområdet 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 vegger, 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.
- 6.4 Frisiktssoner
  - 6.4.1 Innenfor frisiktlinjen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### **§ 7 Fellesområder**

- 7.1 Felles avkjørsel.
  - 7.1.1 Området benyttes til fellesavkjørsel for tomter som vist på reguleringskartet.
- 7.2 Felles lekeareal.
  - 7.2.1 Plassene Lek 1, 2 og 3 kan benyttes som lekeplasser. Det tillates satt opp lekestativ, sandkasse og eventuelle andre aktuelle innretninger for lek.
- 7.3 Annet fellesareal for flere eiendommer for felles avfallsstativ/avfallshus.
  - 7.3.1 Det er avsatt egne områder på plankartet, angitt som F1 – F6, som er felles for nærmere angitte tomter for oppsetting av felles avfallsstativ/avfallshus: Område F1 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.