



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 1557.....
Datert: 27.06.2019
Sist revidert:
Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

GJEMNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR NÅSTAD, del av gnr 29 bnr 8, gnr 29 bnr 21 mfl.

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser.

§1 FORMÅL

Å legge til rette for et boligfelt på Nåstad, del av gnr 29 bnr 8 og gnr 29 bnr 21 mfl. i Gjemnes kommune med eneboliger, konsentrert bebyggelse og område for offentlig tjenesteyting.

§2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

§12-5 nr1- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS6)

Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BKS1- BKS5)

Offentlig tjenesteyting (o_BOP- o_BOP2)

Lekeplass (f_BLK1-f_BLK3)

§12-5 nr2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_SV1-o_SV8, SV4)

Fortau (o_SF)

Gang- og sykkelveg (o_SGS1- o_SGS2)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Energinett (SE1- SE2)

§12-5 nr3-Grønnstruktur

Turdrag (o_GTD1- o_GTD2)

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

LNFR (areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) (LF1- LF2)

§12-6- Hensynssoner

Frisikt (H140)

Faresone ras- og skredfare (H320)

Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssone landskap (H550)

Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§12-7- Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde for kulturminne ID243921

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for veg, vann, avløp, overvann og fellesområder skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Prosjektering må gjelde fram til tilstrekkelig dimensjon og mengde (trykk).

3.1.2 Veg *byggesøknad for den enkelte tomt* skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrense mot planlagte kommunale veger er 8 meter fra senterlinjen. Byggegrense mot fv666 er 27 meter fra senterlinjen.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.7 Vann og avløp

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

3.9 Støy

Areal benyttet til utomhusområde og/eller lekeplass skal ha støynivå Lden 55dB eller lavere.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1- BFS6.

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1-BFS6 kan det settes opp eneboliger, eneboliger med utleieenhet og tomannsboliger.

4.1.2 Nye bygg skal ha ferdig gulv med kotehøyde minimum +2.77 (NN2000).

4.1.3 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver nye boenhet innenfor planområdet. Biloppstillingsplassene kan enten være garasjeplasser og/eller parkeringsplasser.

4.1.4 Maks bebygd areal (%BYA) for den enkelte tomt er 35%. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i %BYA.

4.1.5 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende: Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.

4.1.6 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 9.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7,5 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 8,0 m.

4.1.6 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje under 50 m² kan bygges inntil 1 meter

fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen eller med innkjøring inn på tomte.

Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

4.2 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1- BKS5.

4.2.1 Området er avsatt til konsentrert bebyggelse. Innenfor BKS1-BKS5 kan det settes opp bygg med inntil 6 boenheter.

4.2.2 Nye bygg skal ha ferdig gulv med kotehøyde minimum +2.77 (NN2000).

4.2.3 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver nye boenhet innenfor planområdet. Biloppstillingsplassene kan enten være garasjeplasser og/eller parkeringsplasser.

4.2.4 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 40% for BKS1- BKS5. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i %BYA.

4.2.5 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.

4.2.6 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

For BKS1- BKS3 gjelder:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 9.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7,5 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 8,0 m.

For BKS4- BKS5 gjelder:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 12.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 10,5 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 11,0 m.

4.2.7 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje under 50m² kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen eller med innkjøring inn på tomte.

Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

4.3 Offentlig tjenesteyting, o_BOP1- o_BOP2.

4.3.1 Området er avsatt til offentlig tjenesteyting., omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting.

4.3.2 Nye bygg skal ha ferdig gulv med kotehøyde minimum +2.77 (NN2000).

4.3.3 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.

4.3.4 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 12.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 10,5 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 11,0 m.

4.4 Lekeplass, f_BLK1-f_BLK3.

4.4.1 Området er avsatt til felles lekeplass.

4.4.2 f_BLK1 er felles lekeplass for beboerne i BKS1- BKS4, BFS1- BFS2 og L1. Arealet skal eies og vedlikeholdes av disse.

f_BLK2 er felles lekeplass for alle beboerne innenfor planområdet og skal eies og vedlikeholdes av disse. f_BLK3 er felles lekeplass for beboerne innenfor BFS3-BFS6 og skal eies og vedlikeholdes av disse.

4.4.3 På lekeplassene kan det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

4.4.4 Hver lekeplass skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og ett lekeapparat. Arealet der sandkasse, benk og lekeapparat står skal være flatt eller tilnærmet flatt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg, o_SV1- o_SV8 og SV4.

5.1.1 Område o_SV1- o_SV8 er avsatt til offentlig veg. SV4 er avsatt til privat adkomstveg.

5.1.2 o_SV8 er eksisterende fv666 og o_SV1 er forlengelse av eksisterende kommunale veg, Indergardsvegen. Vegene reguleres jfr plankartet med vegbredde 3- 5 meter.

5.1.3 Utforming av avkjørsler og kryss skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen og forskrifter til vegloven.

5.2 Fortau, o_SF.

5.2.1 Område o_SF er avsatt til offentlig fortau.

5.2.2 Fortauet bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde.

5.3 Gang- og sykkelveg, o_SGS1-o_SGS2.

5.3.1 Område o_SGS1- o_SGS2 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

5.3.2 Gang- og sykkelvegene bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde.

5.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg.

5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.

5.4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg er satt av til grøft, skjæring, fylling, kommunaltekniske ledninger og snølagringsplass. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

5.5 Energinett, SE1- SE2.

5.5.1 Området er avsatt til energianlegg/trafostasjon.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag. o_GTD1- o_GTD2.

Området er avsatt til offentlig turdrag. Arealet kan benyttes til å legge vann-, avløp-, overavnn- og andre tekniske ledninger. I tillegg kan arealet benyttes til å opparbeide stier.

§7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

7.1 LNFR, landbruk-, natur- og friluftsområde, LF1- LF2.

7.1.1 Området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde.

7.1.2 Området kan benyttes til nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone, H140

Området er avsatt til frisiktsone. Frisiktsonene i må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Faresone ras- og skredfare, H320

Hensynssone ras- og skredfare er avsatt jfr skredfarevurdering av 26.06.2017 fra Multiconsult. Innenfor hensynssonen er det tillatt med bebyggelse jfr sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 i plan- og bygningsloven.

8.3 Faresone høyspenningsanlegg, H370

Byggegrense langs senterlinje av høyspentraseen er 20 meter. Det er ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssone H370 før det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrotelsla.

8.4 Hensynssone landskap, H550

Det er ikke tillatt med flatehogst, hogst eller graving som kan bidra til at løsmassedekket svekkes. Enkel plukkhogst og vedhogst er tillatt.

8.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570

Et område rundt registrert automatisk freda kulturminne avsettes som buffersone. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt å gjøre inngrep uten at det er klarert med regional kulturminnemyndighet.

8.6 Båndleggingssone, båndlagt etter lov om kulturminner, H730

Innenfor området er det ikke tillatt å gjøre inngrep, grave, dekke til, lagre avfall, eller framkalle fare for at dette kan skje. Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Hugging/fjerning av vegetasjon klareres med regional kulturmyndighet.

9 8 BESTEMMELSESMOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde ID243921

Området er avsatt til bestemmelsesområde for kulturminne med id 243921. Området kan bygges ut dersom det søkes om dispensasjon fra Møre og Romsdal Fylkeskommune **og** denne blir innvilget.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

- 10.1 Det må søkes om byggetillatelse på området, jf. pkt. 3.1.1.
- 10.2 Det skal inngås en utbyggingsavtale med Batnfjord Vassverk og Gjemnes kommune før utbyggingen starter.
- 10.3 Opparbeidelse av tilhørende veg, kommunaltekniske anlegg og felles lekeplass må være ferdigstilt før en kan gi brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende tomt/utbyggingsfelt.
- 10.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.