



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 1557.....
Datert: 27.06.2019
Sist revidert: 09.10.2020
Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

GJEMNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMELSER

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 og privat 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- BFS8)

Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BKS1- BKS4)

Offentlig og privat tjenesteyting (o_BOP- o_BOP2)

Lekeplass (f_BLK1-f_BLK2)

§12-5 nr2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_SV1-o_SV4)

Fortau (o_SF1- o_SF3)

Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Energinett (SE1- SE2)

Kombinerte formål for samferdselsanlegg (o_SKF)

§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) (L1)

§12-5 nr6- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS1- VFS2)

§12-6- Hensynssoner

Frisikt (H140)

Faresone ras- og skredfare (H310)

Faresone flomfare (H320)

Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssone landskap (H550)

§12-7- Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde for kulturminne ID229583 og 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 tomte 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 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 avvikles. 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- BFS8.

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1-BFS8 kan det føres opp eneboliger, eneboliger med utleieenhet og tomannsboliger. Maks antall nye boenheter innenfor BFS1- BFS8 er 17.

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

4.1.3 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.

4.1.4 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.

4.1.5 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.

4.2 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1- BKS4.

- 4.2.1 Området er avsatt til konsentrert bebyggelse. Innenfor BKS1-BKS4 kan det settes opp bygg med inntil 6 boenheter. Max antall nye boenheter innenfor BKS1- BKS4 er 24.
- 4.2.2 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver nye boenhet. Biloppstillingsplassene kan enten være garasjeplasser og/eller parkeringsplasser.
- 4.2.3 Maks bebygd areal (%BYA) er 45% for BKS1- BKS4. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i %BYA.
- 4.2.4 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.
- 4.2.5 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 gjelder:
Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 12.0 m.
Flatt tak: Maks gesimshøyde 10,5 m.
Pulttak: Maks gesimshøyde 11,0 m.

4.3 Offentlig tjenesteyting, o_BOP1- o_BOP2.

- 4.3.1 Området er avsatt til offentlig tjenesteyting, omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting. Maks antall nye boenheter innenfor o_BOP1 og o_BOP2 er 14.
- 4.3.2 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver nye boenhet. Biloppstillingsplassene kan enten være garasjeplasser og/eller parkeringsplasser.
- 4.3.3 Maks bebygd areal (%BYA) er 45% for o_BOP1 og o_BOP2. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i %BYA.
- 4.3.4 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.
- 4.3.5 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_BLK2.

- 4.4.1 Området er avsatt til felles lekeplass.
f_BLK1 er felles lekeplass for nye og eksisterende boenheter innenfor BFS1-BFS3, BKS1-BKS4 samt o_BOP1 og o_BOP2 og skal eies og vedlikeholdes av disse.

f_BLK2 er felles lekeplass for beboerne BFS4- BFS7 og L. Arealet skal eies og vedlikeholdes av disse.

- 4.4.2 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. Lekeplassene skal sikres med gjerde eller liknende mot trafikkareal.
- 4.4.3 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_SV4.

- 5.1.1 Område o_SV1- o_SV4 er avsatt til offentlig veg.
- 5.1.2 Utforming av avkjørsler og kryss skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Vegvesenet og forskrifter til vegloven.

5.2 Fortau, o_SF1- o_SF3.

- 5.2.1 Område o_SF1- o_SF3 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_SGS

- 5.3.1 Område o_SGS 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 Kombinert formål samferdselsanlegg, o_SKF

- 5.4.1 Området er avsatt til kombinert formål, offentlig gang- og sykkelveg og adkomst til BFS2.
- 5.4.2 Arealet bygges med 3 meter asfaltert bredde og asfalterte skuldre.

5.5 Energinett, SE1- SE2.

- 5.5.1 Området er avsatt til energianlegg/trafostasjon.

5.1 Annen veggrunn, tekniske anlegg.

- 5.1.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.1.2 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.

§6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

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

- 6.1.1 Området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde.
- 6.1.2 Området kan benyttes til nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ,VFS1- VFS2

Området er avsatt til Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Kantvegetasjon langs bekken skal tas vare på. Tilkomst til og fra BKS4 og o_BOP2 kan etableres over arealet.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone, H140

Området er avsatt til frisiktsone. Frisiktsone i må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsone 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 siktsone.

8.2 Faresone ras- og skredfare, H310_1- H310_3

Faresone for ras og skred, H310, er avsatt jfr skredfarevurdering av 26.06.2017 fra Multiconsult.

H310_1: Skredfare innenfor denne hensynssone har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssone er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310_2: Skredfare innenfor denne hensynssone har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssone er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S2 og S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310_3: Skredfare innenfor denne hensynssone har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssone er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

8.3 Faresone flom, H320

Faresone for flom, H320, viser kartlagt flomsone for 1000- års flom inkludert 30% klimapåslag jfr flomsonekartlegging- Batnfjordsøra, datert 23. august 2017 fra Multiconsult.

Før nye tiltak plasseres innenfor H320 må det dokumenteres sikkerhet mot flomfare jfr Byggeteknisk forskrift §7-2.

For byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,5 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,7 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F3 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,9 (NN2000).

8.4 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 mikrotlesla.

8.5 Hensynssone landskap, H550

Enkel plukkhogst og vedhogst er tillatt. Tiltak som kan bidra til at løsmassedekket svekkes er ikke tillatt. Tiltak innenfor sonen kan tillates av kommunen dersom tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan dokumenteres.

§9 BESTEMMELSESMRÅDER

Bestemmelsesområde ID243921 og ID229583

Området er avsatt til bestemmelsesområde for kulturminnene med id 243921 og ID229583. Områdene kan bygges ut dersom det søkes om dispensasjon til 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 må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området.
- 10.3 Det skal inngås en utbyggingsavtale med Batnfjord Vassverk og Gjemnes kommune før opparbeidelse av kommunalteknisk infrastruktur igangsettes.
- 10.4 Det skal inngås en gjennomføringsavtale med eier av fv666 før opparbeidelse av nye tiltak innenfor o_SV2, o_SKF og o_SF3 igangsettes.
- 10.5 Opparbeidelse av tilhørende veg, kommunaltekniske anlegg og felles lekeplass med funksjonskrav må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende tomt/utbyggingsfelt.
- 10.6 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.