



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155720080002  
Datert: 09.10.2020  
Sist revidert: 23.03.2021  
Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

## GJEMNES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMELSER

#### DETALJREGULERING FOR NÅSTAD BOLIGFELT

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- BFS9)

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, p\_V1)

Fortau (o\_SF1- o\_SF3)

Gang- og sykkelveg (o\_SGS1-o\_SGS2)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Energinett (SE1- SE2)

##### §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) (L)

## **§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 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 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- BFS9.**

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1-BFS9 kan det føres opp eneboliger, eneboliger med utleieenhet og tomannsboliger. Maks antall nye boenheter innenfor BFS1- BFS9 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- BFS8 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. Det skal legges til rette for snarveg gjennom f\_BLK2.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Veg, o\_SV1- o\_SV4 og p\_V1.**

- 5.1.1 Område o\_SV1- o\_SV4 er avsatt til offentlig veg.
- 5.1.2 p\_V1 er avsatt til privat avkjøring.
- 5.1.3 Utforming av veier, avkjørslar 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\_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 Energinett, SE1- SE2.**

- 5.4.1 Området er avsatt til energianlegg/trafostasjon.

### **5.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg.**

- 5.5.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.5.2 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, L**

- 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. Det skal legges til rette for ny vegetasjon langs nytt bekkeløp, slik som tilsåing av bekkesider med stedegen vegetasjon. 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: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310\_2: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310\_3: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. Byggteknisk 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 Byggteknisk 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 mikrottesla.

#### **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 BESTEMMELSEOMRÅDER**

#### **Bestemmelsesområde ID243921 og ID229583**

Før det blir iverksatt tiltak i medhold av planen, skal det gjøres arkeologisk utgraving av de automatisk freda kulturminna bosetting-aktivitetsområde ID 229583 og bosetting-aktivitetsområde ID 243921 som er markerte som bestemmelsesområde i plankartet (RpBO). Tiltakshaveren skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

### **§ 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 Før planen kan realiseres, må Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktes for å avklare om tiltakene langs fv666 krever gjennomføringsavtale. Kryss til fylkesveg 666 skal etableres i samsvar med gjeldende tekniske krav, jfr N100, før utbygging av feltet starter opp.
- 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.
- 10.7 I forbindelse med detaljprosjektering av BKS4 skal kommunen vurdere om BFS2 kan få adkomst via BKS4.
- 10.8 I forbindelse med detaljprosjektering av overvannshåndtering skal grunneier involveres i forbindelse med avskjæringsgrøft i overkant av området.