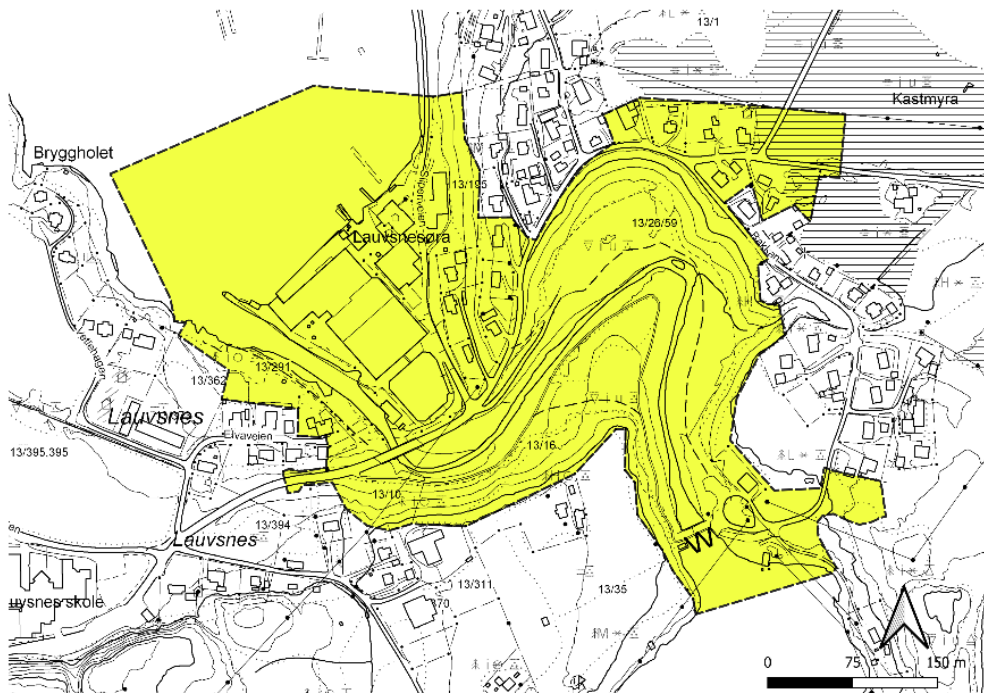


REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Lauvsneselva 2



Flatanger kommune

Reguleringsplankart – 12.05.2021

Reguleringsbestemmelser – 12.05.2021

Planbeskrivelse – 12.05.2021

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Uthus, naust, badehus
- Forretning/kontor/industri
- Industri/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg - SV
- Gangveg
- Annen veggrunn-tekniske anlegg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastruktur
- Kai

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Turveg
- Blågrønnstruktur

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Naturformål av LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Havneområde i sjø

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Hensynsone Frisikt
- Faresone -Flomfare
- Faresone- Høyspenningsanlegg
- Faresone- Annen fare

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

1. Fellesbestemmelser

1.1. Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, mønehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

1.2. Kulturvern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminner i sjø.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående».

1.3. Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

1.4. Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvalitet.

1.5 Geoteknisk vurdering

På områder for bebyggelse og anlegg hvor det ikke påvises berg i dagen skal foreligge geoteknisk vurdering og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK17 § 7 før realisering av tiltak.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse – B1-B5

Området benyttes i dag som område for eneboliger

Det tillates eneboliger med inntil 2 etasjer.

Maks takhøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse (B)

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 45 %.

2.2 Fritidsbebyggelse – (BFR) eksisterende bebyggelse

Grad av utnytting BYA= 200 m². Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda, uthus og parkering.

Bygningens plassering

Fritidsbolig og annek/uthus skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4 meter.

Bebyggelsens utforming

Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 30 cm.

Tak skal ha tilnærmet lik utforming som eksisterende bebyggelse på samme tomt

2.3 Energianlegg – (BE1-BE3)

Største tillatte totalhøyde er 4 m

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 10 %.

2.4 Forretning/kontor/Industri (BKB)

Området tillates brukt til lager, industri og nærings- og forretningsdrift. Formålene kan kombineres.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 85 %.

2.5 Industri/Lager (BKB1- BKB3)

Området tillates brukt til lager, industri og nærings- og forretningsdrift. Formålene kan kombineres.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 70 %.

2.6 Uthus/Naust/badehus (BUN)

Området benyttes i dag til Naustområdet.

Hvert enkelt naust kan være maksimalt 40 m² BYA.

Største tillatte gesimshøyde er 3 m og største tillatte mønehøyde er 4,5 m over planert terreng.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Veg (SV1-SV11 + SVX)

SV1: Før prosjektert veg SV1 kan bygges, skal det gjøres en støyvurdering i henhold til retningslinjene T-1442, eller nyere gjeldende regelverk. Om tiltaket overstiger disse skal det gjøres støydempende tiltak i henhold til støyvurdering.

SV1 skal bygges i henhold til geoteknisk vurdering for veitrase og i henhold til Swecos vedlegg til planarbeidet ang. prosjektering av veg (Vedlegg 14, prosjektnr. 10216149).

SVX: Vertikalnivå 1 for bru over Lauvsneselva er innfelt i plankartet

3.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg - (SVT1-SVT14)

Områder merket skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, støyvoller, støyskjermer, viltgjerder, stabiliserende tiltak etc. Det kan tillates oppført mindre bygninger med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget

3.3. Annen veggrunn - grøntareal - (SVG)

Områder merket skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, støyvoller, støyskjermer, viltgjerder, stabiliserende tiltak etc. Det kan tillates oppført mindre bygninger med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget

3.4. Gangveg/gangareal/gågate - (SG1-SG4 + SGX)

Det tillates etablert VA-ledninger i områdene.

3.5. Kai (SK)

Eksisterende moloanlegg og kaianlegg.

Det tillates ikke bebyggelse på områdene utover nødvendige tiltak tilknyttet formålet.

3.6 Parkering (SPA1-SPA2)

SPA1 parkeringsplasser er offentlig og tilknyttet friluftaktiviteter.

SPA2 er offentlig tilknyttet industri/lager i BKB1-BKB2

For resterende områder for bebyggelse og anlegg er parkering en del av dokumentasjonskravet i byggesøknaden.

3.7 Kombinerte formål for samferdsel (SKF)

Området blir brukt til kombinert adkomst til boliger samt gangveg mellom SGG3 og SGG4

4. Grønnstruktur

4.1 Turveg (GT-GT2)

Offentlig turveg. Det tillates formål som fremmer tiltaket

4.2 Blågrønnstruktur(BGS1-BGS6)

Det tillates ikke varig bebyggelse og anlegg innafor formålet.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

5.1 Friluftformål (LNA1-LNA15)

Området skal bevares for bruk som friluftformål og rekreasjon.

Det tillates etablert VA-ledninger i områdene.

Det tillates opparbeidelse av tursti og tiltak som fremmer formålet.

Det tillates oppsetting av støyskjerm, sikringsgjerder ol.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag – (V1-V3)

Skal være allment åpent for båttrafikk.

Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk.

Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer anadrome arter fri adkomst til elva.

6.2 Havneområde i sjø (VHS)

Skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke varige installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk.

Det tillates fortøyning langs områder regulert til Havn – (SK)

7. Hensynssoner

7.1 Sikringssoner -Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

7.2 Flomfare (H320)

Det tillates ikke varig bebyggelse innafor hensynsonen

7.3 Høyspentanlegg (H370)

Det tillates ikke varig bebyggelse for personopphold innafor hensynsonen.

7.4 Anne fare- Forurensset grunn (H390)

Før det foretas noen form av graving eller fylling skal det avklares om det foreligger forurensning i grunnen.

Ved funn skal det ikke gis igangsettingstillatelse for byggetiltak før forurensninger i grunne er fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning har funnet sted.

Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

8. Juridiske linjer og punkt

8.1 Avkjørsel

Der avkjørsel ikke er regulert, omsøkes dette i byggesøknadene jfr. Dokumentasjonskrav i fellesbestemmelsene.

8.2 Byggegrenser

Byggegrenser mot veg og strandsone er regulert i kart