

Planident:	1501
Datert:	28.02.2015
Sist revidert:	30.06.2015
Vedtatt i kommunestyret:	17.09.2015
	K-sak 62/15



S Ø M N A K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN, DETALJ, FOR LANGÅSEN i Sømna kommune

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet sist revidert 09.06.2015

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å legge til rette for ny boligbebyggelse i Langåsen, samtidig om det etableres tilhørende lekeplass og friluftsområder.

§ 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres etter Pbl. § 12-5 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- 1610 Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal

Landbruks, natur og friluftsmål

- 5130 Friluftsmål

Hensynssoner

- 140 Frisiktsone

Planområdet er på totalt ca. 37,7 da.

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassen og ev. framtidig garasje, avkjørsel og ev. støttemurer. I tillegg skal det legges ved et typisk tverrsnitt på tomte der bygg, tilkomst og ev. garasje er vist med høyder.

- 3.2 Byggegrenser:** Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde. Bod inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra tomtegrense men minst 4 m fra veg.

- 3.3 Terrenginngrep:** Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Forstøtningsmurer lavere enn 1 m kan settes inn til tomtegrensen.

- 3.4 Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding

sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

- 3.5 Private avtaler:** Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse føresegnene.

3.6 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområde.

§ 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1- B4

4.1.1 Området er satt av til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til $BYA = 250 \text{ m}^2$. Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.

4.1.2 Mønehøyden settes til maks 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.1.3 Takvinkelen til boligene skal være mellom 22° og 30°. Valmtak er ikke tillatt.

4.1.4 Det skal være minst to biloppstillingsplasser for hovedleiligheten, der minst en kan være i garasje. For sekundærleilighet skal det være minst en biloppstillingsplass.

Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje settes til $BYA = 50 \text{ m}^2$. Mønehøyden skal være maks 5,5 m fra gulv i portåpningen.

Garasje kan bygges inntil 1 m fra nabogrense og 6 m fra kjørebane kant med rettvinklet innkjøring.

4.2 Lekeplass

4.2.1 Lekeplassen er felles for alle beboerne innenfor boligområdet og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av disse.

4.2.2 På lekeområdet skal det bare settes opp bygg eller konstruksjoner som har med lek eller idrett å gjøre. En liten balløkke kan være en del av lekeplassen.

4.2.3 Det skal utarbeides en detaljert plan for lekeområdet i egnet målestokk som legges ved i forbindelse med byggesøknad.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig vegger

5.1.1 Kjørevegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.1.2 Kjørevegen er regulert med 5 m bredde inkl. skulder.

5.1.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekket av tilstøtende areal.

5.2 Annan veggrunn, grøntareal

5.2.1 Annan veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt tracé for kabler og røranlegg.

5.2.2 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

§ 06 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsmål, Fr 1 - 4

6.1.1 Området er avsatt til et allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde, og friluftsområde.

6.1.2 I områdene er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg eller drive virksomhet som ikke tjener friluftsområdets bruk.

6.1.3 Det er ikke tillatt å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke er tjenlig med formålet.

6.1.4 Innenfor områda avsatt til friluftsmål kan det graves ned elektriske kabler og rør for vann og avløp samt kloakkanlegg.

§ 07 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone

- 7.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner. Som frisiktsoner gjelder krav satt i Statens vegvesens håndbøker for gjeldende fartsgrense.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.
- 7.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veier.
- 7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§ 08 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før man kan fradele og gi byggetillatelse for den enkelte tomt.
- 8.2 Lekeplassen skal opparbeides samtidig med at boligfeltet bygges ut, og skal være ferdig før siste bolig får ferdigattest.
- 8.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Roger Tokle AS 28.02.2015
rev. 30.06.2015 RT