



Planen er datert: 20.08.2014

Bestemmelsene er datert: 20.08.2014

Bestemmelsene er revidert den:

Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

Vedtatt:

16.04.2015 -K- 20/15

**SØMNA KOMMUNE
DETALJREGULERING FOR LILLE GALTEN BOLIGOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER**

1 REGULERINGSFORMÅL

1.1 Området er regulert til:

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse.

-Uthus /naust/badehus : Området er regulert til Uthus/naust/badehus.

- Kombinert bebyggelse

og anleggsformål: Området er regulert til marina med rorbuer og sløyehus

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg

-Annen veggrunn: Tekniske anlegg (båtutsett)

-Annen veggrunn: Grøntareal

- Parkeringsplasser;

§ 12-5 Nr. 3 – Grønn Struktur

- Naturområde

-Tursti

§ 12-6 - Hensynssoner

-Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Byggesøknad for hytter, rorbuer og boliger med tilhørende bygninger skal inkludere

- Plantegninger av alle plan (M1:100).
- Snitt som viser romhøyder, takform/takvinkel, gesims- og mønehøyde (M1:100)
- Fasadetegninger (M1:100).
- Situasjonsplan som viser plassering av bygget (M 1:500).
- Terrengsnitt som viser plassering av bygget i terrenget, høyde for peler / synlig grunnmur og støttemurer 1:100.

2.2 Byggegrense fra sjøen

Byggegrense fra sjøen er satt til 4m

2.3 Plassering av bygninger på tomte

Ny bebyggelse og anlegg må plasseres slik at de ikke tar skade av høy vannstand. Grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha min. kotehøyde på 3,4m.

2.4 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.5 Detaljregulering

For private reguleringsplaner som er fremmet etter PBL §12-11 må bygge- og anleggsarbeidene være igangsatt innen 5 år etter at planen er vedtatt. Har det gått mer enn 5 år må planen behandles pånytt, men det kan søkes om forlengelse.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bestemmelser felles for boligbebyggelse

3.1.1 Boligene innenfor planområdet skal oppføres som eneboliger. Boligene skal ha pulttak, flatt tak eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

3.1.2 Utnyttelsesgrad %BYA= 30%.

3.1.3 Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Det kan det oppføres bygninger i inntil 2 etasjer med loft/takoppbygg.

Maks gesimshøyde / mønehøyde for saltak : 7m /9m. Maks gesimshøyde pulttak: 8m. Maks gesimshøyde flatt tak: 7m.

3.1.4 Det tillates utfylling i sjø til yttergrensen av reguleringsbegrensningen. Utfyllingen kan ikke starte før det foreligger godkjenning fra NTNU i forbindelse med fornminner i sjø. Det skal påses at massene som benyttes til utfylling ikke er forurenset av noe art.

3.2 Parkering

3.2.1 Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

- 1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten
- 1 plass for utleieenhet.
- 0,5 plass for rene hybler.

3.3 Bestemmelser felles for uthus/naust.

3.3.1 Nye naust i disse områdene skal bygges i henhold til gitt mal. Dette vil si gesimshøyde på 3,1m. Takvinkel på 32 grader og utvendigmål på 7x5m.

3.3.2 Naust tillates ikke innredet til bolig eller til utleie for overnatting.

3.3.3 Naustene må ikke plasseres nærmere vegkant enn 2,5m.

3.4 Bestemmelser felles for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

3.4.1 Området er regulert som et kombinertformål og forutsettes bebygd med rorbuer. Innenfor marinaområdet tillates alle nødvendige anlegg for marina. Dette innbefatter flytebrygger, molo, fortøyningsanlegg, mudring, kai, klubbhus og naust.

3.4.2 Rorbuer kan plasseres i grupper med maksimalt 2m avstand innenfor samme gruppe. Største tillatte bebygd areal (BYA) for hvert naust er 75m². Evt. balkonger etc. kommer i tillegg til dette arealet. Bryggene skal gis en tradisjonell utforming og fargesetting. Takformen skal være saltak med knappe utstikk og møneretning vinkelrett på strandlinjen. Takvinkel 35-40 grader og med maksimal mønehøyde 7m regnet fra topp grunnmur/pilar.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

4.1.1 Arealet er avsatt til kjøreveg. Felles kjøreveg er vist med V1 på plankartet og er felles for eiendommene innenfor planen som benytter den som adkomstveg.

4.2 Annen veggrunn

4.2.1 Arealet er avsatt til båtutsett og kan ikke bebygges.

4.2.2 Arealet er avsatt til grøntareal og kan ikke bebygges.

4.3 Parkeringsplasser

4.3.1 Arealet er avsatt til parkeringsplasser og er felles for alle som i marinaen..

§5 GRØNN STRUKTUR

5.1 Naturområde

5.1.1 Arealet er avsatt til naturområde.

5.1.2 Arealet er avsatt til turveg bort til moloen.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Høyspenningsanlegg

Innenfor den skraverte sonen kan det ikke iverksettes bygge- og anleggstiltak. Det skal være en horisontal avstand fra nærmeste fase til viktige bygninger på min. 6m.

§7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Utbedring av vegkryss

7.1.1 Dersom prosjektet fører til stor trafikk krever Statens vegvesen at krysset mellom FV 37 og den kommunale vegen utbedres før det gis byggetillatelse til nye boliger i området..