

Planident: .....

Datert: 10.12.2012

Sist revidert: -

Vedtatt i kommunestyret: 13.06.2013,  
sak 23/13

## S Ø M N A K O M M U N E

### R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R

#### REGULERINGSENDRING FOR HALVVEGAN 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 dat. 0.12.2012.

#### § 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å legge til rette for ny boligbebyggelse i Halvveghaugen, samtidig om det etableres lekeplass i tidligere regulert boligtomt.

#### § 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
- 2015 Gang/sykkelveg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal

##### Landbruks, natur og friluftsmål

- 5130 Friluftsmål

Planområdet er på totalt ca. 24,2 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 kan plasseres 1 m fra tomtegrense men minst 2 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.
- 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- B2

- 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 for tomt 1, 4 og 5 settes til 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For tomt 2 og 3 settes mønehøyden til maks 5,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 4.1.3 Takvinkelen til boligene skal være mellom  $22^\circ$  og  $30^\circ$ . 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 holde vedlike av disse.
- 4.2.2 På lekeområdet skal det bare settes opp bygg eller konstruksjoner som har med lek eller idrett å gjøre.
- 4.2.3 Det skal utarbeides en detaljert plan for lekeområdet si egnet målestokk som legges ved i forbindelse med byggesøknad.

## § 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Offentlig veg

- 5.1.1 Kjørevegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.
- 5.1.2 Kjørevegen er regulert med 4,5 m bredde inkl. skulder.
- 5.1.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

## 5.2 Gang/sykkelveg

- 5.2.1 Gang/sykkelvegen er offentlige.
- 5.2.2 Gangvegen er regulert med 3 m bredde inkl. skulder.
- 5.2.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

## 5.3 Annan veggrunn, grøntareal

- 5.3.1 Annan veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt tracé for kabler og røranlegg.
- 5.3.2 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

## § 06 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

### 6.1 Friluftsmål, Fr.1 – 2

- 6.1.1 Områda er sett av 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 REKKEFØLGEKRAV

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

Roger Tokle AS 10.12.2012

rev. -