

# Uran Boligfelt

## Reguleringsplanbestemmelser

### § 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart dat. 24.01.2017. Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Naust
- Avløpsanlegg
- Lekeplass

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelvei
- Parkering
- Bussholdeplass

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø
- Småbåtanlegg i sjø m/strandsone
- Naustbebyggelse

#### Hensynssoner

- Faresone - Høyspenningsanlegg
- Sikringsone - Frisikt

### § 2 FELLES BESTEMMELSER

#### Universell utforming:

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

#### Terrengtilpasning:

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og – fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte.

Innenfor området skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

#### Form og fasader:

Bebyggelsen skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn og gis en harmonisk utforming tilpasset eksisterende bebyggelse,

kystlandskapet og klimaet. Byggene skal ha god estetisk form i samsvar med tiltaket sin funksjon, og være behandlet fasademessig på alle frittstående sider. Bygninger i naturlig sammenhengende gruppe skal gis et harmonisk preg.

Veggkledning og taktekkingen på bygningene skal generelt utføres med ikke-reflekterende materialer. Pastellfarger tillates ikke.

#### Byggegrenser:

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot fylkesvei, sjø og naboeiendommer.

Byggegrense mot fylkesvei 260 vises på plankart.

Byggegrense mot sjø i naustområder N1-N4 er 0 meter.

For boligtomter nr. 1-6 vises byggegrense mot sjø på plankart. Byggegrense mot sjø i øvrige områder avsatt for boligbebyggelse, avløpsanlegg og lekeplass i denne reguleringsplanen følger områdeavgrensning.

For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

#### Byggemeldinger:

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

Formgivning, gesims-/mønehøyde, takutforming, takvinkler, møneretning, materialbruk og fargevalg skal harmonere med nabobebyggelsen, tomte og landskapet og skal framgå av søknaden.

#### Kulturminner:

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

#### Energieffektivisering:

Boligene skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. Teknisk forskrift og Energi og klimaplan for Averøy kommune.

### **§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Område for boligbebyggelse.**

3.1.1. Tomtegrenser er vist i reguleringsplanen.

3.1.2. Innenfor områdene tillates eneboliger med tilhørende garasje. Der terrenget tillater det, kan boligen ha underetasje/sokkeletasje innredet til beboelse.

3.1.3. Tillatt % bebygd areal = 30 %. Biloppstillingsplass og terrasse med høyde 0,5 m over planert terreng skal medregnes.

3.1.4. Største tillatte gesimshøyde på tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 er 4,0 m og mønehøyde 6,5 m. Fyllinger for tomt nr. 1 og 2 skal ikke overstige kote 9. Fyllinger for tomt nr. 3, 4, 5 og 6 skal ikke overstige kote 12. Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning. Planert terreng skal ikke avvike særlig fra naturlig terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde måles til gesimshøyden på hoved fasaden. Mindre arker og takopplett medregnes ikke.

3.1.5. Takvinkel skal være mellom 22 og 35°. Takform, takvinkel og møneretning skal tilpasses hustypen, tomten, øvrige bebyggelse og landskapet/terrenget.

### **3.2 Frittstående garasjer**

Garasje kan oppføres i inntil 1 etasje.

Garasjer skal tilpasses boligen i materialvalg, hovedform, takvinkel og farge.

Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m<sup>2</sup> BYA og gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegulv. Mønehøyden bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegulv.

### **3.3 Felles lekeplass**

Område til lekeplass er felles for eiendommene i feltet. Opparbeides med minst en sittebank, sandkasse og lekeapparat.

### **3.4 Avløpsanlegg**

Området avsettes til felles slamavskiller.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (hovedveg).**

Regulert bredde kjørefelt hovedveg = 5,0 m. I tillegg avsettes opp til 1,5 m på hver side til vegskulder.

Regulert bredde formål kjørevei er 7,0 m fra plangrense vest til avkjørsel til boligtomter 1-6, og 8,0 m fra samme busstopp til plangrense mot øst.

### **4.2 Interne kjøreveger**

Regulert kjørefeltbredde av interne veger er 4,5 m, og 0,5 m veiskulder på hver side. Regulert bredde totalt vegformål er 5,5 m.

Ved naustområde N1 skal svaberget utgjøre selve kjøredekket. Det skal ikke gjøres inngrep i form av sprengning for veigrøft eller fylling. Groper i svaberget jevnes med flater av naturstein.

### **4.3 Gang- og sykkelvei**

Fra plangrensen mot vest til busslomme er regulert formålsbredde til gang- og sykkelfelt 4,0 m. Øst for busslomme er regulert formålsbredde til gang- og sykkelvei 6,0 m. Skillende funksjon mellom kjørevei og gang/sykkelvei utføres enten med veigrøft eller trafikkgjærde. Bredder av gang- og sykkelfelt skal være 2,5 - 3,0 m.

### **4.4 Parkering**

Området viser parkering for naustområde.

## § 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

### 5.1 Friluftsmål

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer områdets bruk til fritidsformål kan tillates etter godkjenning av kommunen.

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Småbåtanlegg i sjø

Innenfor området tillates anlagt flytebrygger, fortøyningsanlegg, bølgedempere og molo. Molo plasseres innenfor område vist på reguleringsplanen. Moloskråning avsluttes på alle sider med stablet/maskinlagt stein på en estetisk og konstruktiv god og sikker måte.

### 6.2 Naustbebyggelse

Innenfor området tillates oppført naust, sjøhus og mindre kaier.

Tillatt maks BYA = 60 % av område innenfor byggegrenser for naust/brygge. Mindre kaier medregnes ikke.

Bygningene skal orienteres med gavlvegg mot sjøen, og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40°.

Bebyggelsen skal gis en harmonisk variasjon i utforming og størrelse, og oppføres i naust-/bryggestil med tradisjonelle materialer og farger. Det kan tillates at enkelte bygninger sammenbygges i grupper.

#### Område N1 og N2

Innenfor områdene tillates oppført naust med grunnflate inntil 35 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 4,5 m.

Strandsone med glatt berg og kuppelstein skal bevares i størst mulig grad. Naustbebyggelse som berører slike områder settes på ordnede stein-, tre eller betongkar godt fundamentet til fjellet, slik at den naturlige grunnen beholdes mest mulig urørt og synlig.

#### Område N3 og N4

Innenfor området tillates oppført naust og små brygger med grunnflate inntil 45 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 6,50 m. Oppfylling for byggegrunn i sjøen skal avsluttes med stablet stein.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Faresone - Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger.

### 7.2 Sikringszone - Frisikt

Innenfor frisiktsonene må det ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i avkjørselen i nivå 0,5 m over kjøreveiene.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Naustbebyggelse og småbåtanlegg.

Før det gis byggetillatelse for enkeltbygg innenfor hvert område N1 – N4 skal det utarbeides situasjonsplan som viser bebyggelsen med byggelinjer og som angir mønehøyder innenfor området.

Før tillatelse til bygging av molo kan gis skal det gjøres kontroll av massene/sjøgrunnens stabilitet, og om nødvendig skal det foretas geotekniske undersøkelser. Resultat/dokumentasjon fra undersøkelsen skal legges ved søknaden om tillatelse til tiltak i sjø.

Før det gis tillatelse for småbåtanlegg i sjø skal det utarbeides situasjonsplan som forelegges havnemyndighetene og kommunen for godkjenning etter Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven.

### 8.2 Infrastruktur

Avkjørslene med frisiktzone skal være opparbeidet i samsvar med N100 og V121 før boligbygging igangsettes.

Ved bygging av adkomstvei til naustområde N1 skal avkjørselen til eiendommen GID 84/5 saneres i samsvar med reguleringsplan.

Utslippstillatelse for kloakkvann skal være gitt før det gis byggetillatelse for boliger og avløpsanlegg.

Felles lekeplass, bussholdeplasser og gang- og sykkelvei langs fv. 260 fram til avkjørsel til boligtomter 1-6 skal opparbeides før det gis ferdigattest til første bolig i feltet.