

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

KJÆRLIGHETSSTIEN BOLIG & NÆRING/FRITIDSPARK



Flatanger kommune

Reguleringsplankart - Revidert 24.11.2017

Reguleringsbestemmelser - Revidert 08.12.2017

Planbeskrivelse – Revidert 24.11.2017

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BSK)
- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Energianlegg (BE)
- Avløpsanlegg (BAV)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- Uthus/naust/badehus (BUN)
- Lekeplass (BLK)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Bolig/forretning/kontor/offentlig tjenesteyting (B/F/K/O)
- Veg (V)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Parkering (SPA)
- Turveg (GT)
- Badeplass/-område (GB)
- Friluftformål (LF)
- Ferdsel (VFE)
- Småbåthavn (VS)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Badeområde (VB)
- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H730)
- Juridiske linjer og punkt (Byggegrenser og avkjørslser)

## 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. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

### 1.2. Bebyggelse og terrengtilpasning

Alle boliger skal, der det er egnet, fortrinnsvis bygges med sokkel for at bygningene, og ikke en altfor stor fylling skal ta opp høydeforskjellene. Det stilles krav om at utomhusarealene på

tomtene skal utformes med terrassering framfor en høy fylling. Terrasseringen skal tilpasses etasjenivå på bygning og tilgrensede tomte- og naturareal.

### 1.3. Grøfter og teknisk anlegg

For alle veger (SV1-SV6) kan arealet som brukes til grøft inngå i det formålet vegarealet grenser til.

### 1.4. 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.

## 1. Universell utforming

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

## 2. Bebyggelse og anlegg

### 2.1. Boligbebyggelse (B1)

Området tillates benyttet til enebolig.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn mønehøyde på eksisterende bolig i B1.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 35 %.

### 2.2. Boligbebyggelse (B2, B3, B4, B5)

Området tillates benyttet til enebolig i inntil 2 etasjer.

Alternativt kan boliger sammenbygges i rekke med garasjer inntil tre enheter, ny tomtedelingsplan må da forelegges i byggesøknad.

Det tillates en bi-leilighet eller inntil to hybler.

Største tillatte gesimshøyde er 6 m og største tillatte mønehøyde er 8 m over planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 35 %.

#### Avvikende bestemmelser B2 og B3

Kotehøyde for ferdig golv i øverste etasje skal ikke overstige kotehøyde for Veg - V3. (gjennomsnittlig kotehøyde)

### 2.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

Området tillates benyttet til eneboliger eller konsentrert bebyggelse i form av rekkehus eller leilighetsbygg i inntil 2 etasjer.

Største tillatte gesimshøyde er 7,0 m og største tillatte mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 55 %.

#### 2.4. Bolig/fritidsbebyggelse (BKB1, BKB2)

Området tillates benyttet til frittliggende enebolig og fritidsbolig i inntil 2 etasjer inkludert eventuelt sokkeletasje.

Maksimalt tillatt grunnmurshøyde er 1,5 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte gesimshøyde er 5,5 m og største tillatte mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 35 %.

Ved første søknad om deling skal det samtidig forevises en samlet tomtedelingsplan for BKB1 og BKB2.

#### 2.5. Fritidsbebyggelse (BFR)

Området tillates benyttet til frittstående fritidsboliger eller fritidsboliger i rekke i inntil 2 etasjer.

Ved bruk av saltak eller valmet tak skal møneretning være vinklet mot strandlinje.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på 3,1 m.

Største tillatte gesimshøyde er 5,5 m og største tillatte mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 55 %.

Bebyggelse tillates etablert som rorbuer, med deler av bebyggelse fundamentert i sjøareal. Kaianlegg og uteoppholdsareal tillates etablert foran rorbuer. Flytebryggeanlegg kan ikke etableres.

Front av kaianlegg/uteoppholdsareal skal bekles med mur av naturstein eller tettes med tremateriale til nivå under laveste lavvann.

#### 2.6. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS1

Området omfatter småbåtanlegg i tilknytning til området for bebyggelse BFR, BKB1 og BKB2.

Det tillates etablert adkomst til sjø, samt oppført ramper eller annet utstyr for sjøsetting av båt. Det tillates etablert flytebrygger med utligger og ilandføring.

Det tillates etablert bølgedemper dersom det er nødvendig med bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

#### 2.7. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS2)

Området omfatter landareal i tilknytning til VS2, der aktiviteten har direkte tilknytning til småbåthavn i sjø.

Det tillates etablert adkomst til sjø, samt oppført ramper eller annet utstyr for sjøsetting av båt. Det tillates etablert kaianlegg/brygge i tilknytning til VS2.

#### 2.8. Kombinert Bolig/Næring/Forretning (B/F/K1)

Området tillates brukt til nærings- og forretningsdrift, kontor og boligformål. Formålene kan kombineres.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn mønehøyde på eksisterende bolig i B/F/K1.

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

#### 2.9. Kombinert Bolig/Næring/Forretning/Offentlig tjenesteyting (B/F/K/O)

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

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform ikke være høyere enn mønehøyde på eksisterende bebyggelse innenfor B/F/K2.

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

#### 2.10. Uthus/naust/badehus (BUN)

Område tillates benyttet til naust.

Største tillatte gesimshøyde er 3,0 m og største tillatte mønehøyde er 4,5 m over planert terreng.

Møneretning skal være vinklet til strandlinjen. Naustene kan ha maks lengde 8 m og maks bredde 5 m.

Oppføringsrekkefølge starter fra nord mot sør. Første naust 1 m fra grense og 1,5-2 m mellom hvert naust.

Det tillates etablert adkomst til sjø, samt oppført ramper eller annet utstyr for sjøsetting av båt. Det tillates etablert kaianlegg/brygge i tilknytning til VS1.

#### 2.11. Avløpsanlegg (BAV)

Området tillates benyttet til avløpsanlegg (renseanlegg, slamavskiller, pumpestasjon).

#### 2.12. Energianlegg (BE)

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

#### 2.13. Lekeplass (BLK1 og BLK2)

Området tillates benyttet til lekeplass. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot tilstøtende arealer der det er nødvendig. Det tillates beplantning i form av busker og lavtvoksende trær som skjerming mot trafikkert areal.

Bebyggelse og anlegg skal etableres etter gjeldende regelverk for universell utforming.

BLK1 er offentlig.

BLK2 er felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

### 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 3.1. Veg (V1-V6)

V1, V2, V3 og V6 er offentlig. V4 og V5 er felles.

Deler av vegareralet (halvpart) kan brukes til teknisk anlegg/grøft. Resterende areal til anlegg/grøft tilfaller av de arealformålene SV1-SV6 grenser til.

### 3.2. Gang-/sykkelveg (SGS1 og SGS2)

SGS1 og SGS2 offentlig. Regulert bredde er 2,0 m.

### 3.3. Parkering (SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4)

SPA1 og SPA2 er offentlig.

SPA3 og SPA4 er felles for BFR og brukere av BBS1(BKB1 og BKB2).

## 4. Grønnstruktur

### 4.1. Turveg (GT)

Områdene tillates brukt til gangsti.

Turvegene opparbeides som stier, med minst mulig inngrep i terrenget.

### 4.2. Badeplass/-område (GB)

Området er regulert til offentlig badeplass.

Det tillates tilrettelegging av området som fremmer formålet.

Bebyggelse og anlegg skal etableres etter gjeldende regelverk for universell utforming.

## 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

### 5.1. Friluftsmål (LF)

Områdene skal bevares for bruk som friluftsmål og rekreasjon. Det tillates etablert VA-ledninger i områdene.

## 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 5.1. Ferdsel (VFE)

VFE skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk.

### 5.2. Småbåthavn (VS1-VS2)

Området omfatter småbåthavn i sjø.

Det tillates etablert flytebrygger med utligger og ilandføring.

Det tillates etablert bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

### 5.3. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Områdene er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag og kan brukes til bading, fiske og småbåttrafikk.

Det tillates ikke anlagt brygger eller fortøyningsinnretninger.

### 5.4. Badeområde (VB)

Området er regulert til offentlig badeområde i sjø.

Det tillates tilrettelegging av området som fremmer formålet.

## 6. Hensynssoner

### 6.1. Sikringssoner (H140)

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

### 6.2. Båndleggingssone (H730)

Registrert kulturminne inkl. buffersone.

Det tillates ikke noen form for tiltak.

## 7. Juridiske linjer og punkt

### 7.1. Avkjørsel

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

#### 7.1.1. Avkjørsel A1

Vist avkjørselspil fra område B/F/K/O for direkteavkjørsel til fv. 766 gjelder kun for brannstasjon.

### 7.2. Byggegrenser

Byggegrenser mot veg og strandsone er regulert i kart

Revisjon  
HD plan & arkitektur