

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "NYLANDET BOLIGOMRÅDE" I RØRVIK, VIKNA KOMMUNE

Planen er datert:	11.03.2007
Dato for siste revisjon:	05.06.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	29.04.2008
Dato for vedtak i kommunestyret:	22.05.2008
Dato for forslag til ny revisjon:	18.11.2015

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Planområdet reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	boliger barnehager skole
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE	kombinert formål bolig/ allmennyttig kjørevei fortau, gang/sykkelvei annet trafikkareal
FRIOMRÅDER	friområder områder for leik
SPELLOMRÅDE	frisikt vegetasjonsbelte furulund friluftsområde
FELLESOMRÅDER	felles avkjørsel, parkering felles leikeareal

1.2 Plankrav

For byggeområdene B1—B8 kreves utarbeidet utbyggingsplan. Planen skal vise tomtedeling, plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiene, bebyggelsens form og dimensjoner, takform og møneretning, opparbeidelse av felles og private uterom herunder terrengbehandling og grøntanlegg, forslag til materialbruk og formspråk, bil og fotgjengeratkomst, parkering, evt. støyskjermingstiltak og arealer til felles avfallshus.

I byggeområdene skal tiltak planlegges slik at det oppnås tilfredsstillende støyverdier ihht. NS 8175 klasse C.

Ved bebyggelse i terreng brattere enn 1:8 skal lengdesnitt/ tverrsnitt vise eksisterende og planlagt terreng ved bebyggelsen, uteoppholdsarealer, atkomstveger og parkeringsarealer. Kotehøyder skal være angitt på situasjonsplan.

I sammenheng med byggesøknad kan kommunen kreve at det foreligger ytterligere dokumentasjon som viser hvordan tiltaket forholder seg til omgivelsene (modell, aksionometri, perspektiv m.v.)

§2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

2.1 *Plassering*

Plassering av boligbebyggelse vist på plankart er veiledende.

2.2 *Tomteutnyttelse*

For eneboligtomter 1- 39 tillates en utnyttelse **inntil 30 % BYA.**

For byggeområdene B1- B7 tillates en utnyttelse inntil 40% BYA.

Områdene B8a-d skal bygges ut med rekkehus eller annen tett/lav boligbebyggelse.

Utnyttelsesgraden TU skal være mellom 40 og 60 %.

Frittstående garasje tillates oppført med grunnflate inntil 50 m².

2.3 *Byggehøyder, etasjetall*

I områdene B1-8 kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer.

På tomtene 1 - 39 kan det oppføres **eneboliger (bygningstype 111) eller enebolig med bileilighet (bygningstype 112) i 2 etasjer.**

Der terrenget etter forholdene legger til rette for det, og etter en vurdering av estetiske og funksjonelle forhold, **kan bolig tillates oppført med 1. etasje og sokkeletasje.** Har tomten brattere helling enn 1:8 bør hustype med sokkeletasje velges.

For to-etasjes bygg på tomtene 1 - 39 tillates gesimshøyder inntil **4,6 m** og mønehøyder inntil 6,4 m over ferdig gulv 1. etasje.

For to-etasjes bygg i områdene B1-8 tillates gesimshøyder inntil 5,5 m og mønehøyder inntil 8,2 m. over ferdig gulv 1. etasje.

Frittstående garasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 2,7 m. og mønehøyde inntil 5,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks synlig grunnmur for boligbebyggelse uten sokkeletasje er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skråterreng.

Kotehøyden på ferdig gulv 1. etasje bestemmes av utvalget for plansaker etter at fullstendig byggesøknad foreligger.

2.4 *Takform, takvinkel*

Planutvalget kan kreve at bygninger som naturlig utgjør en gruppe eller som er plassert på rekke langs en vegstrekning skal ha lik takvinkel og møneretning.

Mindre takoppbygg kan tillates.

2.5 *Utforming*

I planområdet skal grupper av bebyggelsen som hører naturlig sammen gis en enhetlig utforming, men med vekt på individuelle variasjoner innenfor felles formingsprinsipper. Det bør benyttes tre som hovedmateriale i fasadekledningen.

Garasjer kan oppføres som tilbygg eller frittstående, og skal tilpasses bolighuset i form og farge. Garasjer skal tilpasses terrenget og i hovedsak plasseres på tomtas nordre eller østre del. Garasjeplassering skal være inntegnet på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boliger.

Mindre bygninger på tomten, som frittstående boder, avfallshus ol., skal tilpasses bolighuset i form og farge. Takteking skal i hovedsak utføres med materialer som gir en matt, jordbunden fargevirkning.

- 2.6 *Parkering*
For eneboliger skal det på tomta være minimum 1 parkeringsplass til gjesteparkering i tillegg til garasjeplass/ oppstillingsplass for boligen. For rekkehusbebyggelse kreves 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet.
- 2.7 *Eksisterende bebyggelse*
Søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i form, material- og fargebruk.
- 2.8 *Eksisterende vegetasjon*
Ved oppføring av bebyggelse skal eksisterende vegetasjon på tomta i størst mulig grad bevares. Ved søknad eller melding om tiltak skal omfanget av inngrep i eksisterende vegetasjon fremgå av situasjonsplan.
- 2.9 *Støyskjerming*
Støyskjerming ved FV 501 skal bygges før boliger på tomter 1-7 tas i bruk.

§3

BYGGEOMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

- 3.1 *Barnehager*
Område A1 omfatter eksisterende barnehage.
Innen område A2 tillates oppført ny barnehage. Utearealet skal opparbeides i tråd med arealbruksformålet.

§4

OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE

- 4.1 *Skole*
Område O1 skal nyttes til offentlig byggeområde skole.

§ 5

KOMBINERT FORMÅL

- 5.1 *Bolig/ allmennyttig*
Område B/A1 kan nyttes til bolig og/eller allmennyttig formål.
I området kan det oppføres boliger i 1 etasje med tillatt utnyttelse av loftsetasje til boligformål. Gesimshøyder tillates inntil 4,4 m og mønehøyder inntil 6,4 m over ferdig gulv 1. etasje. Frittstående garasje tillates oppført med grunnflate inntil 50 m².
Ved utnyttelse av byggeområdet til boligformål gjøres også bestemmelsene i § 2 pkt. 2.4 - 2.6 gjeldende for bebyggelsen.

§6

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 *Opparbeidelse*
Trafikkområdene skal opparbeides til kjøreveg, fortau og gang- sykkelveg som vist på planen. Fortau skal opparbeides samtidig med oppføring av ny bebyggelse. Kjørebane og fortau skal anlegges med fast dekke. Fortau skal være adskilt fra kjørebane med kantstein. Vegskråninger skal tilsåes, beplantes eller behandles på tilsvarende måte.

§7 FRIOMRÅDER

7.1 *Opparbeidelse/inngrep*

I friområdene kan det tillates å opparbeide leikeplasser, gangstier ol. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene med unntak av mindre installasjoner som er nødvendig for bruken av området, som for eksempel leskur. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av varm og kloakkanlegg ol skal tilsåes og beplantes.

§8 SPESIALOMRÅDER

8.1 *Frisikt*

I frisiktssoner tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger. Parkering er ikke tillatt i frisiktsonen.

8.2 *Vegetasjonsbelte, furulund*

Furulund S1 og eksisterende bekk gjennom ornrådet og tilliggende vegetasjonsbelte S2 er verdifulle landskapselementer som skal bevares. Tiltak som berører vegetasjon eller bekkeløp skal godkjennes av den faste komiteen for plansaker.

8.3 *Frilufisområde*

Mindre bygningsmessige tiltak som medvirker til å underbygge friluftformålet kan tillates.

§9 FELLESOMRÅDER

- 9.1 Fellesområde F1 er felles parkeringsområde for byggeområde B 8 a-d.
Felles atkomstveg F2 er felles for byggeområde B 8 a-d
Fellesområde F3 er felles leikeområde for byggeområde B 8 a-d.
Felles atkomstveg F4 er felles for eiendommen 10/1180 og tomt 14.

Utarbeidet av

ARCON PROSJEKT AS
Arkitekter og rådgivende ingeniører

Dato: 11.03.2007
Endret: 29.04.08 (§ 2, punkt 2. 9).

Forslag til ny endring datert 18.11.2015 er utarbeidet av Vikna kommune, teknisk etat.

Endret: 18.11.2015 (§ 2.2. og § 2.3).