

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SETERFJÆRA

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsplankartet er utarbeidet i målestokk 1: 1.000

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boligbebyggelse
- Areal for forretning
- Areal for næringsvirksomhet
- Areal for hotell/overnatting
- Areal for bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Areal for kombinert formål bolig/forretning
- Areal for veger
- Areal for gang-/sykkelveg
- Areal for annen veggrunn - grøntarealer
- Areal for friområde
- Areal for landbruksformål
- Areal for friluftsområde i sjø
- Areal for friluftsområde og vassdrag med tilhørende strandsoner

Hensynssoner:

- Frisiktsoner
- Støysoner
- Andre sikringssoner

Andre juridiske linjer/soner:

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

2. HENSYNSSONER

2.1 Frisiktssoner

I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

2.2 Støysoner

Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse.

Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442.

2.3 Andre sikringssoner

Innefor disse sikringssonene tillates ikke oppført permanente bygg eller anlegg av hensyn til infrastruktur i grunnen. Ved etablering av trafikkarealer, parkeringsareal eller lagerplass hvor grunnen påføres belastninger, skal det foretas tilfredsstillende fundamentering og beskyttelse av infrastrukturen i grunnen slik at den ikke påføres skade.

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene forøvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også uthus, garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, kan kommunen kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.

Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.

Vest for rettstrekket på Emil Schanches vei og i en forlengelse av dette rettstrekket, tillates det ikke plantet vegetasjon eller oppsatt frittstående konstruksjoner som er/blir høyere enn 5 meter av hensyn til fjordutsikten.

Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

3.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og frisiktssoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innefor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner, uten at kommunen eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

Friområder er etablert for å sikre allmennheten tilgang til og sammenhengende framkommelighet i områder med særlige kvaliteter på land og sjø. Tiltak og aktiviteter i disse områdene skal tilpasses disse kvalitetene og ønsket utvikling.

Nye permanente bygninger tillates ikke oppført med golvhøyde i første etasje lavere enn +3,0 m NGO.

3.3 Grenseverdier for tillatt forurensning og andre miljøkrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på krav til støy og støyavdempende tiltak for støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

3.4 Funksjons- og kvalitetskrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på lovens og forskriftenes krav til universell utforming av utearealer og byggverk for å sikre alle grupper av befolkningen likeverdig tilgang til arealer, sysselsetting og aktiviteter.

3.5 Tilrettelegging for vannbåren varme

All bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.6 Rekkefølgebestemmelser

Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden.

Etablering av boliger innenfor berørte "gul" støysoner kan ikke skje før nødvendige støydempende tiltak knyttet til støy fra fv 710 er etablert. Eventuelle nødvendige støydempende tiltak på berørte bygninger må gjennomføres. Jf. punkt 2.2.

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plen og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m².

Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk

3.7 Miljøundersøkelser og samfunnsikkerhet

All graving og deponering av masser fra området må gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse.

Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte.

Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet, skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som

hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2

3.8 Offentlige formål og fellesarealer

Offentlige vegger innefor planområdet skal være offentlige formål (O-veg).

Friområder innefor planområdet skal være offentlige formål.

Private vegger innefor planområdet skal være fellesarealer for de eiendommer som har adkomst fra disse vegene (F-veg).

4. BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar.

Det er ingen krav til spesiell takutforming eller etasjetall, men bygninger skal ikke utformes slik at de blir unødvendig høye.

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m. For boligbygg som blir plassert lengst mot øst og sør slik at de blir liggende bak annen boligbebyggelse sett fra sjøen, kan kommunen når det finnes forsvarlig av hensyn til annen bebyggelse og interesser i området, tillate en maksimal gesims-/mønehøyde på inntil 9,5 meter.

4.2 Uthus og garasjer

Uthus og garasjer kan oppføres med inntil 50 m² bebygd areal (BYA) for den enkelte boenhet. Byggene skal der det er naturlig, ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

4.3 Lekeplasser

Det skal avsettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F.

Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstveien nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien.

5. AREAL FOR FORRETNING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretninger og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

6. AREAL FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

7. AREAL FOR HOTELL/OVERNATTING

7.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for hotell og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

8. AREAL FOR BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG

8.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bensinstasjon og naturlig tilhørende aktivitet. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA. Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 5,0 m.

9. AREAL FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING

9.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bolig/forretning og naturlig tilhørende aktivitet. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA. Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

10. VEGER

10.1 Kjørevegers dimensjonering

Kjøreveger dimensjoner framgår av plankartet.

11. GANG- OG SYKKELVEGER

11.1 Gang- og sykkelvegers dimensjonering

Gang- og sykkelvegers dimensjonering framgår av plankartet.

12. FRIOMRÅDER

12.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friområder tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg. Kommunen skal godkjenne slike tiltak.

13. LANDBRUKSFORMÅL

13.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I landbruksområder gjelder fortsatt jordloven.

14. FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

14.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområdet for bading og liknende aktiviteter tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, fiske, friluftsliv etc.

15. FRILUFTSOMRÅDER OG VASSDRAG

15.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder og vassdrag tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og fjerning av forsøpling, tang etc. tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel og friluftsliv etc.

16. BYGGEGRENSER

16.1 Byggegrenser

Langs enkelte veger er det angitt byggegrenser. Langs øvrige veger er byggegrensen 4 meter fra vegkant.

Langs sjøen er det angitt byggegrenser.

Bygg og anlegg kan ikke oppføres innenfor disse byggegrensene.

17. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

17.1 Forskjellige bestemmelser

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter ikrafttredden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Bjugn 11.05.2011
Revidert 22.11.2011

Vedtatt av Bjugn kommunestyre 22.11.2011, sak 11/58