

# Planbestemmelser

Arkivsak: 2016/519

Planident: 2016001

Sakstittel:

## Detaljregulering Strømmen/Laukholmen

Dato for plankart 1.gangs behandling: 23.05.2017.

Dato for planbestemmelsene: 23.05.2017.

Vedtaksdato:

### 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål, fritid-/turistformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

### 2 GENERELT

Det regulerede området er på planen vist med plangrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter Plan- og bygningsloven § 12-5 med følgende formål:

#### 2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B20)

Fritidsbebyggelse (FB)

Naust (N1 – N3)

Sjøhus (S1 – S4)

Fritid- og turistformål (FT1 – FT2)

Lekeplass (o\_Lek)

Sjøhus, Fritid- og Turistformål (S/F/T1)

Bolig, Kontor og Lager (B/K/L)

#### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2:

Offentlig kjøreveg inkl. annen veggrunn – teknisk anlegg

Felles privat kjøreveg

Fortau og gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkering

Kollektivanlegg, snuplass for buss

Avløpsanlegg

Energinett

#### 2.3 Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3:

Friområde (o\_FR1 - o\_FR2)

Friområde (FR1 – FR4)

#### 2.4 Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift – pbl § 12-5 nr. 5:

Landbruksformål (L1)

Friluftformål (o\_FL1 - o\_FL4)

Friluftformål (FL5 – FL8)

## 2.5 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – pbl § 12-5 nr. 6:**

Ferdsl (FE)  
Ferdsl (VAFE)  
Ferdsl (VAFO)

## 2.6 **Hensynssoner, sikringssoner – pbl § 12- 6:**

Høyderestriksjoner Brønnøysund Lufthavn  
Hensynssoner navigasjonsanlegg  
Frisiktsoner i vegkryss.

## 2.6 **Faresoner – pbl § 12-6**

Høyspenningsanlegg

## 3 **FELLES BESTEMMELSER**

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene. Unntatt er naust og sjøhus hvor byggegrense ikke fremgår i plankartet.  
Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.
- 3.2 Der forholdene ligger til rette for det, kan regulert byggegrense overskrides for garasje når avstand fra regulert kommunal eller privat veg til garasjens portside er min. 5m, eller til langsida 3m. Dette gjelder ikke langs Laukholmveien fra Strømmenveien til Tusseveien.
- 3.3 For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.
- 3.4 Situasjonsplan skal utformes i samsvar med veiledningsblad fra NKF.
- 3.5 Krav til friskt i avkjørsel er 3m x 25m. Avkjørsel skal anlegges mot den veg som er vist med pilsymbol i plankart.
- 3.6 Farlig eller villedende belysning må ikke forekomme da planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Oppadrettet lys og belysning ut fra vegg tillates ikke og valg av lysfarge må ikke kunne forveksles med innflygingslysene som har gul/oransje farge.

## 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG – pbl § 12-5 nr. 1**

### **Boliger (B1- B20)**

- 4.1 Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnytting inntil 30% BYA. For boligbygg tillates gesimshøyde inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Garasje kan ha inntil 50m<sup>2</sup> BYA. Garasje inntil 50 kvm BRA kan plasseres 1 m fra tomtegrense. Gesimshøyde inntil 3.2 m og største høyde (møne/gesims) inntil 5.5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

I felt **B11** kan det etableres sjøhus jfr. bestemmelse i pkt. 4.1.3.

Bolighus i felt **B16 og B17** plasseres inntil 2,0 m fra tomtens nordgrense og 6,0 m fra sørgrense.

Feltene **B15 og B18** skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Maks. gesimshøyde tillates inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

#### **Rekkefølgebestemmelser B16, B17, B18.**

*Før områdene B16, B17 og B18 tillates utbygd skal:*

- a. Laukholmveien utvides til 5m brutto vegbredde fra kryss Tusseveien til kryss Sverdrups vei.*
- b. Fortau og gang-/sykkelveg fra Strømmenveien til kryss Krokstien i nord skal være etablert før områdene tillates utbygd.*

#### **4.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)**

Eiendommen skal anvendes til fritidsbebyggelse og adkomst tillates via sti/gangveg gjennom o\_FL3. Det stilles krav til egen oppstillingsplass for bil ved Huldreveis ende. Maks gesimshøyde på bebyggelse er 3,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng og skal ha saltak mellom 22 – 35 grader.

#### **4.1.2 Naust (N1 – N3)**

I områdene N kan det oppføres naust med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Naust kan plasseres inntil 1 m fra tomtgrense. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Stående kle-kledning utvendig. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 25 til 35 grader.

#### **4.1.3 Sjøhus (S1 – S4)**

I områdene S kan det oppføres sjøhus med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for sjøhus skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til varig opphold. Sjøhusene skal være i 1 etg. og kan fundamenteres med peler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Maks. gesimshøyde skal være 3.7 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader. Stående tre-kledning utvendig.

#### **4.1.4 Båtanlegg i sjø**

Området kan benyttes til opptaksplass/slip for småbåter.

#### **4.1.5 Fritid- og turistformål (F/T1 og F/T2)**

I feltene F/T1 og F/T2 kan det oppføres fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra kaidekke. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og skal ha saltak mellom 25 og 35 grader. Stående tre-kledning utvendig.

**Rekkefølgebestemmelse:** Før områdene kan bebygges må det være ervervet og etablert landingsplass i området S/F/T og parkeringsplass med nødvendig kapasitet i planen benevnt som P (parkering).

#### 4.1.6 **Lekeplass (o\_Lek)**

I områdene kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

#### 4.1.7 **Kombinasjonsformål Sjøhus/Fritid/Turistformål (S/F/T)**

I felt S/F/T kan det oppføres frittliggende sjøhus/fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai og flytebrygger. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde er 4,0 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Stående tre-kledning utvendig.

Nye byggetiltak i feltet må avklares med Brønnøy kommune i forhold til eksisterende vann-/avløpsledninger. Dokumentert plan for parkering/avløp skal vedlegges byggesøknad.

I området skal det avsettes plass til flytebryggeanlegg tilknyttet feltene F/T1 og F/T2 på Lamholmen.

#### 4.1.8 **Kombinasjonsformål Bolig/Kontor/Lager (B/K/L)**

Området kan kombineres med bolig, kontor og lager. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet. Uteareal kan dekkes av felles areal, egen balkong eller sum av disse løsningene

### 5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - pbl § 12--5 nr. 2**

#### 5.1 **Kjøreveg – o\_KV, f\_KV**

Veger skal opparbeides som vist på plankartet. Nødvendig skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng og landskap og gis en visuell god utforming.

Kjøreveg o\_KV er regulert offentlig kommunale kjøreveger med samlet vegformål i parantes slik: Strømmenveien (5,0 m), Terneveien (5,0 m), Laukholmveien (5,0 m), Krokstien nord (4,5 m), Sverdrupsvei (5,0 m), Huldreveien (4,0 m), Tusseveien (4,0 m).

Laukholmveien har status som samleveg. Krokstien (4,0 m) sør er regulert som felles privat adkomstveg f\_KV.

**o\_Fortau-/gang-/sykkelveg.** Trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter.

**Gangveg.** Veg som benyttes av gående.

**o\_Annen veggrunn – teknisk anlegg.** Sideareal langs offentlig vegsystem som fyllinger, vegskjæringer etc.

**o\_Parkering** er offentlig parkeringsplasser.

**o\_Kollektivanlegg.** Området for snuplass for buss og leskur.

**o\_Offentlig avløpsanlegg :** Områder for renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

**Energinet.** Områder med høyspenningsanlegg som nettstasjon o.l.

**Avkjørsler.** Er vist med pilsymbol i plankartet.

## **5. GRØNNSTRUKTUR – pbl 12-5 nr. 3**

### **5.1 Friområder (o-FR, FR1 - FR4)**

I friområdene skal eksisterende naturgitt kvaliteter (terreng, vegetasjon m.m) vektlegges ved utforming av nye tiltak. I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

## **6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE – pbl § 12-5 nr.5**

### **6.1 Landbruksformål (L1)**

Området skal benyttes til jordbruk og det kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har tilknytning til jordbruksdrift. Eventuelle driftsbygninger må underordnes eksisterende bebyggelse med hensyn til plassering og uttrykk for å sikre lesbarheten av områdets kulturmiljø.

### **6.2 Friluftformål (o\_FL1 - o\_FL4) (FL5 - FL8)**

I friluftsområder kan det tillates mindre tiltak som stier, tilrettelagte sitteplasser / bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i friluftssammenheng.

## **7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE – pbl § 12-5 nr. 6**

### **7.1 Ferdsel - FE**

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates fastfortøyninger/flytebrygger/kai etter anvisning fra havnemyndighetene.

### **7.2 Ferdsel - VAFE**

Sjøområdet skal benyttes til ferdsel for småbåter. I området tillates det ikke utlagt flytebrygger, fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmennhetens bruk.

### **7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag - VAFO**

Friluftsområde i sjø og vassdrag skal holdes fri for anleggsvirksomhet, utfyllinger og inngrep som kan endre landskapets karakter. Strandsonen skal sikres for allmenn ferdsel.

## **8. HENSYNSSONER, SIKRINGSSONER**

### **8.1 Flystøysone**

Gul flystøysone for Brønnøysund Lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om byggetiltak etter plan og bygningsloven innenfor denne sonen, skal det utarbeides rapport som viser de støyreducerende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene. Nødvendig støyreducerende tiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse, jfr. TEK 10.

### **8.2 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner omkring flyplassen H190**

Innenfor restriksjonsområdene gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter på plankartet. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres

hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyde-restriksjonene som angitt i plankartet. Vegetasjon må holdes under hinderflatene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon.

**8.3 Frisikt, restriksjonsområde rundt navigasjonsanlegg H190**

Området skal holdes fri for hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon eller andre innretninger) utenom selve navigasjonsinnretningene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon eller andre objekter for å unngå forstyrrelser på navigasjonsanlegg.

**8.4 Frisiktsone veg**

Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander/vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

**9. HENSYNSSONER, FARESONER**

**9.1 Energinett/høyspenningsanlegg**

Området tillates ikke bebygget.