**Detaljregulering for Gartneritomta**

Reguleringsbestemmelser

Planident: 2024001

Forslagsdato: 04.02.2025

Sist revidert: 31.03.2025

Vedtatt dato:

§ 1 Formål

Formål med planen er utbygging av konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur på eiendommene gnr./bnr.: 105/510, 105/713 og 105/721 i Brønnøy kommune.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Kulturminneloven

Dersom det innenfor planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeid/drift stanses i et sikringsområde på 5 meter rundt området hvor kulturminne er lokalisert. De som utfører arbeid i planområdet skal gjøres kjent med bestemmelsen, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.2 Infrastruktur

All nødvendig infrastruktur skal planlegges og settes av tilstrekkelig plass til før

§ 2.3 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal framtidig byggeareal midlertidig opparbeides parkmessig.

§ 2.4 Universell utforming

Tiltak skal være universelt utformet i henhold til den enhver tids gjeldende teknisk forskrift

§2.5 Byggesøknad

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan og utomhusplan som viser:

1. Plassering av bebyggelse
2. Parkeringsplasser
3. Terrengutforming med høydeangivelse, inkl. evt. forstøtningsmurer
4. Plenareal og areal med fast dekke/grus
5. Avfallshåndtering
6. Eventuelle krav gitt på høyere plannivå

Situasjonsplan skal tegnet på ajourført kartunderlag.

Det skal også utarbeides og vedlegges terrengsnitt som viser avkjørsel, adkomst, plassering av bygninger og høyder, samt høyder på inngangsparti.

§ 2.6 Parkering av tyngre utstyr

Det tillates ikke anlegge oppstillingsplass eller garasje for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhenger o.l. innenfor plangrensen.

§ 2.7 Avkjørsel fra offentlig veg

Eksisterende avkjørsel fra offentlig veg skal benyttes. Det er regulert inn avkjørsel nord/øst i planområdet som kan benyttes. Opparbeiding av avkjørsel her skal gjøres i tråd med Brønnøy kommune sin norm??

§ 2.8 Overvannshåndtering

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en plan for overvannshåndtering. Det skal vurderes hvordan overvann skal håndteres for å unngå skader.

§ 2.9 Strømforsyning

Utbygger skal ha dialog med Linea AS underveis i planlegging, slik at de får mulighet til å planlegge evt. nye anlegg og angi hvor utbygger skal grave kabelgrøft til bygningene. Området skal planlegges slik at høgspentledninger ikke må flyttes.

§ 3 Arealbestemmelser

## § 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse

Området kan bebygges med kjedete eneboliger, to-/firemannsboliger eller rekkehus med tilhørende garasje eller carport, parkeringsplasser, lekeplass, bod/skur for plassering av renovasjonsdunker, sykkelskur og annet som naturlig hører inn under formålet bolig.

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon med tilhørende anlegg og kabler. Eksisterende og eventuell ny nettstasjon(er) skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og ikke nærmere en 10 meter fra bygninger hvor det skal oppholde seg mennesker over tid. Nettstasjoner skal være minimum 3 meter fra vegkant, og utenfor vegens frisiktsoner. Eventuelt ny nettstasjon skal planlegges i samråd med Linea AS.

### § 3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad = 40 % BYA (bebygd areal).

§ 3.3 Byggehøyde

Maksimalt tillatt gesimshøyde for boliger er 8 meter, mønehøyde 9 meter. Regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde, ferdig planert. Garasjer/garporter tillates maksimal gesims 4 meter.

### § 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes min. 25 m2 til uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt. Inntil 15 m2 av dette arealet kan etableres på tak, balkong/terrasse e.l. 3

### § 3.1.5 Lekeplass

Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det samtidig etableres en inngangslekeplass på minimum 150 m2. Maksimalt 25 boenheter kan være felles om lekeplassen. Arealet til lekeplassen kan ikke være smalere enn 10 meter, og skal etableres i solrik beliggenhet. Området skal sikres mot trafikkfare. Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk(er) og noe fast dekke. Lekeplassen skal være universelt utformet.

Lekeplass(er) skal være ferdig opparbeidet før de første boligene i BK1 og BK2 gis brukstillatelse.

###  § 3.1.6 Rekkefølgebestemmelser til BK1 og BK2

Før områdene BK1 og BK2 tillates utbygd skal:

* Det utarbeides en situasjonsplan for hvert område (BK1 og BK2). Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og godkjennes av Plan- og næringsutvalget. Planen skal tegnes i målestokk 1: 500 og skal vise følgende:
1. Adkomst, kjøreveger og kjøremønster
2. Gang- og sykkelveier og gangmønster
3. Parkering
4. Lekeplasser
5. Antall boenheter og plassering
6. Nettstasjon med buffersone
7. Overvannshåndtering
* Regulert veg (KV) skal være ferdig opparbeidet

§ 3.6 Parkering

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter samlet. Det skal etableres 1,25 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i garasje eller carport. Garasje/carport skal være vist på situasjonsplan og omsøkes sammen med bolig, men trenger ikke være ferdig etablert før brukstillatelse for bolig kan utstedes. Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§ 3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det skal opparbeides interne adkomstveger i planområdet i henhold til kommunal norm. Det må redegjøres for håndtering av overflatevann i søknad om etablering av vegen. Det skal etableres trafikksikkert vegnett – også for myke trafikanter, med fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det tillates oppført skilt og gatelys i området.

Vegskulder kan benyttes til drenssystem, snøopplag, gatelys og nedgravd kabel/røranlegg.