



Nærøysund  
Kommune

## Reguleringsplan for Smevikaunet II

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| PlanID:                  | 2018007    |
| Saksnummer:              | 2018/461   |
| Plandato:                | 29.08.2019 |
| Vedtatt dato:            |            |
| Dato for siste revisjon: | 29.03.2021 |

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge området for boligbygging med variert utnyttelse fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse, samt næringsareal langs fv.770.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1. Dokumentasjon ved tiltakssøknad

Utomhusplan/situasjonsplan skal følge tiltakssøknad og vise følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder og terrengsnitt for eksisterende og framtidig terreng
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon.
- Universell utforming

#### 2.2. Universell utforming og tilgjengelighet

Bebyggelse, anlegg og uteområder skal i størst mulig grad utformes på en måte som er inkluderende, tilgjengelig, og funksjonell for alle.

#### 2.3. Støy

Boenheter, bebyggelse skal ikke utsettes for et utendørs støynivå som overstiger grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016, denne gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for de deler av bebyggelsen som er innenfor gul sone i, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for trafikkstøy og innendørs forhold som tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C for den aktuelle bygningstypen og bruk.

Grenseverdier for luftkvalitet gitt i tabell 1 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520/2012 gjøres gjeldende for planen. I forbindelse med etablering av næringsvirksomhet skal det påvises at grenseverdiene overholdes i alle deler av virksomheten.

Grenseverdiene for støy og luftkvalitet, skal i størst mulig grad også være gjeldende for anleggsfasen.

#### **2.4. Parkering**

Krav til parkering inngår i BYA og for hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m<sup>2</sup>.

Følgende krav til bilparkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, 2,5 dersom boligen etableres med sekundærleilighet.
- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.
- Næringsvirksomhet skal ha minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m<sup>2</sup> BRA. For bygninger hvor etasjehøyde overgår 3m, beregnes antall parkeringsplasser fra BRA i en etasje.
- Minimum 5 % av parkeringsarealet skal avsettes for funksjonsnedsatte.

#### **2.5. Renovasjon**

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

For tomter med flere boenheter skal det etableres fellesløsninger. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.

For felt BBB1 og BBB2 skal det etableres felles renovasjonsløsning i område f\_BRE1 og for felt BKS1 i f\_BRE2 og BKS2-3 skal det etableres felles renovasjonsløsning, f\_BRE3.

#### **2.6. Uteoppholdsareal**

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- stigning på under 1:3
- etterstrebes å ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol (sør- og/eller vestvendt)

Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Uteoppholdsplass på terrasse/balkonger/veranda kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom den har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form og størrelse at det er mulig å plassere bord og stoler der.

Situasjonsplan skal vise hvordan krav til uteområdet er løst.

#### **2.7. Avkjørsel**

Tillate avkjørsler er vist i plankart med pil. Maksimal tillat bredde på avkjørselen er 4m med maksimal stigning på 1:8 fra eiendomsgrense til manøvreringsareal på gårdsplass. Avkjørsel skal ha siktlinjer tilsvarende minimum 4m x 20m.

#### **2.8. Terrengbehandling**

Naturlig terreng skal så langt det lar seg gjøre bevares. Bebyggelse skal legges naturlig i terrenget. Ved store terrenginngrep skal det legges til rette for reetablering av vegetasjon i fyllinger/skjæringer.

## **2.9. Overvann**

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt. Ved tiltak over 30% BYA skal fordrøyningsløsninger for overvann vurderes.

## **2.10. Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Dette gjelder også samiske kulturminner.

## **2.11. Estetisk utforming**

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Plassering i terrenget skal gjøres på en slik måte at større fyllinger / skjæringer / støttemurer unngås.

## **2.12. Byggegrense**

Byggegrenser er angitt i plankart. Der byggegrense ikke er angitt gjelder krav i plan- og bygningslovens § 29-4 og vegloven.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

---

## **3.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)**

### **3.1.1. Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-10)**

Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller to-mannsboliger med tilhørende garasje/car-port.

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Maks grad av utnyttning settes til 40% BYA for tomter over 500m<sup>2</sup> og 50% BYA for tomter under 500m<sup>2</sup>

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og gesims 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige 7 meter fra høydenivå ved avkjørsel. Ved bruk av sokkel i kombinasjon med pulttak eller flate tak, tillates gesimshøyde på 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **3.1.2. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS 1-3)**

Bebyggelsen skal være rekke-/kjedeboliger eller tre- til seks-mannsboliger med tilhørende garasje/car-port. Det skal bygges minimum 2,5 boenheter pr. daa.

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Utnyttelsesgrad fremgår av plankart og spenner mellom 50-70% BYA.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og gesims 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige 7.5 meter fra høydenivå ved avkjørsel. Ved bruk av sokkel i kombinasjon med pulttak eller flate tak, tillates gesimshøyde på 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.1.3. Boligbebyggelse, blokkbebyggelse. felt BBB 1-2)

Bebyggelsen skal være blokk-/terrassert bebyggelse med tilhørende parkeringsgarasje i første plan. Det tillates nedgravd parkeringskjeller under bebyggelsen.

Maks grad av utnytting settes til 80% BYA

Innenfor BBB1 tillates etablering av 10-16 boenheter (min-maks).

Innenfor BBB2 tillates etablering av 12-18 boenheter (min-maks).

Eiendommene tillates bebygd med maksimal gesims-/mønehøyde, som anført på reguleringsplanen plankart, begrenset oppad til kote 32. Bebyggelsen skal trappes ned i høyde mot øst (c+28) og vest (c+25) og skal følge terrengets naturlige form.

Det tillates etablert trafostasjon innen områdene, hvis dette skulle bli påkrevet.

### 3.1.4. Næringsbebyggelse (BN)

Området skal benyttes til Forretning/kontor/tjenesteyting.

#### Forretning

- Varehandel inkl. varehandel med plasskrevende varegrupper, herunder underformål Motorkjøretøy (bilpleie/karosseri/verksted/bilservice), trelast og andre byggregelatert virksomhet.

#### Industri/Lager

- Produksjon og råvareforedling
- Lagervirksomhet

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes innen de forskjellige delområdene, uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.1.5. Energianlegg (Felt BE1-2)

Området benyttes til Trafo. Maks grad av utnytting settes til 100% BYA. Byggehøyde skal være maksimalt 3m målt fra gjennomsnittlig terreng

### 3.1.6. Renovasjonsanlegg (Felt BRE1-3)

Området skal benyttes til renovasjonsanlegg. Det skal fortrinnsvis etableres gjennom nedgravde containere eller tilsvarende løsninger.

### 3.1.7. Lekeplass (Felt BLK1-5)

Områdene skal benyttes til lekeplass og skal være felles for alle boenheter i planområdet. Områdene skal minimum utstyres med et lekeapparat, sandlekeplass og sittebenk. Det tillates

oppført bygninger i lekearealet som er nødvendig for bruken av områdene (leskur/gapahuk, tiltak som inngår i barns lek).

### **3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)**

#### **3.2.1. Veg (f\_SKV og o\_SV1-3)**

Areal avsatt til offentlig veg.

f\_SKV1-7 er regulert til felles kjøreveg for boenhetene i tilknyttet vegen

o\_SV1-3 er regulert til offentlig kjøreveg.

#### **3.2.2. Fortau (o\_SF1-2)**

Arealet er avsatt til fortau.

#### **3.2.3. Kombinert kjøreveg og gang/sykkelveg (o\_SGT)**

Det er kun åpnet opp for enveiskjøring mot øst. Enveiskjøring skal skiltes.

#### **3.2.4. Annen veggrunn (o\_SVG)**

Arealet er avsatt til annen veggrunn. Det tillates snøopplag fra veg innenfor området.

### **3.3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)**

All grønnstruktur i planområdet er felles for alle boenheter i området. Det tillates snøopplag fra veg innenfor området.

#### **3.3.1. Naturområde (GN 1-7)**

Områder skal bestå av eksisterende vegetasjon. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området.

#### **3.3.2. Turveg (GT 1-4)**

Anlegning av turveg skal skje mest mulig skånsomt og skal ha en gangbredde på min. 1,5m. Der det er naturlig og tilkomst for bratt for gående, skal trapp med rekkverk etableres. Der anlegning krever inngrep i terrenget, skal terrenget rundt restaureres med stedegnede masser og vegetasjon.

#### **3.3.3. Friområde (GF)**

Friområde skal gis tilgang fra bebyggelse i BBB1-2 og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boenhetene i området.

#### **3.3.4. Vegetasjonsskjerm (GV 1-2)**

Området er avsatt til vegetasjonsskjerm mellom næringsområde og boligområde. Område skal beplantes med vegetasjon som ivaretar hensikten med skjerming. Vegetasjon skal ha en høyde på minst 2 meter over tilstøtende gateplan.

### **3.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **3.4.1. LNFR (Felt L)**

Området er regulert for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, med underformål landbruksformål og jordbruk.

## **4. Bestemmelser til Hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1. Hensynssone høyspentanlegg (H370\_1-3)**

Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygninger.

For høyspent i luft (H370\_3) bortfaller faresonen ved legging av høyspent under bakkenivå og nye bygninger skal da oppføres bygninger minimum 4m fra ny plassering

### **4.2. Særlig krav til infrastruktur (H410)**

Hensynssone for vannledning. Nye bygninger tillates ikke oppført innenfor denne sonen. Alle inngrep innenfor sonen må godkjennes av kommunen v/enhet for kommunalteknikk. Sonen kan frigis hvis vannledning legges om.

### **4.3. Støy (H210)**

Plassering av støyskjerm skal skje i tråd med plassering angitt i reguleringsplanens plankart og støyrapport utarbeidet for området og skal gis en god estetisk utforming.

Ved bygging innenfor sonen skal det gjennomføres prosjektering og eventuelle avbøtende tiltak mot støy. Grenseverdier for støy fremkommer av fellesbestemmelsens pkt. 2.3.

### **4.4. Frisikt (H140)**

Innenfor frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers kjørebane. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

### **4.5. Båndlagt område for Kulturminne (H730 og H190)**

Område er båndlagt etter funn av Kulturminne (H730) med tilhørende sikringssone (H190), og er vernet etter kulturminneloven. Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

## **5. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **5.1. Veg, vann og avløp**

Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

### **5.2. Før opprettelse av eiendommer**

Før opprettelse av eiendommer i BKS1-3 og BN skal situasjonsplan som viser utnyttelse av aktuelt delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, og VA-løsning, inkludert overvannshåndtering.

### **5.3. Før igangsettingstillatelse kan gis.**

Før det gis byggetillatelse innenfor områdene BN og BKS1-3 skal situasjonsplan som viser utnyttelse av hvert delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, uteoppholdsareal, renovasjons- og VA-løsning inkludert overvannshåndtering.

#### 5.4. Før bebyggelse tas i bruk

Før ny bolig/bebyggelse/anlegg kan tas i bruk skal strøm, vann, avløp og tilkomstvei være etablert, i tillegg skal regulert fortau, tursti eller gang- og sykkelveg fram til adkomstveg/bolig være etablert, og nærmeste lekeplass være tilrettelagt og opparbeidet med lekeutstyr.

Før ny bebyggelse i område BN kan tas i bruk skal det være etablert vegetasjonsskjerm jf. Pkt. 3.3.5

Før bebyggelsen i de ulike delområdene kan tas i bruk, skal nytt høydebasseng på Marøya, med forsyning inn til området, være etablert eller det skal være påvist tilstrekkelig VAO-tekniske føringer for det aktuelle tiltaket.

Før bebyggelsen i de ulike delområdene kan tas i bruk, skal gang- og sykkelveg langsmed fv.770 være ferdigstilt og kryss fv.770/Smevikvegen være prosjektert i tråd med håndbok N100.

Før bebyggelsen i de ulike delområdene kan tas i bruk, skal nærmeste lekeplass være opparbeidet i tråd med bestemmelsen angitt i pkt. 3.1.7.

Før bebyggelse i BKS1-3 kan tas i bruk skal innregulert støyskjerm jf. «C-rap-000 Smevikaunet II» eller andre prosjekterte avbøtende tiltak være gjennomført.

Før ny bebyggelse i BKS1 kan tas i bruk skal fortau o\_SF2 og veg o\_SV3 være opparbeidet.

Før ny bebyggelse i BKS2-3 kan tas i bruk skal fortau o\_SF1 og veg o\_SV2 være opparbeidet.

Før ny bebyggelse i BBB kan tas i bruk skal fortau frem langs o\_sv1 være etablert fremt til Fv.770

Midlertidig dispensasjon til overnevnte punkter kan gis hvis naturgitte forhold (f.eks. årstid for ferdigstilling) tilsier at dette er hensiktsmessig å ferdigstille på et senere angitt tidspunkt.