



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅVIKA - PLAN NR. 222

Dato:	11.05.12
Dato for siste revisjon:	25.09.14/28.10.14 (VK)
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	24.11.14

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Frittliggende småhusbebyggelse
- 1.2. Konsentrert småhusbebyggelse
- 1.2. Naust/uthus
- 1.3. Kombinert formål; Bolig/kontor/tjenesteyting
- 1.4. Uteoppholdsareal

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Veg
- 2.2. Kjøreveg
- 2.2. Gang-/sykkelveg
- 2.3. Annen veggrunn/grøntareal
- 2.4. Annen veggrunn/teknisk anlegg
- 2.4. Parkeringsplass

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1. Naturområde (grønnstruktur)

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1. Friluftsmål

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 5.1. Småbåthavn
- 5.2. Naturområde i sjø og vassdrag
- 5.3. Friluftsområde i sjø

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

- a) Frisiktsoner; jf. plankartet.
Innenfor områdene/hensynssonene kan det ikke oppføres bygg, installasjoner, vegetasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 m. Unntatt: Offentlige trafikkskilt som er oppsatt iht. lovlige skiltvedtak.
- b) Båndleggingssone H730
Steinalderlokalitet, id177894 med hensynssone H730, må sikres fysisk før og under anleggsarbeider. Sikringen oppføres utenfor selve Kulturminnelokaliteten.
- c) Faresone – Rasfare H310
Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse for innenfor H370_1 og evt. sikringstiltak før igangsettingstillatelse gis.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. BOLIGBEBYGGELSE; frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS5; kode 1111

- a) **Utnyttingsgrad**
For BFS7, 8 og 9 gjelder: %BYA= 45%
For de øvrige BFS-områder gjelder: %BYA= 35%
- b) **Høyde**
Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terrenghøyde, målt langs vegglin.
For alle BFS-områdene gjelder: Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.).
Maks takvinkel er 45 gr.
- c) **Bebyggelsens plassering**
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.
Den inntegnede bebyggelsen størrelse, form og plassering er ikke juridisk bindende.

- d) **Parkering**
Parkering skal løses på egen tomt. Det skal være 2 parkeringsplasser per tomt.
- e) **Støy**
Det skal gjennomføres støydempende tiltak i felt BFS1 dersom krav til innendørs støy i henhold til teknisk forskrift samt veileder T-1442 ikke tilfredsstilles.

1.2. BOLIGBEBYGGELSE; konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS3; kode 1112

- a) **Utnyttingsgrad**
For BSK1 er %BYA= 60%, for BSK2 og 3 er %BYA=45%
- b) **Høyde**
Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng høyde langs vegglinje.
For BKS1 og BKS3 gjelder: Maks gesimshøyde er 9,0 m (3 etg.)
Maks takvinkel er 45 grader.
For BKS2 gjelder: Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.)
Maks takvinkel er 45 grader.
- c) **Bebyggelsens plassering**
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Den inntegnede bebyggelsen størrelse, form og plassering er ikke bindende.
- d) **Parkering**
Parkering skal løses som felles parkeringsplass på egen tomt. Det skal være 1 parkeringsplass per boenhet.
- e) **Støy**
Det skal gjennomføres støydempende tiltak i felt BKS1 dersom krav til innendørs støy i henhold til teknisk forskrift samt veileder T-1442 ikke tilfredsstilles.

1.3. NAUST, BUN1, 2 og 3, kode 1589

- a) I område **BUN1** kan det bygges 5 stk naust som vist i planen.
Maks gesimshøyde er 3,0 m over ferdig planert terreng.
Maks takvinkel er 45 gr.
Maks BYA per enhet = 40 m²
Det skal være fysisk skille mellom naust og uteoppholdsarealet.
- b) Område **BUN2** omfatter eksisterende naust ved utløpet av Åvikelva, omsluttet av område GN3. Maks BYA= 38 m².
- c) Område **BUN3** kan bebygges med naust. Maks BYA=100 m²
Maks gesimshøyde er 3,0 m.
Maks takvinkel 45 gr.
Fylling må ha minst samme høyde som tilstøtende vei.
Fylling mot vassdrag må plastres el. tilsv. dersom den overskrider byggegrensa.

1.4. FELLES UTEOPPHOLDSAREAL, f_BUT1, kode 1600

Felles uteoppholdsareal er felles for hele planområdet og skal være tilgjengelig for alle brukere i alle aldre.

Det skal opparbeides småbarnslekeplass med størrelse på minimum 100-150m² og flere egnede lekeapparater/sandkasse samt bord og benker for barn og voksne.

Uteoppholdsarealet skal være sikret mot støy, trafikkfare, forurensning og annen helsefare. Arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Rikspolitiske retningslinjer T-2/08 om krav til fysisk utforming skal legges til grunn i byggesaksbehandling.

Enkle konstruksjoner for felles bruk, som f.eks. grillhytte o.a. kan oppføres i området.

Tilrettelegging for anlegg for lagring og vedlikehold av båt og utsyr er ikke tillatt innenfor dette formålet.

1.5. KOMBINERT FORMÅL, BKB1, kode 1800

Område **BKB1**, inkludert eksisterende bygning innenfor området, er regulert til kombinert formål: bolig, kontor, og tjenesteyting.

a) *Utnyttingsgrad*

For **BKB1** gjelder: %BYA= 60%

b) *Høyde*

Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terrenghøyde langs vegglin.

Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.)

Maks takvinkel er 45 grader.

c) *Bebyggelsens plassering*

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Den inntegnede bebyggelsen utforming og plassering er ikke bindende.

d) *Byggegrenser*

Byggegrenser er vist og målsatt på plankartet.

e) *Parkering*

Parkering skal løses som felles anlegg på egen tomt. Det skal være 1 parkeringsplass per boenhet og 1 parkeringsplass bil og 4 sykkelplasser per 100m² BRA forretning/kontor.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, kode 2010

o_SVI

Kjørevei merket o_SV1 er offentlig vei; del av riksveg E10

f_SV1 til f_SV6

Kjørevei merket f_SV2 er felles veg som går fra nyutformet kryss ved E10 og tilknyttes eksisterende atkomstvei nederst i Åvika, ved eiendommen 16/152.

Øvrige kjøreveier f_SV2 til f_SV6 er felles veier

Vei merket f_SV2 langs Åvikelva må ligge minst 1,0 m høyere enn terrenget langs veien. Dette for at veien skal virke som et flomvern i tilfelle Åvikelva går over sine bredder som følge av flom. Veien må plastres langs elva.

SV1-SV6 utformes som enfelts veg med asfaltert bredde på maks. 3,5 m og 2 x 0,5 m skuldrer mot grøft.

2.2. Gang- og sykkelveg, o_SGS1 og 2, kode 2015

Eksisterende offentlig gang- og sykkelveg.

2.3. Annen veigrunn, SVG, kode 2019

Områdene utgjør grøfter, skulder og grøntarealer langs veiene.

2.4 Parkeringsplass, f_SPA1, kode 2080

Parkeringsplassen avsatt som felles parkering for hele planområdet inkl. båthavn, naust og uteoppholdsareal.

Området skal også fungere som atkomst til felles uteoppholdsarealet f_BUT1, naustområdet BUN1, småbåthavna VS1 og tilstøtende friluftsområder.

Det skal vær fysisk skille mellom parkeringsareal og uteoppholdsareal.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1. Naturområde, f_GN1, 2 og 3, kode 3020

Områdene skal være åpne for allmenn ikke-motorisert ferdsel og skal i størst mulig utstrekning være ubearbeidet. Tiltak i forb. med flomsikring og landskapspleie er tillatt. Opparbeidelse og vedlikeholdelse av stier med enkel standard er tillatt.

Områdene, som ligger langs Åvikelva, skal virke som en «buffersone» i forbindelse med evt. flom som følge av stor vannføring i elva. Det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs elva.

Se også § 2.1 om veienes høyder.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1. Friluftsmål, LF1 og 2 kode 5130

Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel/friluftsliv og rekreasjon.

Områdene skal ikke bearbeides utover alminnelig landskapspleie og evt. klopping o.l.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1. Friluftsområde i sjø, o_VFV1, kode 6710

Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel/friluftsliv og rekreasjon.

5.2. Småbåthavn, f_VS1, kode 6230

Sjøarealet kan brukes til utlegging av felles (privat) flytekaier.
Flytekaier og landfeste via område f_BUT1; felles uteoppholdsareal.

V

Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser:

Ved byggemelding skal det også leveres en utomhusplan som skal vise hvordan den ubebygde delen av tomtene skal utformes og brukes.

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- kravene til utomhusarealer er oppfylt
- interne veger, atkomster og parkeringsplasser er opparbeidet for de utbygde områdene
- løsninger for vann- og avløp er godkjent og opparbeidet.
- Uteoppholdsarealer iht. utomhusplanen er opparbeidet.
- Tilknytningspunkt (kryss/E10) må være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det kan gis brukstillatelse.

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- Utbyggingsavtale for opparbeiding/utbedring av krysset/E10 inngått
- Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, bygningers høyder og takform og hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. På kartet skal det angis veier, evt. Forstøtningsmurer, gjerder, lekeareal, møblering, beplantning, areal for bil- og sykkelparkering, avfallsanlegg, trafo og den terrengmessig behandling med høydeangivelser.

VI

FELLESBESTEMMELSER

a) Minste planerings- og gulvhøyder

Terreng må ikke planeres på et lavere nivå enn kote 4,0.
Ingen nybygg må ha gulv som ligger lavere enn kote 4,5

c) Aktsomhetsplikten

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes regional kulturminnemyndighet og Sametinget omgående, jf kulturminnelovens § 8, annet ledd.

d) Nye kabler

Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel.

e) Tilgjengelighet

Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.

Det kreves universell utforming (UU) minst 10% av boenhetene. Dette gjelder også tilhørende atkomst, parkering og andre utearealer så langt det er mulig.

f) **Byggegrenser**

Der byggegrenser ikke er vist skal de være sammenfallende med formålsgrensene, eller tomtegrenser mot nabo innenfor områdene BKS2 og BKS3.

Byggegrenser langs E10 er 30 m fra E10 (CL) og 15 m fra CL gang/sykkelvei.

Øvrige byggegrenser langs veier og mot naboer er påført og målsatt i plankartet.

Byggegrense fra vassdrag er 5 m som vist i plankartet.

Alle deler av fyllingen skal ligge innenfor formålsgrensen.

g) **Vannforsyning**

Ved nybygg: Det må det godtgjøres at vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet, også til slokkevann.

h) **Kulturminner**

Steinalderlokalitet, id177894 med hensynssone H730, må sikres fysisk før og under anleggsarbeider. Sikringen oppføres utenfor selve Kulturminnelokaliteten.

i) **Terrenginngrep**

Bebyggelse og veganlegg skal tilpasses terrenget. Høye skjæringer skal unngås.

Skråninger og fyllinger skal tildekkes med jord.

j) **Faresone – Rasfare H310**

Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse og evt. sikringstiltak før igangsettingstillatelse gis.

k) **Teknisk infrastruktur**

Teknisk infrastruktur som veg, vann og avløp prosjekteres av forslagstiller og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utbygger opparbeider anleggene i henhold til enhver tid gjeldende kommunalteknisk forskrift. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Kommunen kan overta anlegget etter ferdigstilling ved vederlagsfritt.

l) **Forurensning**

Det stilles krav om nærmere grunnundersøkelse i området som tidligere har vært benyttet til oppdrettsanlegg. Evt anbefalte tiltak må være gjennomført før igangsettingstillatelse for bygg- og anleggstiltak i edette området kan gis.

Sist rev. 28.10.2014