

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for Nes - Kirkøy

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål

I samsvar med § 25 i plan- og bygningsloven reguleres området til:

1. Bygeområder:
 - a) Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
 - b) Annet byggeområde (A1-A21)
 - c) Kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse (K1)
 - d) Kombinert formål, offentlig/allmennyttig formål (K2)
2. Landbruksområder:
 - a) Område for jord- og skogbruk (L1 – L2)
3. Offentlige trafikkområder:
 - a) Kjørveg (T1, T2, T3, T11 og T12)
 - b) Gangveg (T4, T5)
 - c) Parkeringsplass (T6, T7)
 - d) Torg (T8)
 - e) Kai (T9)
 - f) Trafikkområde i sjø (T10)
 - g) Småbåtanlegg (T13)
4. Friområder:
 - a) Rekreasjon og lek (F1 – F2)
5. Fareområde:
 - a) Høyspenningsanlegg
6. Spesialområde:
 - b) Friluftsområde på land (S1-S11)
 - c) Friluftsområde i sjø (S12)
 - d) Bevaring
 - e) Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen (S13)
7. Fellesområder:
 - a) Felles lekeplass (Fe1)
 - b) Felles parkeringsplass (Fe2, Fe3)
 - c) Felles avkjørsel (Fe4)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. Når særlige grunner taler for det, kan det faste planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor reglene i plan- og bygningsloven.

3.2 Automatisk fredete kulturminner

Om det kommer fram gjenstander eller konstruksjoner under graving innenfor planområdet, må arbeidet straks stanses og regional kulturmyndighet få melding slik at det kan gjennomføres granskning på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Miljøkrav

Ved utforming av bygninger og anlegg innenfor de enkelte felt skal det legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Følgende momenter anses i den sammenheng som vesentlige:

1. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele levetida for bygningene.
2. Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
3. Det skal benyttes miljøvennlige og lavemitterende materialer med lang levetid og materialer som muliggjør god materialutnyttelse.
4. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres, og det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for hele planområdet. Støygrenser i tabell 2 og 3 skal ikke overskrides innenfor planområdet.

3.6 Universell utforming

Ved planleggingen av området skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Kravet om universell utforming gjelder alle uteområder, fellesområder og atkomster til allmenne innganger, og det skal også tilstrebes å oppnå universell utforming av innganger til boliger.

3.7 Tiltak i sjø

Med unntak for felt S 13, gir planen ingen adgang til tiltak i sjø utover nødvendig fundamentering av bygninger og kaier. Før slike tiltak kan godkjennes igangsatt, skal det vurderes om det bør foretas befaring og eventuelle arkeologiske undersøkelser. Myndigheten til å foreta denne vurderingen ligger i henhold til forskrift etter kulturminneloven hos gjeldende landsdelsmuseum.

§ 4 Byggeområder

4.1 Generelt

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når vilkårene i plan- og bygningslovens § 70.2 og .3 er oppfylt.

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utføres mest mulig varsomt og med omtanke for terrenget. Markflater som er blitt skadet under byggearbeidene, skal så langt det er mulig repareres og tilsås med stedegen vegetasjon.

Gesims- og mønehøyder skal regnes fra gjennomsnittlig terreng. For bygninger som helt eller delvis er bygd på brygger/kaier, skal gjennomsnittlig ferdig planert terreng settes lik overkant dekke på brygge/kai.

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal plasseres med nederste isolerte bygningsdel minimum to meter over normalnull, tilsvarende cote + 2,0.

4.2 Felt B1 – B5, frittliggende småhusbebyggelse

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20 %, og maksimalt 180 m². Minste areal for boligtomt skal være 600 kvm.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Alle nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3 Felt A1-A10, annet byggeområde

Feltene er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning.

På felt A4, A5, A7 og A8 kan det i tillegg tillates etablert enkeltvise forretninger.

På felt A1 og A7 kan det også tillates småindustri som ikke ved lukt, støy eller støv virker sjenerende for omgivelsene.

4.3.1 fellesbestemmelser

Det kan reises nye bygninger innenfor de områder som er definert av byggegrensene på plankartet. Med de begrensinger som følger av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, kan bygninger oppføres med en minste avstand til nabobygning på én meter på den ene siden og tre meter på den andre siden.

Nye bygninger skal oppføres som enkeltstående, regelmessige bygningsvolumer, og det er ikke tillatt med mellombygg, skuter, takoverbygg eller andre konstruksjoner som på noen måte stenger den frie sikten mellom bygningene. Det skal tilstrebes variasjon i bebyggelsen, og det er ikke tillatt å oppføre to identiske bygninger ved siden av hverandre.

Bygninger som plasseres i sjøkanten skal fortrinnsvis ha mønet på tvers av strandlinjen. Samlet vindusareal i langvegg som vender ut mot sjøen kan ikke overstige 7 % av veggens samlede areal. Det kan bygges kaier innenfor de avsatte byggegrensene, men ikke på mer enn to sider av den enkelte bygning. Kaiene kan maksimalt ha en bredde på tre meter regnet fra påstående bygnings vegglinje. Høyden på nye kaier kan ikke avvike mer enn 20 cm fra høyden på tilstøtende kaier. Eventuelle rekkverk skal plasseres og formes slik at de ikke virker dominerende eller begrenser oppfattelsen av bygningenes volum. For utformingen av det enkelte hus og grupper av hus gjelder de føringer som er gitt i byggeskikkveilederen for planområdet.

Det kan ikke gjøres andre inngrep i terrenget eller i sjøen enn de som er nødvendige for å fundamentere bygningene. Alle bygninger og anlegg som bygges i sjøsonen skal ha punktfundamenter.

Eventuelle terrasser på terreng kan ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate, og kan ikke være større enn 15 m². Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre former for stengsler. Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke. Framføring av elektrisitet, telefon, kabel-tv, bredbånd mm skal skje med jordkabel.

Kommunen kan unnta fra plikten til å knytte bygninger til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom det kan dokumenteres annen tilfredsstillende metode for håndtering og rensing av avløp. Der det ikke er mulig å etablere fellesløsninger for infiltrasjon, skal gråvann filtreres i grunnen eller i oppbygde rensegrøfter, eller renses på annen måte som er godkjent av kommunen. Det kan godkjennes toalett av typen biologisk-/komposteringstoalett eller elektrisk forbrenningstoalett. I områder med vanskelige avløps- og renseforhold, skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det sammen med øvrige dokumenter og tegninger leveres fasade eller fotomontasje som viser tiltaket i sammenheng med øvrig bebyggelse, sett både fra sjø- og landsiden. Dokumentasjonen skal vise tiltakets volum, dimensjonering og farge, og

angi plassering av og størrelse på eventuelle terrasser, plattinger o.l. Det skal leveres snitt som viser tiltakets plassering i terrenget og forholdet til vannlinjen.

Ved søknad om rammetillatelse for tre eller flere bygninger, skal det leveres en illustrasjonsplan som viser bygningenes innbyrdes plassering, og deres plassering i forhold til omgivelsene.

4.3.3 bebyggelsens høyde og størrelse

På felt A1 tillates Det tillates oppført bygninger med et bebygd areal på inntil 120 m² med en gesimshøyde på inntil 6 meter.

På felt A4 og A5 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 75 m² og gesimshøyde inntil 5 meter.

På felt A2, A3, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 55 m² og gesimshøyde inntil 4,5 meter.

4.3.4 parkering

På felt A1 skal det være én biloppstillingsplass for hver boenhet.

På felt A2, A3, A5, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates ikke opparbeidet permanente parkeringsplasser.

4.4 Felt A11–A21, annet byggeområde

Reguleringen gjelder bevaringsverdige bygninger innenfor friluftsområdene S5 og S7 som er merket med tykk strek på plankartet.

A11–A16 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål. A17-A20 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: bolig, fritidsbolig, herberge.

A21 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning og kultur.

For terrenget umiddelbart inntil bygningskroppene gjelder bestemmelsene om friluftsområder, § 9.1.

4.5 Felt K1, kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse

På feltet tillates oppført frittliggende eneboliger og fritidsboliger med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og et bebygd areal (BYA) på inntil 20 % av netto tomt, og maksimalt 120 m². Bygninger med saltak skal ha takvinkel på minimum 27 grader.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides tomtedelingsplan for hele feltet. Planen skal vise alle interne vegger og avkjøringer. Avkjøring fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. Det tillates ikke tomter mindre enn 600 kvm.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.6 Felt K2, kombinert formål, offentlig/allmennyttig

Feltet er regulert som byggeområde for et Verdensarvsenter på Nes. I tilknytning til sentret, tillates det etablert virksomheter som er nødvendig for eller som er en naturlig del av driften av sentret, som forretning, bevertning, overnatting og kontorer, i tillegg til boliger for forskere, studenter og andre besøkende i sentret.

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides en detaljreguleringsplan med bestemmelser. Endelig fastsetting av tillatt bruksareal, T-BRA, skal foretas i bebyggelsesplanen.

Den gamle landhandlerbygningen er regulert til bevaring. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer og materialer skiftes ut. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Dersom det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning er i tvil om et omsøkt tiltak er i strid med bevaringsinteressene, skal planene for tiltaket forelegges den regionale vernemyndigheten før utvalget behandler søknaden om rammetillatelse.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp et nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den skadete bygningen.

Det kan ikke etableres parkeringsplasser på feltet.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Landbruksområder

5.1 Felt L1 og L2

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor feltene.

§ 6 Offentlige trafikkområder

6.1 T1, T2, T3, T11 og T12, kjøreveger

Vegbredden på T3 til felt A10 er regulert til 7 meter. Vegbanen kan ikke opparbeides bredere enn 4 meter, og det skal utvises varsomhet under anleggsarbeidene slik at skadene på sideterrenget blir minst mulige.

T11 er regulert med bredde 5 meter.

T3 og T11 skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

T12 skal gi atkomst til parkeringsplass T6 og er regulert med bredde 6 meter.

6.2 T4 og T5, gangveger

T4 er gangveg fra enden av T3, til felt K2, og det er tillatt med nødvendig nyttetraffic til K2.

På T5 er det tillatt med kjøring til eiendommene på felt A5, A6 og K1.

Gangvegene skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

6.3 T6 og T7, parkeringsplasser

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmete.

T6 skal ha atkomst fra kjøreveg T12.

Atkomst til T7 skjer via kjøreveg T3 og fra fylkesveg 89. Atkomsten fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. For det aktuelle punktet på strekningen av fylkesvegen er siktkravene 4 x 45 meter, og primærvegens kjørebane skal være synlig i hele sikttrekanten, sett fra avkjørslen.

6.4 Felt T8, Torg, annet fotgjengerareal

Det er tillatt å oppføre mindre bygninger/paviljonger med en samlet BYA på inntil 20 m² som fremmer allmennhetens bruk av området som offentlig rom. Eventuelle bygninger, som for eksempel offentlig toalett, skal ha universell utforming.

6.5 Felt T9, offentlig kai

Det regulerte området skal sikre offentligheten adgang til anløpskai for hurtigbåt.

6.6 Felt T10, trafikkområde i sjø

Det er ikke tillatt med tiltak eller permanente konstruksjoner som på noen måte hindrer den frie ferdselen innenfor området. I forbindelse med spesielle arrangementer, kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til oppføring av midlertidige anlegg og konstruksjoner som ikke hindrer den nødvendige havnetrafikken.

6.7 Felt T13, småbåtanlegg

Reguleringen gjelder landdelen av båtøpptrekket, felt S13. Det er ikke tillatt med andre tiltak eller permanente konstruksjoner enn de som er nødvendige for driften av båtøpptrekket.

§ 7 Friområder

7.1 Felt F1 – F2

Områdene skal benyttes til rekreasjon og lek. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at det på felt F1 oppføres mindre konstruksjoner som ikke er til hinder for, men fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Ved eventuell søknad om tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom F1 og K2.

§ 8 Fareområder

Reguleringen til fareområde gjelder høyspentanlegg og angir byggeforbudssone på 8 meter til hver side for senterlinje ledningstrasé. Det er tillatt å anlegge kjøreveger og parkeringsplasser i fareområdet dersom kravene om minimumshøyde fra terreng til ledninger er oppfylt.

§ 9 Spesialområder

9.1 Felt S1 – S11, friluftsområde på land

Det er ikke tillatt å anlegge nye veger, føre opp bygninger, eller iverksette andre tiltak innenfor friluftsområdene. Allerede eksisterende veger og stier kan benyttes, men de kan ikke utbedres. Kommunen kan ved vedtekt begrense ferdsel eller annen virksomhet som forstyrrer fuglelivet.

Eksisterende bygninger som ikke er regulert til bevaring kan bare nyttes på samme måte som i dag, og det er ikke tillatt å bygge om uthus, garasjer o.l. til beboelsesrom.

Friluftsområdene kan nyttes til beiting og slått. På felt S6 kan det settes opp permanent beitegjerde. I de øvrige feltene er det tillatt å sette opp midlertidige gjerder under beitesesongen. Likeledes kan det utføres hogst dersom det foreligger en plan for skjøtsel og hogst som er godkjent av kommunen.

9.2 Felt S12, friluftsområde i sjø

Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak eller andre inngrep innenfor området.

9.3 Spesialområde bevaring

Reguleringen til bevaring gjelder avmerkete enkeltbygninger på felt A8, A10, hele felt A2, A6, A11 - A21, og deler av felt A3 - A5, og A7 - A10.

Riving av eksisterende bygninger og/eller anlegg kan bare tillates der det kan dokumenteres fravær av verneverdier eller dårlig teknisk tilstand. Forhåndsuttalelse må innhentes hos regional vernemyndighet.

Ved reparasjon og istandsetting av eksisterende bebyggelse skal så mye som mulig av opprinnelige eller eldre bygningsselementer og materialer bevares. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den bygningen som er skadet.

Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning behandler søknaden om rammetillatelse.

Innenfor bevaringsområdene tillates det ikke opparbeidet nye kjøreveger. Leilighetsvis kjøring til eiendommene på gangstier og gangveger kan tillates.

9.4 Felt S13, områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Reguleringen gjelder offentlig båtøpptrekk. Det tillates ikke andre tiltak enn de som er nødvendige for å kunne trekke småbåter på land.

§ 10 Fellesområder

10.1 Felt Fe1, lekeplass

Lekeplassen skal være felles for B1, B2 og B3, og for et eventuelt framtidig nytt boligfelt vest for felt B2/B3.

10.2 Felt Fe 2 og Fe 3, felles parkeringsplass

Fe2 skal være felles for felt S5 og A7.

Fe3 skal være felles for felt S6 og A10.

10.2 Fe 4, felles avkjørsel

Fe 4 skal være felles for virksomhetene på felt A9.