

Reguleringsplan for – Sandvika, Gnr 22 Bnr 10 m.fl. i Lierne kommune

Reguleringsbestemmelser

Gjeldende for plankart med Planid: 2017001 og dato: x.x.2020

Vedtak: K-sak x/20 x.x.2020

§ 1. Planområde

De regulerede områdene er vist på plankartet med inntegnet plangrense. Området er i hovedsak regulert til følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Fritidsbebyggelse
- Friluftsområde
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Grønnstruktur
- Hotell/overnatting
- Idrettsanlegg
- Næringsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Småbåtanlegg
- Trase for teknisk infrastruktur
- VA-anlegg

Lista er ikke uttømmende.

§ 2. Områder for boligbebyggelse (Eksisterende boligområder)

2.1 Boligtyper

I området kan det bygges eneboliger og eneboliger med en (1) sekundærleilighet, med tilhørende uthus og garasje. På adresser opplistet i pkt. 2.6 kan det bygges boliger med flere boenheter, som f.eks. mindre boliger i kjede/rekke, med tilhørende carport/garasje/bod.

2.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt

bebygd areal er: $BYA = 25\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (inkludert terrasse/veranda, m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass.

2.3 Størrelse sekundærleilighet og garasje/uthus

Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal (BRA) på minimum 20 m^2 og maksimum 70 m^2 . Sekundærleiligheten og hovedboenheten skal til sammen utgjøre en bygning. Sekundærleiligheten skal være skilt fra hovedenheten med skille i henhold TEK. Garasje/uthus kan maksimalt være 70 m^2 , totalt. Garasje/uthus kan maks ha en (1) målbar etasje, iht. TEK og NS 3940.

2.4 Gesimshøyde og takvinkel

Maksimal gesimshøyde for bolighus er 5,5 meter, og for garasjer/uthus 2,8 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyde skal måles fra topp grunnmur. For hus med underetasje måles det fra overkant av konstruksjoner i det nederste etasjeskillet.

Bygninger med gesimshøyde opp til og med 4,5 meter kan ha takvinkel mellom 20 og 45 grader. Bygninger med gesimshøyde over 4,5 m kan ha takvinkel mellom 20 og 27 grader.

På bolighus kan ark eller oppløft tillates med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av 1. avsnitt. Dog skal slike konstruksjoner ha en dempet utforming. Takterrasser tillates ikke.

2.5 Adresser med flere boenheter

På følgende adresser er det tillat med flere boenheter:

- Ola H. Kvelis vei 3-5 og 8-14
- Granbakkveien 7-11
- Granbakkveien m/GNR 22 BNR 4 og 141
- Doktor Brønns vei 3-9

§ 3. Områder for boligbebyggelse (Nye områder 18,3 og 20,1 dekar)

Områdene må detaljreguleres, jf. § 12-3 i PBL, før utbygging.

§ 4. Områder for bolig/tjenesteyting – kombinert formål

4.1 Bygningstyper

I området kan det bygges leilighetsbygg og lokaler for tjenesteyting.

4.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 30\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (inkludert terrasse/veranda, m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

§ 5. Område for bolig/forretning – kombinert formål

5.1 Bygningstyper

I området kan det bygges bolig, leilighetsbygg og forretning/næring.

5.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 30\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (*inkludert terrasse/veranda, m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

For salgsvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 50 kvm. Pr. boenhet skal det være 1,5 biloppstillingsplass.

§ 6. Område for bolig/forretning/kontor – kombinert formål

6.1 Bygningstyper

I området kan det bygges bolig, leilighetsbygg, forretning og kontor.

6.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 40\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (*inkludert terrasse/veranda, m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

For salgsvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 50 kvm. For kontorvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 100 kvm. Pr. boenhet skal det være 1,5 biloppstillingsplass.

§ 7. Område for bolig/tjenester/næring – kombinert formål

7.1 Bygningstype

På området kan det oppføres bygning til kombinert formål, som f.eks. leiligheter, servering/bevertning, kontor, tjenesteyting, m.m.

7.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 30\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (*inkludert terrasse/veranda, m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Tillat maksimal mønehøyde er 10 m.

For salgsvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 50 kvm. For kontorvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 100 kvm. Pr. boenhet skal det være 1,5 biloppstillingsplass.

§ 8. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting – Helse, oppvekst og offentlige formål, m.m.

8.1 Bygningstyper

På områdene kan det oppføres bygninger til tjenesteyting som f.eks. administrasjon, barnehage, helse og omsorg, offentlig drift, m.m.

8.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 40\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (*inkludert terrasse/veranda, m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Tillat maksimal mønehøyde er 10 m.

§ 9. Undervisning

9.1 Bygningstyper

På området kan det oppføres undervisningsrelaterte bygninger.

9.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 25\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår. Tillat maksimal mønehøyde er 10 m.

§10 Næringsbebyggelse

10.1 Bygningstyper

På områdene kan det oppføres næringsrelaterte bygninger.

10.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 30\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår. Tillat maksimal mønehøyde er 10 m.

For salgsvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 50 kvm. For kontorvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 100 kvm. For lager og andre typer næringsbygg skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 200 kvm.

§ 11 Hotell

11.1 Bygningstyper

På området kan det oppføres bygninger for overnatting med tilhørende bygningstyper.

11.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 50\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (*inkludert terrasse/veranda, m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass. Det skal være en parkeringsplass pr. rom, i tillegg til parkering for personale. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

§12. Forretning/kontor – Kombinert formål

12.1 Bygningstyper

På området kan det oppføres bygninger for salg og administrasjon/kontor.

10.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 40\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår. Tillat maksimal mønehøyde er 10 m.

For salgsvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 50 kvm. For kontorvirksomhet skal den enkelte bedrift på egen grunn ha en (1) parkeringsplass pr. 100 kvm.

§ 13. Vann- og avløpsnett

13.1 Bygningstyper

På området kan det oppføres renseanlegg, og eventuelle andre typer kommunale tekniske anlegg.

13.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 50\%$ av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

§ 14. Idrettsanlegg

14.1 Bygningstyper

På området kan det i tillegg til ulike idrettsbaner/-anlegg oppføres idrettsrelaterte bygg.

14.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimalt tillatt bebygd areal er: $BYA = 10\%$ av tomtens/arealformålets areal. Det betyr at all bebyggelse på tomta/arealformålet inngår. Tillat maksimal mønehøyde er 8 m.

§ 15. Fellesbestemmelser

15.1 Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomten, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Høyde og utforming av planert terreng skal vises på tverrsnitt/terrengprofiler. Byggesøknader skal inneholde vurderinger i forhold til temaet universell utforming, og i tillegg for boliger livsløpsstandard.

Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Det medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

15.2 Byggegrenser og plassering av bygg

- a) Der byggegrense er vist i plankartet skal bebyggelse plasseres i samsvar med denne og PBL § 29-4, med tilhørende tekniske forskrifter.
- b) Der byggegrense ikke er vist i plankartet skal bebyggelsen plasseres i samsvar med bestemmelsene i PBL § 29-4, med tilhørende tekniske forskrifter.
- c) Byggegrensen mot Laksjøen er innregulert friluftsområde med benevnelsen strandsone (vist i kartet). Bygg kan allikevel ikke plasseres i strid med bestemmelser gitt i medhold av PBL § 29-4.

15.3 Estetikk

Bebyggelsen i boligområdene skal ha småhuskarakter, og skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder de samme kravene til estetikk som for nye bygg. Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås. Store verandaer som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke. Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses husets stil. Valg av farger skal understøtte husets form og detaljering.

Fasader og takflater skal ha avdempende farger og matt overflate.

15.4 Skilt- og reklameinnretninger

Oppsetting av skilt- og reklameinnretninger skal skje i samsvar med § 30-3 i plan- og bygningsloven.

15.5 Privatrettslige avtaler

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som strider med planen og dens bestemmelser.

§ 16. Grønnstruktur

I grønnstrukturuområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.

§ 17 Friområde – Friluftsliv og lek

I lek/friområde kan det plasseres konstruksjoner som har naturlig tilknytning til bruken av områdene som leke-/friområder, som for eksempel: Lekeutstyr, bord og benker, etc.

Lekeutstyr skal tilfredsstillende følgende krav:

- Lekeutstyret skal ha en robust og god kvalitet, med særlig fokus på lang holdbarhet og lite vedlikehold. Utstyret skal tilfredsstillere kravene som er vedtatt av CEN (*Comité européenne de normalisation; er en felleseuropeisk standardiseringsorganisasjon som per januar 2014 består av 33 medlemsland, og har hovedkontor i Brussel. Norges medlem i CEN er Standard Norge.*), samt EN 1176 (*Angir generelle sikkerhetskrav for offentlig lekeplassutstyr og underlag.*).
- Lekeutstyret skal monteres i henhold til gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, leverandørens anvisning, samt CEN-norm.

§ 18. Friluftsområde - Strandsone

Kun tillatt med bygg/tiltak som er i samsvar med formålet friluft.

§ 19. Park - Geologipark

Kun tillatt med tiltak som er i samsvar med formålet geologipark.

§ 20. Båtanlegg

Kun tillatt med tiltak som er i samsvar med formålet småbåtanlegg og molo.

§ 21. Helikopter

Kun tillatt med tiltak som er i samsvar med formålet landingsplass for helikopter.

§ 22. Landbruk- Natur- og Friluftsliv (LNF)

Tillatt med tradisjonelle landbruksbygg

§ 23. Kulturminner generelt

Dersom man i forbindelse med inngrep i terrenget oppdager gjenstander eller andre spor eller eldre menneskelig aktivitet, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene (*fylkeskommunen og Sametinget*) varsles, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.