

REGULERINGSBESTEMMELSER - SKOROVAS

PlanID: 1740_2013002 (Namsskogan kommune)
1739_2014002 (Røyrvik kommune)
Reguleringskart datert 16.02.15, revidert 13.07.16.
Reguleringsbestemmelser datert 16.02.15, revidert 13.07.16.

§ 1 Arealformål (PBL § 12-5) og hensynssoner (PBL § 12-6).

Planområdet reguleres til følgende arealformål (PBL § 12-5) og hensynssoner (PBL § 12-6):

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig (FB)
- Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig/forretning/kontor (FBFK)
- Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig/næring (FBN)
- Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig/overnatting (FBO)
- Kombinert formål – Forsamlingslokale/bolig/næring (FSBN)
- Kirke / annen religionsutøvelse (KAR)
- Næringsbebyggelse (N)
- Idrettsanlegg (ID)
- Nærmiljøanlegg (NM)
- Energianlegg (E)
- Avløpsanlegg (AA)
- Renovasjonsanlegg (REA)
- Telekommunikasjonsanlegg (TKA)
- Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V)
- Parkering (P)

Grønnstruktur

- Turveg (TV)
- Friområde (FO)

Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LB)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VBV)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Hensyn reindrift (H520)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Krav om felles planlegging (H810)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Kulturvern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2.2 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.

§ 2.3 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2.4 Radon

Bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Alternativt skal det dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstillende krav til radonkonsentrasjon.

§ 2.5 Byggegrenser

Følgende byggegrenser gjelder fra senterlinje veg:

- 15 m for V01.
- 8,0 m for V02 langs FBFK1 og FBFK2.
- 6,0 m for resten av V02 og for V03 – V10.

§ 2.6 Estetikk

Byggestil:

- Alle bygninger skal gis en nøktern, kompakt og strukturert byggestil, inspirert av den opprinnelige byggestilen i gruvebyen Skorovas.

Bygningsmiljø:

- Møneretninger og plassering av bygning skal være slik at en oppnår et rytmisk og harmonisk godt samspill med nabobygninger og bygninger i samme gate.
- Bygninger i samme bygningsmiljø skal i så stor grad som mulig ha ensartet materialbruk, fargebruk, utforming og størrelse slik at en oppnår et ryddig bygningsmiljø.

Utforming av bygning:

- Nye bygninger skal ha takform saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.
- Nye bygninger skal ha yttervegger med stående eller liggende trekledning.
- Alle bygninger på den enkelte tomt skal være tilpasset hverandre med hensyn til materialvalg, form og farge.

Sår eller skader i terrenget som følge av utbygging/tiltak skal planeres og tilsås. På område FB01 – FB56, FBFK1 – FBFK2 og FBO er det ikke tillatt med gjerde.

§ 2.7 Punktfeste

Det tillates ikke punktfeste innenfor planområdet.

§ 2.8 Teknisk infrastruktur

Det tillates fremført nødvendig teknisk infrastruktur i form av kabler og rør innenfor alle reguleringsformål innenfor planens utstrekning.

§ 2.9 Opphør av anleggsvirksomhet

All anleggsvirksomhet skal opphøre ved flytting av rein.

§ 2.10 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis permanent eller midlertidig brukstillatelse for bolig- og fritidsbebyggelse skal det være etablert adkomstveg, strøm, vann og avløp fram til den respektive bolig/fritidsbolig.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Fritidsbebyggelse (BFR2 – BFR9)

BFR2 – BFR9 omfatter nye områder for fritidsbebyggelse. For disse områdene er det stilt krav om detaljregulering.

Det vises til egen bestemmelse for gjennomføringssone H810_01 – H810_09.

§ 3.2 Kombinert formål – fritidsbolig/bolig (FB01 – FB21 og FB32 – FB54 og FB56)

§ 3.2.1 FB01 – FB19, FB35 – FB54 og FB56

Bygningstype:

- Det tillates oppført boliger og fritidsboliger i form av en- eller tomannsbolig, garasje, carport og tilhørende anlegg.
- Arealene tillates delt opp med interne tomtegrenser.

Grad av utnytting:

- For bolig/fritidsbolig er maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m.
- For frittliggende garasje, carport og tilhørende anlegg er maksimal gesimshøyde 3,0 m, maksimal mønehøyde 5,0 m og maksimalt bebygd areal 50 m².
- For FB01 – FB08 og FB34 – FB56 er målene over planert terreng.
- For FB09 – FB19 er målene over gjennomsnittlig planert terreng.
- For FB01 – FB19 er maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 25 %.
- For FB35 – FB54 og FB56 er maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 40 %.

Byggeskikk:

- Bygninger på nytt byggeområde FB35 – FB54 og FB56 skal gis et moderne og samtidsmessig formspråk.
- Bygninger på FB56 skal framstå som enhetlig gjennom materialbruk, fargevalg, takvinkel og volum.
- Nye bygninger skal ha takform saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Parkering:

- Det skal sikres minimum to oppstillingsplasser for bil pr. bolig.

- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

Adkomst:

- For tomter uten angitt avkjørselspil tillates det etablert avkjørsel fra V03 – V07.

§ 3.2.2 FB20 – FB21 og FB30

Bygningstype:

- Det tillates oppført boliger og fritidsboliger i form av rekke- eller kjedehus og flermannsbolig, garasje, carport og tilhørende anlegg.

Grad av utbygging:

- For bolig/fritidsbolig er maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m.
- For frittliggende garasje, carport og tilhørende anlegg er maksimal gesimshøyde 3,0 m, maksimal mønehøyde 5,0 m og maksimalt bebygd areal 50 m².
- Målene er over gjennomsnittlig planert terreng.
- For FB20 og FB30 er maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 60 %.
- For FB21 er maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 25 %.

Byggeskikk:

- Møneretning for nytt bygg på område FB21 skal følge retningen sørøst/nordvest.

Parkering:

- Det skal sikres minimum en oppstillingsplass for bil pr. bolig.
- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.2.3 FB32 – FB33

Bygningstype:

- Det tillates oppført boliger og fritidsboliger i form av en-, to- eller flermannsbolig, rekkehus eller kjedehus, garasje, carport og tilhørende anlegg.

Grad av utbygging:

- For bolig/fritidsbolig er maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m.
- For frittliggende garasje, carport og tilhørende anlegg er maksimal gesimshøyde 3,0 m, maksimal mønehøyde 5,0 m og maksimalt bebygd areal 50 m².
- Målene er over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 25 %.

Byggeskikk:

- Bygninger skal gis et moderne og samtidsmessig formspråk.
- Møneretning for nytt bygg skal følge retningen sørøst/nordvest.

Parkering:

- Det skal sikres minimum en oppstillingsplass for bil pr. bolig.
- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.3 Kombinert formål – fritidsbolig/bolig/forretning/kontor (FBFK1 – FBFK2)

Området tillates benyttet til fritidsbolig, bolig, forretning og kontor.

Det er stilt krav om detaljregulering. Det vises til egen bestemmelse for gjennomføringssone H810_10.

§ 3.4 Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig/næring (FBN1 – FBN2)

Virksomhet:

- Med næringsvirksomhet menes et bredt utvalg av næringer (deriblant næringer som har tilhold pr. dd; bevertning, galleri, produksjon av reklamemateriale).
- Næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet i omkringliggende områder tillates ikke.
- I forbindelse med større arrangement der det er søkt og innvilget skjenkebevilling, kan midlertidige konstruksjoner og oppsetting av lavvoer/telt for bevertning etableres på FBN1. Dette skal fjernes ved arrangementets slutt.

Bygningstyper

- Det tillates oppført fritidsbolig/bolig/næringsbygg, garasje, carport og tilhørende anlegg.

Grad av utnyttning:

- For fritidsbolig/bolig/næringsbygg er maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m.
- For frittliggende garasje, carport og tilhørende anlegg er maksimal gesimshøyde 3,0 m, maksimal mønehøyde 5,0 m og maksimalt bebygd areal 50 m².
- Målene er over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 25 %.

Parkering:

- Det skal sikres minimum to oppstillingsplasser for bil pr. bolig.
- For næringsvirksomhet er det følgende minimumskrav til parkering:
 - FBN1: En oppstillingsplass for bil pr. 50 m² bruksareal i bygninger.
 - FBN2: En oppstillingsplass for bil pr. 100 m² bruksareal i bygninger.
- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.5 Kombinert formål – Fritidsbolig/bolig/overnatting (FBO)

Virksomhet:

- Med overnatting menes utleie av overnattingsrom, bevertning og tilhørende tjenester knyttet til turisme og reiseliv.

Bygningstype:

- Det tillates oppført fritidsbolig/bolig/overnattingsbygning, garasje, carport og tilhørende anlegg.

Grad av utnyttning:

- For fritidsbolig/bolig/overnattingsbygning er maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m.
- For frittliggende garasje, carport og tilhørende anlegg er maksimal gesimshøyde 3,0 m, maksimal mønehøyde 5,0 m og maksimalt bebygd areal 50 m².
- Målene er over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA = 25 %.

Parkering:

- Det skal sikres minimum to oppstillingsplasser for bil pr. bolig.
- For overnattingsvirksomhet skal det sikres minimum en oppstillingsplass for bil pr. overnattingsrom.
- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.6 Næring (N1 og N2)

Virksomhet:

- Næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet i omkringliggende områder tillates ikke.

Bygningstype:

- Det tillates oppført næringsbygning og tilhørende anlegg.

Grad av utnytting:

- For N1 er maksimal gesimshøyde er 3,0 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m.
- For N2 er maksimal gesimshøyde er 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m.
- Målene er over gjennomsnittlig planert terreng.
- For N1 er maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 50 %.
- For N2 er maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 80 %.

Parkering:

- Det skal sikres minimum en oppstillingsplass for bil pr. 100 m² bruksareal i bygninger.
- Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.7 Idrettsanlegg (ID1)

Terrenget kan bearbeides og tilrettelegges for vinter- og sommeraktiviteter som ski, skiskyting, fotball, friidrett og andre idrettsaktiviteter, og som stadionområde for den respektive aktiviteten.

Utenfor hensynssone reindrift (H520_1) tillates det oppført bygninger, tribuner og anlegg i tilknytning til bruk av idrettsanlegget.

§ 3.8 Nærmiljøanlegg (NM1 – NM2)

Terrenget kan bearbeides og tilrettelegges for vinter- og sommeraktiviteter som skileik, aking, isbane, ballspill og andre aktiviteter spesielt tilrettelagt for barn og ungdom.

Det tillates oppført bygninger og anlegg i tilknytning til bruk av nærmiljøanlegget. Det tillates etablert barneskitrekk på område NM2.

§ 3.9 Energianlegg (E1 – E6)

Innen området tillates det oppført trafo.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 %. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.10 Avløpsanlegg (AA1 – AA8)

Innen område AA1 tillates det oppført avløpsrenseanlegg med overbygg. Innen AA2 – AA8 tillates oppført avløspumpestasjon med overbygg.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 %. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.11 Renovasjonsanlegg (REA1)

Området tillates benyttet til oppstilling av renovasjonsbeholdere og containere.

Det tillates oppføring av bod eller leskur for renovasjonsbeholdere. Fasade og tak skal tilpasses bolighusenes form, takvinkel, materialbruk og farge.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 %. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

REA1 er felles for FB34 – FB52, BFR2 og BFR3.

§ 3.12 Telekommunikasjonsanlegg (TKA1)

Innen området tillates oppført anlegg og bygninger tilknyttet telekommunikasjon.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 %. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.13 Lekeplass (LEK01 – LEK10)

Terrenget kan bearbejdes og tilrettelegges for bruk som lekeplass. Områdene tillates anlagt med installasjoner som fremmer utnyttelsen av arealet som lekeplass.

LEK02 – LEK10 er felles for følgende områder:

- LEK02: FB12 – FB14 og FB21.
- LEK03: FB15, FB32 og FB33.
- LEK04: FB35 (fritidsboliger/boliger med avkjørsel fra V05), FB36 og FB37.
- LEK05: FB38 – FB41.
- LEK06: FB42 – FB44.
- LEK07: FB45 – FB48.
- LEK08: FB49 – FB52 (for FB51 og FB52 gjelder dette for fritidsboliger/boliger som ligger nærmere LEK08 enn LEK09).
- LEK09: FB51 – FB54 (for FB51 og FB52 gjelder dette for fritidsboliger/boliger som ligger nærmere LEK09 enn LEK08).
- LEK10: FB35 (gjelder fritidsboliger/boliger med avkjørsel fra V07).

§ 3.14 Kombinert formål – Forsamlingslokale/bolig/næring (FSBN)

Virksomhet:

- Med næringsvirksomhet menes et bredt utvalg av virksomhet som etter kommunens skjønn ikke medfører vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet i omkringliggende områder.

Grad av utnytting:

- Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 25 %.

§ 3.15 Kirke/annen religionsutøvelse (KAR1)

Det tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 25 %.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

Eksisterende avkjørsler fra o_V01 (fv764/fv363) som får utvidet bruk skal ha normert utforming, jfr. håndbok N100.

§ 4.2 Veg (V01 – V10)

Omfatter veg og tilhørende sideområder til veg. Regulerte bredder er vist i plankart.

V01 – V04 og V10 er offentlig.

V05 – V09 er felles for følgende områder:

- V05 – V08: FB34 – FB55, BFR2 og BFR3.
- V09: FB16 (tomt med avkjørsel fra V09) og BFR8.

§ 4.3 Parkering (P1 – P3)

Dersom parkeringsfelt skal oppmerkes skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres funksjonshemmede.

Parkering P1 og P3 er offentlig. P2 er felles for FB34 – FB35, BFR2 og BFR3.

Mellom fv464 og parkering P3 skal det etableres grøft slik at parkering ikke kan skje nærmere enn 5 meter fra fylkesvegen.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Turveg (TV1)

TV1 skal etableres med universell utforming.

TV1 tillates benyttet for adkomst ved service og drift av tekniske anlegg på område AA2 – AA5 og TKA1.

TV1 er offentlig.

§ 5.2 Friområde (FO01 – FO18)

Det tillates opparbeidet stier, utsiktspunkter, grillplass, benker, bord og lignende anlegg. Anlegg knyttet til TV1 skal gis universell utforming.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_)

Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold innenfor faresonen.

§ 6.2 Hensyn reindrift (H520_)

Det tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med bruk av området til flyttlei for rein. Eventuelle tiltak kan tillates etter samtykke fra reindriftsforvaltningen slik at flyttlei kan ivaretas.

Adkomstvei f_V07 tillates etablert gjennom sonen frem til felt BFR2.

§ 6.3 Bevaring kulturmiljø (H570_01 – H570_7)

Formålet med bestemmelsen er å bevare de historiske og kulturelle verdiene i området som helhet og i det enkelte byggs helhet og egenart, og sikre grunnlaget for bevaring av bygningene.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning, overflatebehandling og farge skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering på tomte, dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

§ 6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

I planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner i form av fangstgroper. Disse kulturminnene er automatisk fredet ihht. Kulturminnelovens §3. For å ivareta hensikten med KML §§3 og 6 reguleres området til hensynssone d). Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. Forøvrig henvises til Kulturminnelovens bestemmelser. Det kan fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene.

§ 6.5 Krav om felles planlegging (H810_02 – H810_10)

For alle gjennomføringssoner med krav om felles planlegging (H810_02 – H810_10) skal det foreligge vedtatt detaljregulering før det kan gis byggetillatelse.

Bygninger skal gis et moderne og samtidsmessig formspråk.

Ved detaljregulering av H810_02 og H810_03 skal plassering av ny 132 kV linje og faresone «høyspenningsanlegg» tas opp til vurdering sammen med netteier.

Ved detaljregulering av H810_02 og H810_03 skal gjøres en vurdering av planfri kryssing for myke trafikanter over fv764/fv363.

Ved detaljregulering av H810_04 må fritidsbebyggelse plasseres slik at de blir minst mulig eksponert fra Gata/butikken, slik at kapellet ikke mister sin funksjon som fondmotiv/signalbygg.