

# Bestemmelser for Kommunedelplan Atrå

29.10.2018

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

## 1 PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

### 1.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstav a), d), j), k), l) og m) kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

#### Unntak fra krav om reguleringsplan

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at de er i tråd med rammene gitt i denne plan og ikke vanskeliggjør en annen framtidig arealbruk:

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
- b) Utvidelse av idrettsanlegg på Atrå stadion, område BIA3
- c) Turveger i turdrag som framgår av plankartet, herunder tilhørende broer ved kryssing av Mår og Gjøyst.

### 1.2 REKKEFØLGEKRAV

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- a) Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- b) Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet
- c) Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere
- d) Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- e) Tilstrekkelig sikring mot skred, ref hensynssone skredfare og bestemmelse i punkt 7.4.
- f) Tilstrekkelig ivaretagelse av hensynet til flomfare, ref hensynssone flomfare og bestemmelse i punkt 7.3.

Arealer for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge skal sikres opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

#### Sølaterolla, B1 (alternativ 1 på plankartet)

Før utbygging av området kan gjennomføres skal:

- a) Ny del av atkomstveg være ferdigstilt med fortau
- b) Lysløypa legges om ref. plankartet

#### Sentrumsområde BS1

Før utbygging av område BS1 kan tillates må det sikres opparbeidelse av trafikksikker løsning for gående og syklende langs Fv. 364 langs området. Det må også sikres opparbeidelse av tilrettelagt krysningspunkt av Fv. 364 i hver ende av området.

*Tilrettelagt krysningspunkt kan eksempelvis være opphøyd og intensivbelyst fotgjengerfelt.*

### Sentrumsområde BS2

Før det kan gjennomføres tiltak som krever reguleringsplan innenfor området må det sikres opparbeidelse av trafiksikker løsning for gående og syklende langs Fv. 364 langs området fram til Gjøystdalvegen.

### Myrfytjån BIA6

Før det tillates nye tiltak innenfor området, skal atkomstvegen utbedres med møteplasser på de smaleste strekningene og fartsreducerende tiltak ved Nørstegardsfeltet og Nedre Bernås.

## 1.3 UTBYGGINGSAVTALER

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre reguleringsplaner i Atrå. Kommunestyret må gjøre eget vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler.

## 2 BYGGEGRENSER

### 2.1 BYGGEGRENSER LANGS VANN OG VASSDRAG

Tiltak etter pbl § 20-1 a), b), d), h), i), j), k) og l) eller fradeling til slike tiltak er ikke tillatt nærmere vassdrag enn 50 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved normal vannstand.

## 3 KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSE

### 3.1 BYGGESKIKK

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med området, fremmer gode ute- og/eller gaterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

### 3.2 TERRENGTILPASING

Bygninger og anlegg skal plasseres slik at behovet for skjæringer og fyllinger blir så lite som mulig.

## 4 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

### 4.1 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER

Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Boligbebyggelse med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet. Kant- og restareal rundt bygning og terreng som er brattere enn 1:3 med unntak av akebakke, regnes ikke som uteareal.

Innenfor område for sentrumsbebyggelse kan inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på takterrasser og balkonger.

### Retningslinjer

Retningsgivende minimumskrav for privat uteoppholdsareal:

	<b>Privat MUA, m<sup>2</sup>/pr boenhet</b>
Leilighetsbygg	5
Rekkehus, kjedehus, tomannsboliger	75
Enebolig	100

Retningsgivende minimumskrav for felles uteoppholdsareal:

I boligprosjekter med flere enn 4 enheter skal det i tillegg være et felles uteoppholdsareal på minimum 15% av BRA pr boenhet

## 4.2 KRAV TIL LEKEPLASSER

Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved bruksendring. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan lekeareal er sikret opparbeidet/sikret tilgjengelig i prosjektet.

### Retningslinjer

Retningsgivende avstandskrav og størrelser for lekeareal:

	<b>Min størrelse i m<sup>2</sup></b>	<b>Maks avstand fra bolig</b>
Nærlekeplass	50	100
Kvartalslekeplass	1500	300

## 4.3 PARKERING

### Retningslinjer

Retningsgivende parkeringsdekning:

	<b>Grunnlag pr p-plass</b>	<b>Min</b>	<b>Maks</b>
Bolig	Under 75 m <sup>2</sup>	0,5	1,5
Bolig	Over 75 m <sup>2</sup>	1,0	2,5
Kontor	Pr 100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0
Forretning	Pr 100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0

## 5 BESTEMMELSER TIL SÆRSKILTE AREALFORMÅL OG OMRÅDER

### 5.1 BS1 OG BS2 SENTRUMSOMRÅDE

Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsformål kan inneholde blandede sentrumsfunksjoner som forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, trafikkareal og grøntareal.

Maksimal tillatt gesimshøyde = 12 m og maksimal tillatt mønehøyde = 14 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det må dokumenteres at kravene i støyforskriften oppfylles.

## 5.2 BOLIGOMRÅDER

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomt, inkludert parkering, garasje og boder.

Maksimal tillatt gesimshøyde = 6 m og maksimal tillatt mønehøyde = 9 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### 5.2.1 B1 Sølaterolla (alternativ 1 på plankartet)

Området kan bygges ut med rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger. Området skal planlegges samlet som et helhetlig bomiljø. Alle boenheter skal være familievennlige med utgang på bakkeplan og ha et bruksareal på minimum 110 m<sup>2</sup>.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomt, inkludert parkering, garasje og boder. Maksimal tillatt gesimshøyde = 6 m og maksimal tillatt mønehøyde = 9 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Ny del av atkomstveg skal ha fortau som sikres forbindelse til sti og være utformet for lav hastighet.

Det skal settes av en buffersone/vegetasjonsskjerm mot idrettsanlegget.

Det skal sikres gangadkomst fra området til lysløypa nordover og sørover.

### 5.2.2 B7 Prestegardsfeltet

*Alternativ 1:* Området kan bygges ut med eneboliger.

*Alternativ 2:* Området kan bygges ut med eneboliger, rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomt, inkludert parkering, garasje og boder. Maksimal tillatt gesimshøyde = 6 m og maksimal tillatt mønehøyde = 9 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

## 5.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

### 5.3.1 BOP2

Innenfor området tillates offentlig og privat tjenesteyting med hovedvekt på undervisningsbygg, kultur- og forsamlingsbygg.

*Det skal sikres gode forbindelser for gående gjennom området slik at det blir enkelt å bevege seg mellom ulike aktiviteter og sikre sambruk av parkeringsplasser. I planer for utvikling av området skal ganglinjer og viktige forbindelser inne i og ut av området markeres.*

## 5.4 NÆRINGSOMRÅDER

### 5.4.1 BN1 og BN2 Heggåker og Servicesenteret

Innenfor området tillates lett industri, lager, håndverk, service og verksted. Støyende og forurensende virksomhet tillates ikke.

Maksimal tillatt mønehøyde = 12 m. Maksimal tillatt utnyttingsgrad er BYA = 60 %.

## 5.5 IDRETTSANLEGG

### 5.5.1 BIA1 og BIA2 Atrå Stadion

Området kan opparbeides som idrettsstadion.

### 5.5.2 BIA 6 Myrefytjån

Det er tillatt å etablere motorbane og skistadion innenfor området. Det må foreligge godkjent reguleringsplan før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor området.

## 5.6 KOMBINERTE FORMÅL

### 5.6.1 BKB1 Mårvik Masseuttak/næring/avfallsdeponi

Området tillates brukt til masseuttak, næring og avfallsdeponi. Tillatt næringsvirksomhet er lett industri, lager, håndverk, service og verksted.

### 5.6.2 BKB2

Området tillates brukt til kontor og offentlig og privat tjenesteyting.

## 5.7 LNF AREAL FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Innenfor områdene tillates gjenoppbygging, utbedring, mindre tilbygg, garasjer og uthus i henhold til påregnelig utvikling av eksisterende boligeiendommer. Nye boliger er ikke tillatt.

## 5.8 LNF AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak innenfor området skal forholdet til kulturminner være avklart.

Det stilles ikke krav om reguleringsplan forutsatt at tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen.

### 5.8.1 LSN1 Sandven

Innenfor området tillates oppføring av produksjons- og lagerlokaler for landbrukstilknyttet næring som ikke forutsetter tilkobling til vann og avløp.

Det tillates oppført enklere bygg med inntil 600 m<sup>2</sup> BYA med maksimal tillatt mønehøyde = 12 m.

### 5.8.2 LNS2 Heggåker og LNS3 Su Mårem

Innenfor området tillates oppføring av produksjons-, verksteds- og lagerlokaler.

Det tillates oppført bygg med inntil 600 m<sup>2</sup> BYA med maksimal tillatt mønehøyde = 12 m.

## 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

### 6.1 TETTSTEDSAVGRENSING #1

Avgrensingen definerer tettstedet Atrå. Videre utvikling av sentrumsfunksjoner og boliger i Atrå skal i hovedsak skje innenfor denne grensa.

## 6.2 OMRÅDE #2 PARKERING VED KIRKA

Innenfor området tillates det etablering av parkeringsplasser i direkte tilknytning til veggen. Det må foreligge godkjent reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Parkeringsplassen skal utformes med et formspråk som er avstemt med eksisterende, verneverdige murer rundt kirkegården.

## 6.3 OMRÅDE #3 DEL AV FV 364 FORBI HANDESLAGET

Innenfor området kan det i reguleringsplan vurderes å sideforskyve veggen mot nordvest.

*Jf nærmere omtale og illustrasjon i planbeskrivelsen.*

# 7 HENSYNSSONER, BÅNDLEGGING, FAREOMRÅDER OG EKSISTERENDE PLANER

## 7.1 HENSYNSSONE LANDSKAP

*Det skal tas særskilt hensyn til kulturlandskapet og historiske spor i landskapet ved nye tiltak innenfor hensynssonen.*

## 7.2 BÅNDLEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN

Bevaring er sikret i henhold til Lov om forvaltning av naturens mangfold.

## 7.3 HENSYNSSONE FAREOMRÅDE FLOM

*Fareområde for flom baserer seg på NVEs aktsomhetskartet for flom.*

Innenfor fareområdet må sikkerhet mot flom være dokumentert i henhold til gjeldende krav i byggteknisk forskrift med veileder.

## 7.4 HENSYNSSONE FAREOMRÅDE SKRED

*Innenfor fareområdet vist på plankartet er det kartlagt fare for 1000 og 5000-års skred og for øvrig brukt aktsomhetskart for skred til avgrensning av skredsone. NVEs skredfarekartlegging angir i detalj hvilke soner som gjelder 1000-års skred og hvilke som gjelder 5000-års skred.*

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor fareområde skred skal det dokumentere og sikres at hensynet til skred er ivaretatt. Se punkt 1.2 e) om krav til dokumentasjon.

## 7.5 EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Tidligere stadfestede og egengodkjente reguleringsplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde.

Kommunen igangsetter arbeid med oppheving av deler av følgende planer:

- 5501 Espeland grustak, 15.02.1990