

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslova (pbl) kap.12

Detaljreguleringsplan for Kalkarteig bustadområde, gnr. 3 bnr. 5 mfl.

Nasjonal arealplan-ID 4640-2020003

Arkivsaknummer	20/5005		
Føresegn sist revidert	29.04.2021		
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå	Sak	@@/@@
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			
_____ Tenesteleiar			

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å leggje til rette for frittliggande småhusbebyggelse. Nye bygningar i området skal vise god terrengtilpassing og samspel i uttrykk og volum.

For utfyllande opplysningar er det vist til planomtalen dagsett 29.4.2021 med vedlegg.

§ 1 Fellesføresegn for heile planområdet

1.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje varsamt. Vegskjeringar/fyllingar og liknande skal plantast/såast til eller stellast til på annan tiltalende måte, og murar skal ha ei god utforming med spesiell vekt på terrengtilpassing.

Inngrep (mur, skjering, fylling) og mellombels inngrep som trengst ved bygging av veg, sti eller felles leikeplass kan utførast i tilgrensande areal (i planområdet) med anna arealbruksføre mål.

1.2 Avkøyrslar

Endeleg plassering av avkøyrslar til tomtene skal fastsetjast i byggesaka for den enkelte tomt.

1.3 Universell utforming

Tiltak og anlegg innanfor planområdet skal, utformast universelt med tanke på best mogleg tilgjenge for alle grupper. Universell utforming skal dokumenterast i detaljplanlegging og søknader om tiltak. Tilkomst mellom BF4 og BF5 til friområde f_GF3 er for bratt for universell utforming.

1.4 Byggegrenser

Byggegrense går fram av plankartet.

Mindre frittliggande bygningar, murer og terrenngrep er tillat utanfor byggegrensa. Elles gjeld reglane i plan- og bygningslov/forskrift.

§ 2 Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1 Plan for felles infrastruktur

Før, eller saman med søknad om tiltak for den første tomte skal det bli vist samla teknisk plan for opparbeiding av felles veg, felles parkering, felles leikeplass, stiar, overvasshandtering og VA-anlegg.

VA-rammeplan dagsett 18.12.20 skal leggest til grunn for detaljprosjektering av overvasshandtering, vatn og avlaup i området. Det skal dokumenterast at reinseeffekten for avlaupsanlegget skal vere høgare enn 90% for fosfor og 70% for organisk stoff (BOF5).

Anlegg for vatn, avlaup og overvatn kan plasserast innanfor bestemmelsesområde #1 og #2.

2.2 Situasjonsplan

Som del av søknad om tiltak for den enkelte tomt skal det utarbeidast situasjonsplan og eit tilstrekkeleg tal snitt og oppriss som viser.

- bygningar
- avkøyrse
- parkering
- eksisterande og nytt terreng
- murar med høgder og materialval
- eventuelt gjerde med høgde og materialval
- overflate av terreng (asfalt, betong, grus, plen, naturleg vegetasjon og liknande)
- fall- og stigningsforhold
- tilkomst for rørslehemma
- eksisterande og planlagd vegetasjon og terreng
- høgde på topp grunnmur
- uteopphaldsareal
- høgde og plassering av støttemurar/skråningar/skjeringar
- VA/overvassløysing

Situasjonsplanen skal vere godkjend av bygningsmyndigheita før løyve til tiltak vert gjeve. Bygningsmyndigheita skal ved handsaming av søknad om tiltak sjå til at bygg og anlegg viser god terrengtilpassing og godt samspel med kvarandre og eksisterande bustader i uttrykk, volum, fargar og materialbruk.

§ 3 Rekkefølgjekrav

3.1 Før mellombels bruksløyve

- Felles leikeplass (f_BLK) med stikopling til GF_2 skal vere ferdig opparbeidd
- Felles tilkomstveg (f_SV3) og parkeringsplassar (f_SPP) skal vere ferdig opparbeidd, og skjeringar og fyllingar skal stellast til.
- Vatn- avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.

§ 4 Eigarform

§ 4.1 Offentlege arealformål

Følgjande areal skal vere offentlege:

- O_GF1, Friområde
- O_SV1, Barsnesvegen

§ 4.2 Felles arealformål

Følgjande areal skal vere fellesareal:

<i>Felt</i>	<i>Felles for følgjande eigedommar</i>
F_SV2	Bustadene i felt BF1 – BF5 og gbnr. 3/82, 3/83, 3/76, 3/77
F_SV3	Bustadene i felt BF1 – BF5 og gbnr. 3/82 og 3/83
F_BLK	Bustadene i felt BF1 – BF5
F_SPP	Bustadene i felt BF1 – BF5
F_GF2 og GF3	Bustadene i felt BF1 – BF5
F_BKT	Bustadene i felt BF1 – BF5 samt gbnr. 3/82 og 3/83

§ 5 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1 Frittliggande bustader, felt BF1 – BF5

Områda skal nyttast til frittliggande småhus. Kvart felt er ein tomt for ein einestad. Det er tillatt med utleigedel dersom krav til uteopphaldsareal og parkering for den ekstra eininga er stetta.

Nye bygningar skal vise god terrengtilpassing og godt samspel i uttrykk, materialbruk og volum.

Støttemurar til tomt BF1 og BF2 som vender mot Barsnesvegen skal ha maksimal høgde 1 meter over eksisterande terreng. Der det er behov for å ta att større høgdeforskjellar skal murar nyttast i kombinasjon med skråning for avtrapping av terrenget.

5.2 Frittliggande bustad, felt BF6

Feltet er del av bustadtomt gbnr. 3/83. Den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplan skal gjelde for feltet.

5.3 Livslausstandard

Bustader innafor felt BF1 og BF2 skal ha livslausstandard etter til kvar tid gjeldande norm.

5.4 Grad av utnytting

Kvar tomt kan ha ei utnyttingsgrad på maksimalt 220 m2 BYA. Parkeringsplassar skal reknast med i utnyttingsgraden.

5.5 Byggehøgder

<i>Felt</i>	<i>Maks. gesimshøgde (m)</i>	<i>Maks mønehøgde(m)</i>	<i>Maks kotehøgde møne</i>
BF1	6	9	+ 12,5
BF2	6	9	+ 13,5
BF3	6	9	+ 17,0
BF4	7,5	9,5	+ 18,0
BF5	7,5	9,5	+ 17,5

Gesims- og mønehøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Frittliggende garasje/uthus kan ha gesimshøgde maks. 3,5 meter, og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form, farge og størrelse.

5.6 Takform

Bustadene skal ha saltak. Mønevinkel kan vere minimum 22 grader. Taktekking skal vere av ikkje-reflekterande materiale.

5.7 Uteopphaldsareal

Det skal vere minimum 150 m2 privat uteopphaldsareal til kvar einebustad. Minimum halvparten av dette arealet skal vere på terreng.

Ved etablering av fleire bueningar, t.d. utleigeeining, vert kravet til privat uteareal auka med areal tilsvarande den nye eininga sitt bruksareal.

5.8 Parkering

Privat parkering

Det skal vere tre biloppstillingsplassar på kvar tomt. Ved etablering av utleigeeining skal ein av plassane vere til utleigeeininga.

Felles parkering, f_SPP

Det skal etablerast to gjesteparkeringsplassar langs SV3 som vist på plankartet. Desse skal vere felles for felt BF1 – BF5.

5.9 Felles småbarnsleikeplass, f_BLK

Felles leikeplass skal utstyrast med minimum fire leikeapparat som gjev moglegheit for allsidig leik for barn i ulike aldersgrupper. Det skal leggast til rette for planting og skjerming, sitemoglegheiter og inngjerding.

Minimum halvparten av leikeplassen skal utformast etter prinsippa om universell utforming.

5.10 Andre typar bygningar og anlegg, BKT

Området skal opparbeidast med fast dekke og kan nyttast til felles bossoppstilling og postkassestativ. Arealet kan overbyggast med enkelt skur og/eller gjerdast inn.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Offentleg veg, SV1

Dette er kommunal veg, Barsnesvegen.

6.2 Felles tilkomstveg, SV2

Felles tilkomstveg, SV2 er eksisterande privat veg.

6.3 Felles tilkomstveg, SV3

Felles tilkomstveg skal ha ein breidde som vist på plankartet. Veggen skal asfalterast.

§ 7 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde, o_GF1

I området kan det setjast opp benker og bord. Ved slik tilrettelegging for opphald skal området gjerdast inn mot sjøen for å hindre ferdsel ned i strandområdet. Eksisterande tre skal takast i vare som buffer og skjerming mellom friområde og naturområde i strandsone. Området skal vere offentleg tilgjengeleg.

7.2 Friområde, f_GF2

Området skal oppretthaldast som grøntareal, men det er høve til å gjere enkel tilrettelegging for parsellhagar eller anna dyrking.

7.3 Friområde, f_GF3

Innanfor friområdet skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på, men det er høve til å opparbeide sti/trapp, og gjere varsam tilrettelegging for opphald i form av benker og bord og gapahuk.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, o_VNS

Føremålet omfattar naturtypene strandeng og strandsump. Naturtypelokaliteten har botaniske verdiar og er næringshabitat for fuglar og fisk. Området skal oppretthaldast i sin naturlege form, inngrep og tilrettelegging for ferdsel er ikkje tillat.

§ 9 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Sikringsone: Frisikt (§ 11-8 a)

Frisiktsone frå privat avkøyrslé (SV2) til Barsnesvegen (sv1) skal vere 4x45 og frisiktsone mellom private avkøyrslé (SV2 og SV3) skal vere 3x20.

Innanfor dei viste frisiktsonene skal det ikkje vere sikthindrande terreng, gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over plannivå på tilstøytande veg.

9.2 Faresone: Høgspentanlegg

Faresone H370 omfattar området under og rundt 22 kW høgspenline. Innanfor avstand på 6 meter frå ytterste faseline er det ikkje tillat med bygningar. Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor faresona utan godkjenning frå linjeeigar.

9.3 Faresone: Skredfare

Innafor faresona, H310, er det fare for steinsprang med årleg sannsyn 1/100 og 1/1000.

9.4 Faresone: Stormflo

Faresone H320 viser område der de er fare for stormflo. Faresona går opp til kote + 3.

Trygg byggehøgde

Bygg og anlegg innanfor faresona skal etablerast på trygg byggehøgde eller etablerast med konstruksjon som toler mellom anna høg vass-stand/stormflo/bølgepåverknad. Dette må dokumenterast vurdert av hydrolog ved søknad om tiltak.

§ 10 Føresegner til bestemmelsesområde

10.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg – VA-anlegg (#1, #2) (§12-7 nr 1-14)

Innanfor areal merka med bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etablerast VA-anlegg, jf. VA-rammeplan.