

Områdeplan Kaland- Fonnes, del av gbnr. 131/3, 4 m.fl.

Reguleringsføresegner Områderegulering

PlanID 4632_2021002

1 Siktemålet med planen

Hovudføre mål med områdeplanen er å leggje til rette for byggjeområde for bustader med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal, som vist på tilhøyrande plankart og føresegner.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. *Bygningar og anlegg*
 - Bustader- frittliggjande småhus*
 - Bustader -konsentrert småhus*
 - Uteopphaldsareal*
 - Energianlegg*
 - Renovasjon*
2. *Samferdselsanlegg*
 - Veg*
 - Køyreveg*
 - Fortau*
 - Gang-/sykkelveg*
 - Annan veggrunn – grøntareal*
 - Annan veggrunn- teknisk*
 - Gangveg*
 - Kombinerte føremål for samferdselsanlegg- køyreveg og fortau*
3. *Grønstruktur*
 - Blågrønnstruktur*
4. *Landbruk, natur og friluftsansreal samt reindrift*
 - Landbruk*
5. *Føresegnssområde*
 - #- Anlegg og riggområde*
6. *Omsynssone*
 - Sikring-, støy og faresone:*
 - Frisikt- H140*
 - Støysone- H220*
 - Høgspenningsanlegg- H370*

2 Fellesføresegner for heile planområdet

Felles føresegner som gjeld heile planområdet

- 2.1 Det kan ikkje gjevast byggjeløyve før tekniske anlegg er godkjend av Austrheim kommune.
- 2.2 Byggjegrenser er vist på plankartet. Der byggjegrensa ikkje er vist i plankartet, gjeld krav nedfelt i plan og bygningslova, teknisk forskrift og veglova. Nye bygningar til bustadføremål skal plasserast innanfor byggjegrenser. Garasje/carport, parkeringsanlegg under bakken, bod og forstøtningsmurar kan plasserast utanfor byggjegrense, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/ naboføremål, dette unntaket gjeld ikkje for byggjegrense langs fylkesvegen.
- 2.3 VA-rammeplan datert 03.06.2022 er rettleiande for vidare prosjektering og nye tiltak i områda.
- 2.4 Illustrasjonsplan datert 11.05.2023 er rettleiande for utforming og utnytting av ny utbygging innfor områda.
- 2.5 Ved utbygging av ny nettstasjon eller flytting av kablar/høgspenningsleidningar i området skal dette avklarast med BKK.
- 2.6 **Terrengbehandling**
Vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.

Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming.

Ved nødvendig framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur kan graving i areal som ikkje er regulert til utbygging, utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavelege.
- 2.7 All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet.
- 2.8 Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane. Evt. jordmassar frå jordbruksareal (fulldyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål i landbruksområda i og ved planområdet. Brun- og mineraljord skal leggjast steinfri i topplaget. Det er viktig at myr- og torvmassane ikkje vert blanda med vanleg brun- eller mineraljord. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- 2.9 **Estetikk**
Utbygginga innanfor planområdet skal utformast med eit godt, heilskapleg preg, som er godt tilpassa terrenget. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk, terrenginngrep m.m.
- 2.10 **Verneverdiar for kulturmiljø**
Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.
- 2.11 **Renovasjon**
Samlingsstader for renovasjon er vist på plankartet.

3 Føresegner for arealformål

- 3.1 **Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**
 - 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg
Grad av utnytting er vist på plankartet for kvart enkelt byggjeområde. For område sett av til frittliggjande småhus gjeld utnyttinga for kvar tomt (§ 12-7 nr. 1)

Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til og ta omsyn til nabobygg, terreng og landskapet. Solceller kan installerast på alle takflater. Bustadeiningar skal ha ein minimumsstorleik på 50 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomta, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA. Fossilt brensel skal ikkje nyttast til oppvarming. Alle bustadeiningar skal ha eldstad/pipe. Alle bustadeiningane skal ha gode soltilhøve, det gjeld og uteområde på tomten.

Uteopphaldsareal/leikeareal

Krav til felles uteopphaldsareal/leikeareal pr. bustadeining er 25 m² når det samla vert bygd meir enn 4 bustadeiningar.

Areal for felles lek skal ha solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealet skal ikkje vera brattare enn 1:3 og areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Heile arealet eller min. 200 m² innanfor kvart område sett av til felles uteopphaldsareal, f_UTE, skal opparbeidast med fast dekke, anlegg og apparat av god kvalitet som kan nyttast av ulike brukarar.

Parkering

Det skal setjast av 2 biloppstillingsplassar og 1 sykkelparkering pr. bustadeining. Der det er høve til utleigeeining for einebustader skal det vera 1 biloppstillingsplassar i tillegg, på same tomt.

Parkering må løysast innanfor kvart enkelt delfelt eller enkelttomt, og skal vere i samsvar med gjeldande kommuneplan for området.

Er parkeringa lagt innanfor tomta skal ikkje parkeringsareal på bakken reknast med i BRA for samla utnytting.

3.1.2 Bustader- frittliggjande småhus (felt BF1 – BF11)

I områda for frittliggjande småhus kan det byggjast eine- og tomannsbustader.

Bustadar skal byggjast med maksimal planeringshøgde ein (1) meter over gjennomsnitts terreng på tomta. Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 7,5 meter. Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrengtilhøva. I områda for einebustad kan det innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².

Utnyttingsgrad er vist i plankartet for dei ulike utbyggingsområda.

Søknad om rammeløyve skal vise og innehalde dokumentasjon om:

- Grad av utnytting
- Plassering av bygning
- Byggjehøgde, planeringshøgde
- Takform og/eller møneretning
- Materialbruk
- Korleis omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng i størst mogleg grad er tatt vare på.
- Avkøyrsløp/tilkomst og snarveg til og frå områda og eigedomane
- Løysing for renovasjon
- Nærverknad og tilhøve for naboar
- Opparbeiding for tilhøyrande felles uteopphaldsareal/leikeareal

Minste privat uteopphaldsareal (MUA) pr. bueining skal vere min. 200 m².

3.1.3 Bustader- konsentrert småhus (felt BK1 – BK3)

I området er det tillate å byggje rekkjehus og fleirmannsbustader. Det er òg tillate å byggje eine- og tomannsbustader dersom dette er føremålstenleg.

Bustadar skal byggjast med maksimal planeringshøgde ein (1) meter over gjennomsnitts terreng på tomta. Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 8 meter.

Utnyttingsgrad er vist i plankartet for dei ulike utbyggingsområda.

Saman med søknad om løyve for nye tiltak innanfor områda BK1- BK3 skal det sendast inn situasjonsplan, som bl.a. skal vise:

- Avkøyrsl, vegtilkomst og snarvegar til og frå områda og eigedomane
- Parkeringsplassar
- Løysing for renovasjon
- Opparbeiding av terreng, terrengtilpassing og fjernverknad
- Nærverknad og tilhøve for naboar
- Materialbruk
- Tettleik, talet på bustader og bustadsamansetjing/storleik
- Grad av utnytting
- Byggjehøgder
- Plassering av bygningar
- Takform og/eller møneretning
- Tilgjenge
- Omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng
- Opparbeiding for tilhøyrande felles uteopphaldsareal/leikeareal

For rekkjehus/fleirmannsbustader og evt. annan konsentrert bygning innanfor område konsentrerte småhus er kravet min. 7 m² privat uteopphaldsareal pr. bustadeining.

3.1.4 Uteopphaldsareal (UTE1- UTE11)

Område UTE1-UTE4 er felles uteopphaldsareal for områda innanfor BF2. Nærliggande uteopphaldsareal til bustadane skal etablerast samtidig med ferdigstilling av bustadane.

Områda UTE5- UTE6 er felles for områda innanfor BK1. Nærliggande uteopphaldsareal til bustadane skal etablerast samtidig med ferdigstilling av bustadane.

Området UTE7 er felles for områda innanfor BF3 og BF4. Nærliggande uteopphaldsareal til bustadar skal etablerast samtidig med ferdigstilling av bustadane. Dette gjeld ikkje ny bustad innanfor BF4.

Området f_UTE8, regulerer felles uteopphaldsareal for alle delfelt innanfor reguleringsplanen. Arealet skal nyttast til felles anlegg som ballbinge m.m.

Området f_UTE9 er felles for området BK2. Uteopphaldsarealet til nye bustader skal etablerast samtidig med ferdigstilling av bustadane.

Området f_UTE10 er felles for området BK2 og BF9. Uteopphaldsarealet til nye bustader skal etablerast samtidig med ferdigstilling av bustadane.

Del av området f_UTE11 er felles uteopphaldsareal og skal opparbeidast som uteopphaldsareal for bustadar innanfor områda i BK3 samtidig med ferdigstilling av bustadane. Heile f_UTE11 er felles for alle bustader i området. Det er tillate å etablere gangveg/forbindelse gjennom området.

3.1.5 Energianlegg (EA)

Arealet, EA, regulerer område for energianlegg til forsyning til bustader innanfor utbyggingsområda.

3.1.6 Renovasjon (RA)

Områda RA er renovasjonsoppstillingsplass for nye bustadar i området.

RA1 og RA2 er felles for nye bustader innanfor BF2.

RA3 og RA4 er felles for nye bustader innanfor BK1.

RA5 er felles for nye bustader innanfor BF3 og BF4.

RA6 og RA7 er felles for nye bustader innanfor BK3.

RA8 er felles for nye bustadar innanfor BK2 og BF5-BF9.

Renovasjonsområda skal vere ferdig opparbeidd ved ferdigstilling av nye bustader.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formål merka med o_KV1 og o_KV2, o_GS, o_FO, o_SKF1 - o_SKF5, o_AVT og o_AVG i plankartet skal vere offentlege.

Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.

Endeleg plassering av avkøyrslar til bustader skal fastsetjast i samband med søknad om tiltak og tilhøyrande situasjonsplan.

3.2.2 Veg (felt V1- V10)

Veg f_V1 er tilkomst til eksisterande eigedomar innanfor felt BF1. Det er ikkje tillate at fleire enn 10 bustadeiningar kan nytte den eksisterande avkøyrsla i bustadområdet BF1.

Veg f_V2 er tilkomst til nye bustader innanfor BF2.

Veg f_V3 er tilkomst til nye bustader innanfor BK1.

Veg f_V4 og f_V5 er tilkomst til nye bustader innanfor BF3.

Veg f_V6 er tilkomst til eksisterande bustad og ny bustad innanfor BF4.

Veg f_KV4 er tilkomst til nye bustader innanfor BK3. Veg skal etablerast med omsyn til og minst mogleg inngrep i myr.

Veg f_V7 er tilkomst til nye bustader innanfor BK2 og bustader innanfor BF5-BF9.

Veg f_V8 er tilkomst til bustadar innanfor BF5- BF7.

Veg f_V9 er tilkomst til nye bustadar innanfor BK2.

Veg f_V10 er tilkomst til bustadar innanfor BF10 og BF11.

3.2.3 Køyreveg (felt o_KV1, o_KV2, f_KV3 og f_KV4)

Køyreveg skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med plankart.

3.2.4 Fortau (felt o_FO, f_FO)

Fortau skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med plankart.

3.2.5 Gang- sykkelveg (felt o_GS)

Gang- / sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med plankart.

3.2.6 Gangveg (GG1-GG11)

Gangveg GG1, GG2, GG5, GG8, GG10 og GG11 regulerer gangveg/forbindelse frå bustadfeltet til fylkesveg 565 Austrheimsvegen. GG3, GG4, GG6, GG7 og GG9 er interne gangvegar mellom

byggeområde. Gangvegane skal vere ferdig opparbeida samtidig med ferdigstilling av nye bustader innanfor tilhøyrande område.

Gangveg/forbindelse skal vere min. 2 m brei og ha pakka underlag. Ved plassering av gangveg er det høve til å justere grenser for gjennomføring av gangvegen. Endeleg plassering og utforming må gå fram av situasjonsplan og godkjennast i rammesøknad.

GG1 og GG2 er tillate nytta som landbruksveg.

3.2.7 Annan veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, skilt og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel. Mindre avvik i skråningsutslag innanfor "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande reguleringsformål, kan førekome som følgje av uføresette forhold. Dette medfører at endeleg grense mellom "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande areal kan avvike noko frå det som ligg i plankartet.

3.2.8 Annan veggrunn- teknisk (o_AVT)

Område regulerer areal for teknisk infrastruktur. Det kan innanfor arealet vere trafikkøyer og brurekkverk som er ein naturleg del av veganlegget.

3.2.9 Kombinerte føremål- fortau og køyreveg (o_SK1 - o_SK5)

Områda for kombinerte føremål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur regulerer areal til blanda trafikk og skal utformast slik at kryssande fortau vert gjennomgåande.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønstruktur (felt BG)

Områda som i plankartet er sett av til blågrønstruktur, BG, skal nyttast til ålmenn rekreasjon-/ leik og friluftaktivitet. Det kan ikkje førast opp bygg av noko slag i området med mindre det er nødvendig for bruken av friområdet. Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for å legge til rette for ferdsel og opphald, under dette etablering av sti/gangveg, merking av løyper, klopper, rastebord, gapahuk og liknande kan tillatast. Tiltak innanfor området skal godkjennast av Austrheim kommune før etablering.

Innanfor føremålet er det tillate å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup og evt. overvasshandtering. Tiltak skal ta omsyn til og ha minst mogleg inngrep i myr.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrifsføremål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksføremål (felt LL)

Jord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealføremåla LL. Deponiområda skal med utgangpunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina.

Mindre turvegar/gangvegar er tillate etablert innanfor landbruksføremål. Før etablering må tiltaket godkjennast av Austrheim kommune.

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

Nødvendige føresegner til omsynssonene i planen, slik at omsynssonene får rettsleg innhald.

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

4.1.2 Støysone (H220)

I gul støysone (H220) kan endring av tiltak for eksisterande bustader vurderast, dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Dette må dokumenterast ved søknad om byggeløyve.

4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

Det kan førast opp ny nettstasjon innanfor faresone H370.

Det er ikkje tillate å føre opp nye, støyfølsame bygningar for varig opphald innanfor faresona utan at dette er avklara med netteigar.

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område merka med #)

5.1.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Føresegnsområde # i plankartet er areal sett av til midlertidig anlegg og riggområde langs o_KV1, o_GS, o_FO samt langs eksisterande bustader innanfor BF4 og BF8.

Når anleggsarbeidet er ferdigstilt skal område nytta til midlertidig bygge- og anleggsområde ryddast og setjast i stand/revegeterast i samsvar med plankart og føresegner. Istandsetting skal seinast vere gjennomført eit år etter at vegtiltaket er fullført.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før igangsettingsløyve for ulike utbyggingsområde

- 6.1.1 Bygging av gang- og sykkelveg frå nord langs Mongstadvegen til Vardebrua og nytt kryss i Leirvågvegen skal vera opparbeida før igangsettingsløyve kan gjevast til tiltak i bustadfelt B36 Ekornsåta (Kommuneplanen sin arealdel godkjent 11.04.2019). Dette vilkåret gjeld ikkje for tiltak i området BF1 og BK2.
- 6.1.2 Før igangsettingsløyve skal det gjerast greie for handtering av jordressursane.
- 6.1.3 Før igangsettingsløyve i BK3 skal plan for handtering av myr i høve etablering av f_KV4 over myr til området BK3 godkjennast av Austrheim kommune.
- 6.1.4 Før igangsetjingsløyve for ulike utbyggingsområde innanfor områda BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3, må veg o_KV2 og fortau, o_FO, langs del av o_KV2 fram til kryss inn til områda vere bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.5 Sikker kryssing av fylkesveg 565 for mjuke trafikkantar må på plass og bygd ferdig og godkjent før igangsetjingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor utbyggingsområda BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3.

6.2 Før bygning blir teken i bruk (midlertidig bruksløyve/ferdigattest)

- 6.2.1 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor BF2 må f_KV3 og tilhøyrande veganlegg fram til området, f_V2, RA1, RA2, GG1 – GG5 vere bygd ferdig og godkjent. Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- 6.2.2 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor BF3 må del av f_KV3 og tilhøyrande veganlegg fram til området, f_V4, f_V5, og RA5 vere bygd ferdig og godkjent. Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- 6.2.3 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor BK1 må f_KV3 med tilhøyrande veganlegg fram til området, f_V3, RA3, RA4 og GG6 – GG8 vere bygd ferdig og godkjent. Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- 6.2.4 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor BK3 må veganlegg tilhøyrande o_KV2, f_KV4, RA6, RA7, GG10 og GG11 vere bygd ferdig og godkjent. Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- 6.2.5 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor BK2 må veganlegg tilhøyrande f_V7, RA8 og GG9 vere bygd ferdig og godkjent. Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- 6.2.6 Krav til uteoppholdsareal/leikeareal i tilknytning til bustader, jf. §§3.1.1 og 3.1.4, innanfor områda BF2, BF3, BK1, BK2 og BK3 skal vere ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve.
- 6.2.7 VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bustadar innanfor områda BF2, BF3, BF5- BF7, BF9 og BK1-BK3.
- 6.2.8 Vegskråningar skal setjast i stand, plantast/såast til samstundes med ferdigstilling av veganlegget.

7 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Plankart datert 11.05.2023