

Bustadområde Mastrevik

Reguleringsføresegner for Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001

PlanID 4632_2021001

1 Siktemålet med planen

Hovudføre mål med områdeplanen er å leggje til rette for byggeområde for bustader med tilhøyrande infrastruktur og uteoppfallsareal, som vist på tilhøyrande plankart og reguleringsføresegner.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg

Bygningar og anlegg

Bustader- frittliggjande småhus

Bustader -konsentrert småhus

Undervisning

Energianlegg

Renovasjon

2. Samferdselsanlegg

Veg

Køyreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn – grøntareal

Kombinerte føremål for samferdselsanlegg

3. Grønstruktur

Blågrønstruktur

4. Landbruk, natur og friluftsføremål

LNFR-areal for naudsynte tiltak forlandbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd

basert på gardens ressursgrunnlag

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsføremål i sjø og vassdrag

6. Føresegnsområde

Anlegg og riggområde

7. Sikring-, støy- og faresoner

Friskt

Høgspenningsanlegg

2 Fellesføresegner for heile planområdet

Felles føresegner som gjeld heile planområdet

- 2.1 Byggjegrensar 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 byggjegrensar. Garasje/carport, bod og forstøtningsmurar kan plasserast utanfor byggjegrense, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/ naboføremål.
- 2.2 VA-rammeplan datert 27.05.2022 er rettleiande for den vidare prosjekteringa og nye tiltak i BKS1 og BFS2.
- 2.3 Illustrasjonsplan datert 17.11.2021 er rettleiande for utforming og utnytting av ny utbygging innanfor BKS1 og BFS2.
- 2.4 **Terrengbehandling**
Vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
Ubygde område skal gjevast ei estetisk taltalande 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 opphavelige.
- 2.5 All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet.
- 2.6 **Estetikk**
Utbygginga innanfor planområdet skal utformast med eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m.m. Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygg, terreng og landskap.
- 2.7 **Renovasjon**
Samlingsplass for renovasjon for BKS1 er innanfor BRE. Eksisterande bustader og BFS2 har oppstillingsplassar for bossdunkar langs veg, slik som i dag. Renovasjon for o_BU vert løyst innanfor føremålet.

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 instalerast på alle takflater. Bustadeiningar skal ha ein minimumsstorleik på 50 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA. Fosilt 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 leik 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 reknast ikkje med. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.

Parkering

Det skal setjast av 2 biloppstillingsplassar og 1 sykkelparkering pr. bustadeining. Der det er høve til utleigeining skal det vera 2 biloppstillingsplassar i tillegg på same tomt. Parkering må løysast innanfor kvart enkelt delfelt eller enkelttomt.

Parkering skal reknast med ved bruk av BYA.

3.1.2 Bygningar og anlegg

I områder regulert til BA skal gjeldande plan/kommuneplan gjelde foran denne plan (PlanID 4632_2021001) frå eitt år etter at veganlegget er ferdigstilt. Areala er teke med fordi dei er nødvendige for bruk til mellombels anlegg- og riggområde, jf. §11.3.

3.1.3 Bustader- frittliggjande småhus (felt BFS1 – BFS4)

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

Utnyttingsgrad er vist i plankartet.

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

Søknad om rammeløyve skal innehalde dokumentasjon om:

- Grad av utnytting
- Plassering av bygning
- Byggjehøgde, planeringshøgde
- Takform og/eller møneretning
- Materialbruk
- Vise korleis omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng i størst mogleg grad er tatt vare på.
- Avkøyrsløse/tilkomst.

3.1.4 Tillegg for område BFS2

Bustadane kan byggjast med maksimal mønehøgde på kote +27,0 m.o.h. Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrenghøva . I einebustadane kan det innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².

Før endeleg plassering av bygg innanfor BFS2 må det føreligge VA plan som dokumenterer plassering av eksisterande leidningar eller omlegging av desse. I tillegg må det føreliggje plan for sikring av utsprenging av skråning som gjev plass til vegskulder på minimum 3 m. Det skal monterast sikringsgjerde mellom veg og topp utsprengt fjellskråning.

Det er ikkje tillat med køyreveggar eller turveggar som krev store terrenginngrep eller graving i myr.

3.1.5 Bustader- konsentrert småhus (felt BKS1 og BKS2)

I området kan det byggjast tomannsbustader, rekkjehus og fleirmannsbustader.

Søknad om rammeløyve skal innehalde dokumentasjon om:

- Avkøyrse, vegtilkomst.
- Parkeringsplassar.
- Felles uteopphaldsareal/leikeareal med anlegg og apparat av god kvalitet.
- Opparbeiding av terreng, terrengtilpassing og fjernverknad.
- Nærverknad og tilhøve for naboar.
- Materialbruk.
- Grad av utnytting.
- Byggjehøgder.
- Plassering av bygningar.
- Takform og/eller møneretning.
- Omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng.

I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bustadeining.

3.1.6 Tillegg for område BKS1

- Bustadane innanfor BKS 1 kan byggjast med maksimal mønehøgde på kote +18,5 m.o.h.
- Ved tiltak i myr skal det takast omsyn for å redusera klimagassutslepp.

3.1.7 Tillegg for område BKS2

Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 8 meter.

3.1.8 Undervisning (o_BU)

- Utnyttingsgrad er vist i plankartet.
- Bygga kan byggjast med maksimal mønehøgde på kote +23 m.o.h.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formål merka med o_SKV1 til o_SKV5, o_SV4, o_SV13, o_SGS, o_SF, o_SKF og o_SGS i plankartet skal vere offentlege.

Ved SV6 skal det setjast opp skilt som seier at gjennomkøyring ikkje er tillat.

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.

Avkøyringspilar merka i plankartet er retningsgjevande. Endeleg plassering skal fastsetjast i samband med søknad om tiltak og tilhøyrande situasjonsplan.

Eksisterande avkøyrslar merka med pil i plankartet skal oppretthaldast.

3.2.2 Veg (SV1- SV13)

Veg SV1, SV2 og SV3 er tilkomst til eksisterande eigedomar innanfor felt BFS3.

Veg o_SV4 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1 og BFS3.

Veg SV5 er tilkomst til eksisterande eigedom innanfor BFS3.

Veg SV6 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1.

Veg SV7 er tilkomst til nye bustader innanfor BFS2.

Veg SV8 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1.

Veg SV9 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1.

Veg SV10 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1.

Veg SV11 er tilkomst til eksisterande bustader innanfor BFS1 og bustader/fritidsbustader som er tilknytta vegen.

Veg SV12 er tilkomst til eksisterande bustader som er tilknytta vegen.

Veg o_SV13 er tilkomstveg for o_BU.

3.2.3 Køyreveg (felt o_SKV1-SKV5)

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

3.2.4 Fortau (felt o_SF)

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

3.2.5 Gang- sykkelveg (felt o_SGS)

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

3.2.6 Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG)

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.

3.2.7 Kombinerte føremål- gang- og sykkelveg, fortau og køyreveg (o_SKF)

Områda for kombinerte føremål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_SKF er areal med blanda trafikk og skal utformast slik at kryssande gang- og sykkelveg/fortau skal vere gjennomgåande.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønstruktur (felt o_G)

Områda som i plankartet er sett av til blågrønstruktur, G, skal nyttast til ålmenn rekreasjon-/ leik og friluftaktivitet. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er nødvendig for bruken av friområdet. Tiltak innanfor området skal godkjennast av Austrheim kommune.

Innanfor føremålet er det tillate å etablere sti/turveg, tekniske anlegg for vatn og avlaup og evt. overvasshandtering.

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

3.4.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde og reindriftsområde (felt L)

Områda merka L i plankartet skal nyttast til landbruk. Areal er teke med fordi dei er nødvendige for bruk til mellombels anlegg- og riggområde, jf. §11.3.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr. 6)

3.5.1 Friluftformål i sjø og vassdrag

Områda merka VFV i plankartet skal nyttas til friluftsområde i sjø. Friluftsliv har prioritet innafor desse områda. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillat. Det er ikkje tillat med utslepp frå avlaup til det marine verneområdet. Alle utslepp skal førast ut i Fensfjorden via det kommunale VA- anlegget i Åråsvågen. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Tiltak som fremjar friluftslivet i sjø er tillat.

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

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 Høgspenningsanlegg (H370)

Det skal ikkje førast opp nye bygningar utan at dette er avklara med netteigar innanfor faresone H370.

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område merka med #)

Føresegnsområde # i plankartet er areal sett av til midlertidig bygg- og anleggsområde langs alle vegar. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt skal område nytta til midlertidig bygge- og anleggsområde ryddast og setjast i stand/revegeterast i samsvar med plankart og føresegner.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før igangsettingsløyve for o_BU

6.1.1 Vegkrysset mellom fv. 5504 Mastrevikane og fv. 565 Austrheimvegen, inkludert busshaldeplassen på staden vera ferdigbygd og godkjent før det kan gjevast løyve til nytt bygg innanfor o_BU. Det må inngåast ein gjennomføringsavtale med fylkeskommunen for opparbeiding av dette.

6.2 Før bygning blir teken i bruk

6.2.1 I område med konsentrert småhus (BKS) skal leikeareal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.

6.2.2 VA må vera på plass og godkjent før bruksløyve kan gjevast til nye bustadar innanfor områda BFS2 og BKS1.

6.2.3 VA må vera på plass og godkjent før bruksløyve kan gjevast til nye bygningar innanfor områda o_BU.

6.2.4 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av utbygginga av veganlegget.

6.3.1 Før bruksløyve for nye bustadar innanfor BKS1 må fortau mellom o_SV13 og BKS1 vere ferdig og godkjent.

6.3.2 Før bruksløyve for nye bustadar innanfor BFS2 må veganlegg SV7 vere ferdigstilt.

6.3.3 Før bruksløyve for nye bygningar innanfor o_BU må fortau langs o_SKV4 fram til o_SV13 og langs o_SKV5 fram til avkøyring til o_BU vera bygd ferdig og godkjent.