

Reguleringsføresegner

framlegg 10.september 2004

Revidert § 6, den 29. 6. 2005, - KS 077/05.

Revidert §§ 2 og 3, 10.10.2016

Revidert § 3, 28.08.2023

§1 GENERELT

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 04.10.2016.
- 1.2 Følgande føremål:
 - byggeområde
 - Bustader
 - Naust
 - Trafikkområde
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Spesialområde
 - Friluftsområde
 - Småbåthamn
 - Fellesområde
 - felles veg
 - fellesareal for leik og opphald
 - felles parkering
- 1.3 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvannslova sine føresegner skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 1.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

§2 FELLES FØRESEGNER

2.2 Bygningane

- 2.2.1 Bygningane skal plasserast innafor generelle byggjegranser mot naboeigedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.
- 2.2.2 Bygningar kan utførast med 2 etasjar. Anten; hovudetasje + underetasje eller; hovudetasje + 2. etasje.
- 2.2.3 For tomt 1, 2 og 3 er maks. bygningshøgde over planert terreng = 6,3 m. For resterande tomter innan planområdet gjeld maks. bygningshøgde 7,5 m over planert terreng.

- 2.2.4 For eksisterande bygg vert noverande etasjetal og bygningshøgder gjort til reguleringsføresegner

2.3 Tilkomst og parkering

- 2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering vist i byggjemeldinga
- 2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen
- 2.3.3 Garasje kan, innafor reglane i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

2.4 Ubebygde areal.

- 2.4.1 Ingen tomtar kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei tiltalende form og handsaming.

§3 BYGGJEOMRÅDE**3.1 Bustader**

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.
- 3.1.2. **Bygningane på tomt 6 – 8 og 10-12 skal utførast som frittliggjande einebustader. Tomt 1 til 4, samt 9 og 13 kan bebyggast med tomannsbustader.**
- 3.1.3. I einebustadene kan det innleiest ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².
- 3.1.4. Tilleten tomteutnytting, bruksareal er vist på plankart.
- 3.1.5. For underetasje, dvs etasje med delvis tilfylt yttervegg, kan BRA ved utrekning av TU reduserast tilsvarande.
- 3.1.6. Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 200 m².

3.2 Naust

- 3.2.1 Områda skal nyttast til naust for småbåtar. Det eine naustområdet (N) skal vera felles for brukarane av småbåthamna utafor (SB1).
- 3.2.2 Naustbygningane kan oppførast med grunnflate inn til 35 m² og mønehøgde inntil 5 m.
- 3.2.3 I naustbygningane er det ikkje tillete å innreia rom for varig opphald.

3.3 Renseanlegg

- 3.3.1 RA1 og RA2 er renseanlegg for nye bustader innan planområdet.

§ 4 SPESIALOMRÅDE**4.1 Friluftsområde**

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med almen

ferdselsrett etter friluftsløva. Tre som er til vesentleg ulempe for bustadtomtane med tanke på utsikt og solinnfall, eller som kan representera fare, skal fjernast.

4.2 Frisiktsoner

Ved kryss og avkøyrslø skal det i området mellom frisiktlina og tilstøytande vegar tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

4.3 Småbåthamn

I båthamna kan det leggjast ut flytebryggjer og liknande innretningar for småbåtar. På dei langsgåande flytebryggjene skal det vera fri ferdselsrett for gåande. Øvrige bruksrettar vert fastsett i privatrettslege avtalar.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Felles vegar skal vera felles for aktuelle brukarar.
- 5.2 Felles areal for leik og opphald skal vera felles for bustadfeltet.
- 5.3 Felles parkering FP1 skal vera felles gjesteparkering for bustadfeltet.
- 5.4 Felles parkering FP2 skal vera felles for brukarane av fellesnaustet og småbåthamna.

§ 6 UTBYGGINGSREKKJEFØLGJE.

To nye busslommer med tilhøyrande fortau som vist i godkjent «Detaljregulering Gang- og sykkelveg Mastrevik - Kilstraumen med friluftslivområde Ulvøy» (arealplanid. 2014005) må vere etablerte før det kan gjevast igangsettingsløyve til nye bustader i planområdet. For fortau på austsida av vegen gjeld kravet frå og med busslomma for bustadfeltet og

t.o.m den gamle avkøyringa som skal stengjast. For vestsida gjeld kravet f.o.m busslomma vis å vis utkøyrsla frå bustadfeltet og t.o.m innkøyrsla til Toftegårdskrysset. Dersom busslommer, veganlegg og fortau er sikra opparbeid i tråd med detaljregulering for gang og sykkelveg Mastrevik – Kilstraumen, gjennom avtale med Statens Vegvesen og Austrheim Kommune kan det gjevast igangsettingsløyve til nye bustadar i planområdet.