

MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SANDNES

Planid: 126620110002

Gjeldande reguleringsføresegner

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Vedteken i Masfjorden kommunestyre 19.09.2013 i sak KS-041/13

§ 1

Fellesføresegner

1.1 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal så langt råd er leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafør området.

1.2 Handtering av overvann

Innafor planområdet skal ein i størst mogeleg grad legge opp til opne løysningar for handtering av overvatn. Overvatnhandteringa skal planleggast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir økt tilrenning til overvatnnettet og til vassdraget. Forureina eller slamhaldig overvatn skal ikkje tilførast vassdraga i verken anleggsfase eller driftsfase. System for handtering av overvatn kan inngå i alle reguleringsformål.

1.3 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering.
- Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsomt.
- Korleis krava til estetikk er ivaretatt skal vises i situasjonsplan og skildrast i søknader om byggeløyve, jf. § 2.1.

1.4 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom det under mudring eller utfylling i sjøområda vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne må undervassarbeidet stansast, og skal ikkje verta teke opp at før Bergen Sjøfartsmuseumhar undersøkt og eventuelt frigjeve området.

§ 2

Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1 Situasjonsplan

Saman søknad om byggeløyve skal det for følgjande felt innsendast adekvate situasjonsplanar:

- o_U1
- o_BH1
- LEIK 1
- BF9, BF10, f_LEIK 2, f_KV4, f_AS1/f_AB1

- BF16, BF17 og f_KV5
- BF18, BF19, f_PP2, o_TV3

For øvrige område avsatt til byggeområde og anlegg skal det saman med søknad om byggjeløyve sendast inn situasjonsplan for den einskilde tomt.

Situasjonsplanar for større område/ felt skal vise:

- Plassering av bygg og møneretning
- Tomtegrenser
- Kjørvegar/ atkomst
- Gangareal
- Parkeringsplassar/-løysing
- Sykkelparkering
- Privat og felles uteoppholdsareal med, møblering, murar, trapper etc
- Nytt og gammalt terreng
- Bekker
- Eventuelle nødvendige støyskjermer

Situasjonsplanar for einskildtomtar skal vise:

- Plassering av bygningar og møneretning
- Avkøyrslar, parkeringsløysing, privat uteopphaldsareal
- Terrengendringar, herunder; planering og forstøtningsmurar med angitt høgde
- Eventuelle nødvendige støyskjermer

Til begge typar situasjonsplanar skal det i tillegg leggjast ved ei skriftleg utgreiing som, saman med situasjonsplanen, gjer greie for korleis reguleringsføresegne er tenkt oppfylt.

2.2 VA – rammeplan

I planområdet kan tiltak som nemnd i pbl § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d og k, ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

Rekkefølgeføresegner

3.1 o_KV1

Før igangsetting av utbetring av o_KV1 i området ved BF16 skal Hellandsbenken, dvs dei to benkesteinane i området, vere flytt til egna stad. Dette må vere eit ålment tilgjengeleg område.

3.2 Generelt for bustader

Følgande må være utført før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve for nye bustader i dei ulike delfelta:

- Felles leikeareal som høyrer til feltet (jf § 12.2) skal vere opparbeidd og ferdigstilt.
f_Leik1 må vere støyskjerma slik at Lden er under 55 dBA.
- Køyreveg til den aktuelle tomten må vere opparbeidd og ferdigstilt.

3.3 Skuleveg

Før bruksløyve/ midlertidig bruksløyve til nye bygg i BF5, BF6, BF8, BF9, BF10 kan gjevast skal:

- Turveg f_AB1 og f_AS1 vere opparbeida, som skildra i § 13.1 og 14.8, og fortau o_FT vere opparbeida frå f_KV4 og fram til o_U1
- eller
- Fortau o_FT vere opparbeid langs o_KV1 frå o_KV3 til o_U1

Bruken av f_AB1 og f_AS1 som turveg skal opphøyre når fortau o_FT er på plass frå o_KV3 til o_U1, jf §§ 13.1 og 14.8.

3.4 Rassikring

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggjearbeider i bustadområda med "omsynssone ras- og skredfare" skal føretak med geologisk / geoteknisk kompetanse ha gjennomført miljøteknisk grunnundersøking av skråninga, ha skildra evt naudsynte sikringstiltak i ein sikringsplan og gjennomført og kontrollert sikringstiltaka. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal vere sendt kommunen.

§4

Byggjeområde og anlegg -Felles

(pbl § 12-5 nr 1)

4.1 Byggegrenser og eigedomsgrenser

Bygg skal halde seg innafør byggegrenser vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrense gjeld følgende avstandar:

- Mot "Leikeplass" og "Turveg": 1 m
- Mot "Friluftsføremål": 1 m
- Mot "Køyreveg": 2 m
- Mot "Anna veggrunn": 1 m
- Forøvrig gjeld byggegrenser etter plan- og bygningslova § 29-4.

Nye eigedomsgrenser er vist på plankartet. Det kan, gjennom situasjonsplan, jf 2.1, godkjennast annan inndeling enn vist dersom intensjonen med planforslaget vert oppretthaldt.

4.2 Parkering

Minimumskravet til parkering er som følger:

Føremål/ bruk	Grunnlag for berekning	Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrunda oppover til næraste heile plass)	
		Bil:	Sykkel:
Einebustader og hus med inntil 4 bueiningar	Bueining	2	-
Bustad med fleire enn 4 bueiningar	Bueining	1,5	0,5
Naust	Nausteining	1	-
Skule og barnehage	Tilsett	1 ¹	0,2
	Pr. 15 elevar	1 ¹	3
Småbåthamn	4 båtplassar	1	-

¹ Av tal berekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass) være utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudadkomst og ein gunstig trase.

4.3 Kvalitetskrav for uteopphald

Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf § 5, 6 og 7. Private areal skal dekkjast ved balkong, terrasse eller hage med direkte atkomst frå den aktuelle bueiningen. Leik 1 og Leik 2 dekkjer kravet til felles uteopphaldsareal. Krav som gjeld for privat uteopphaldsareal:

- Dei skal ha ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med
- Dei skal vere skjerma frå støy, dvs ha eit støynivå under 55 dBA.
- Dei skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
- Areal som er brattare enn 1:2 skal ikkje reknast med.
- Areal som er rasutsett, og ikkje rassikra, skal ikkje reknast med, jf rasrapport datert 14.02.2012

4.4 Støykrav for nye bustader

Nye bustadbygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB (stille side). Minst halvparten av soveromma, og minimum 1 av soveromma, skal ligge mot den stille sida. Bueiningar som får soverom eller stove på støyutsett side skal ha balansert ventilasjon.

§5

Byggjeområde og anlegg – Frittliggjande småhusbustader

(pbl § 12-5 nr 1)

5.1 Utnytting

- I områda BF2 er maksimalt bygd areal (BYA) = 15% av kvar einskild tomt.
- I BF1, BF3, BF4, BF11, BF12, BF13, er maksimalt bygd areal (BYA) = 20% av kvar einskild tomt. Unntak gjeld for gnr 31, bnr 35 i BF20 der maksimalt bygd areal (BYA) = 25%.
- I områda BF16, BF17, BF18 og BF19 er maksimalt bygd areal (BYA) = 25% av kvar einskild tomt
- I områda BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF14, BF15 og BF20, er maksimalt bygd areal (BYA) = 35% av kvar einskild tomt.
- For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan utnyttinga vera uendra om bygningsmassen på denne tomte vert bygd om til anna bruk (rehabiliteringsprosjekt med bruksendring til bustad).

5.2 Byggehøgde

I alle områda satt av til frittliggjande småhusbustader er maksimal gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen og maksimal mønehøgde 8 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen. For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan høgda vera uendra om det vert søkt om bruksendring til bustad.

5.3 Privat uteopphald

Det er krav om minst 150 m² privat uteopphald pr bueining. Areala skal oppfylle krava i § 4.3. Evt. leikeareal som tilhøyrrer eigedomen, jf § 12 skal ikkje reknast med i dette. . For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) er det krav om minimum 6 m² privat uteopphald per bueining.

5.4 Bekk / vassig i B16/B17

Bekken/ vassiget i område BF16 og 17 skal heldast open. Bekken kan leggest om innafor området så lenge ein sikrar tilstrekkeleg fall og det ikkje vert vassansamlingar. Bygg skal plasserast i slik avstand at bekken kan ta i mot flomtoppar.

5.5 Vegrett i BF10

Tomt i BF10 som ligg på gnr 31, bnr 17 har køyrbar vegrett over gnr 30, bnr 2 frå f_KV4.

§6

Byggjeområde og anlegg- Offentleg og privat tenesteyting- - Barnehage og undervisning

(pbl § 12-5 nr 1)

6.1 Utnytting og byggehøgder

Områda regulerast med dagens utnytting.

Maksimal byggehøgde er som dagens byggehøgde i området

§7

Byggjeområde og anlegg- Energianlegg

7.1 Utnytting og byggehøgde

Maksimal bygd areal = 80 % av området, Maksimal byggehøgde er 5 m.

§8

Byggjeområde og anlegg- småbåtanlegg i sjø og vassdrag

(pbl § 12-5 nr 1)

8.1 Bruk

SA1- SA6 skal tilhøyre tilgrensande naustområde. Områda kan innehalde 1 bryggje per naust ned maksimal lengde 7 m.

SA7 skal vere ei felles landingsbrygge for BF9 og BF10. Denne skal ikkje nyttast for permanente båtplassar, men nyttast til ta i mot besøkande, til av og på stigning, badeplass, fiske, rekreasjon og friluftsliv.

§9

Byggjeområde og anlegg – Naust

(pbl § 12-5 nr 1)

9.1 Bruk

Naust er eit uthus i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

9.2 Utnytting og byggehøgder

Maksimal BRA er 40 m². Maksimal mønehøgde er 5 meter frå topp ferdig golv.

9.3 **Utforming**

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruskareal (BRA).

Det skal vere tradisjonelle dører i nauset og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrasser er ikkje tillate.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale som naturstein i fundament, trekledning på vegg og panner eller skifer på tak. Fargeval skal haldast i tradisjonell fargeskala. Ved oppføring av naust side ved side skal dei få ei individuell utforming.

§10

Byggjeområde og anlegg- Leikeplass

(pbl § 12-5 nr 1)

10.1 **Eigarskap**

f_Leik 1 er felles for BB, BK3, BF16, BF17, BF18, BF19

f_Leik 2 er felles for BF8, BF9, BF10

f_Leik 3 er felles for BF3, BF4 og BK1

§11

Byggjeområde og anlegg- Kombinert bustad/ turveg (f_AB1)

(pbl § 12-5 nr 1)

11.1 **Eigarskap og bruk**

f_AB1 tilhøyrrer BF7 og BF5. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AB1 opphøyrrer som turveg og tilbakeførast til bustadføre mål; del av BF7 og BF5.

§12

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5 nr 2)

12.1 **Generelt**

Samferdselsanlegga skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet. Mindre justeringar mellom samferdselsformåla er tilletet.

12.2 **Køyreveg**

o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_Kv5, o_KV6, o_KV7, o_KV8 er offentlege vegar.

f_KV1, f_KV2, f_KV3, f_KV4, f_KV5 er felles for dei eigedomane som er vist med avkøyrslle eller avkøyrsllepil til vegen.

KV-områda er privat (ein eigar/ brukar) for den eigedom atkomsten leiar til

12.3 Fortau

Fortaua i planen er offentlege.

12.4 Anna veggrunn – grøntareal

Områda er offentlege med unntak av f_AVG1- f_AVG7 som er felles for dei same eigedomane som eig/ har bruksrett til tilgrensande veg.

12.5 Leskur

Leskur-området er offentleg.

12.6 Parkeringsplassar

o_PP1 er offentleg

f_PP1 er felles for nordlege del av BF20 (gnr. 31/1 f.nr 2/7) og o_U1

f_PP2 er felles for BF18 og BF19

f_PP3 er felles for BF3, BF4 og BF5a.

12.7 Avkjørselspilar

Avkjørselspilane vist på plankartet angir kva eigedomar som har avkøyning til kva veg. Eksakt plassering av avkjørslane kan justerast i samband med byggjesøknad/ avkøyrsløsøknad/ opparbeiding av veganlegg.

12.8 Anna veggrunn/ turveg (f_AS1)

f_AS1 er felles privat for dei same eigedomane som eig/ har brukrett til f_KV4. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AS1 opphøyre som turveg og tilbakeførast til bustadføre mål; del av BF7 og BF5.

§ 13

Grønstruktur

(Pbl § 12-5 nr 3)

13.1 Turveg

o_TV1a og b, o_TV3 og o_TV4 er offentlege.

f_TV2 er felles for BF12, BF13, BF14, BF21, , BF15, BF16 og BF17.

13.2 Park

Området skal vere ein offentlig park der kulturminner "Kolerakyrkjegarden" skal ivaretakast og ha ein sentral rolle.

13.3 Badeområde

Området er offentleg. Området skal nyttast og tilretteleggjast for bading, opphald, leik. Det tillatast anlegg og tilrettelegging av terreng i området så lenge dette skjer i tråd med intensjonen bak føremålet

13.4 Grønstruktur

Grønstrukturområdet skal vere offentleg.

§ 14

Landbruks-Natur- og Friluftsføremål samt Reindrift – Friluftsføremål

(Pbl § 12-5, nr 5)

14.1 Bruk

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsføremål. Det vert ikkje tillate inngrep i området, med unntak av innretningar og skjøtting av vegetasjon som fremmer bruken som friluftsområde.

Tiltak som t.d. fangvollar, skredvollar m.m., som er naudsynte for å sikra byggjeområda nedanfor med omsyn på ras, snøskred og flom er likevel tillete når dette er påkrevd.

§15

Bruk og vern av sjø- og vassdrag

(Pbl § 12-5, nr 6)

15.1 Småbåthamn

Ved evt. utviding av småbåthamna må det dokumenterast tilstrekkeleg antal parkeringsplassar, jf § 4.2. Tiltak i sjø må godkjennast av Kystverket i medhald av Hamne- og farvasslova.

15.2 Friluftsområde

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsføremål. Det tillatast ikkje inngrep i området, med unntak av innretningar som fremmer bruken som friluftsområde.

§16

Omsynssoner

(Pbl §12-6, jf § 11-8)

16.1 Sikrings, støy og faresone- Frisikt

I frisiktsonene skal det til einkvar tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtande vegars plan. Enkeltstående hindringar med bredde mindre enn 0,3 meter, som f. eks. lyktestolpar, kan aksepterast innanfor siktområda.

16.2 Sikrings, støy og faresone – Ras- og skredfare

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot ras, jf § 3.4, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.3 Sikrings, støy og faresone- Høgspentanlegg

Det vert ikkje tillete å byggja bustadhus innafør desse områda. Uthus med maksimal byggehøgde 7 m kan tillatast.

16.4 Sikrings, støy og faresone – Flomsone

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot flom, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.5 Bevaring av kulturmiljø

Det tillatast ikkje inngrep i/ fjerning av element som inngår i Kolerekyrkjegarden. Vegetasjon kan skjøttast.

§17

Bestemmelsesområde

17.1 Midlertidig anlegg og riggområde

I disse områda kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegga i planen. Områda skal i størst muleg grad tilbakeførast til sitt opprinnelige arealformål og settast i stand slik dei var før inngrepet eller i samråd med grunneigar. Områda skal ferdigstillast seinast 1 år etter at angjeldende veganlegg er ferdigstilt og tatt i bruk.