

MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SANDNES

Planid: 126620110002

Forslag til reguleringsføresegner

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

Føresegner sist datert: **01.02.2012** ihht kommunestyrets vedtak 11.12.12

§ 1

Fellesføresegner

1.1 Universell utforming

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

1.2 Handtering av overvann

Innafor planområdet skal ein i størst mogeleg grad legge opp til opne løyningar 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.

§ 2

Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1 Situasjonsplan

Saman søknad om byggeløyve skal det for følgjande større område/ felt innsendast ein samla situasjonsplan:

- o_U1
- o_BH1
- BB og LEIK 1
- BK2
- BK3

- BF9, BF10, f_LEIK 2, f_KV4, f_AS1/f_AB1
- BF16, BF17 og f_KV5
- BF18, BF19, f_PP2, o_TV3

Før 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 innafor 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 skjerna 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 og BF14 er maksimalt bygd areal (BYA) = 15% av kvar einskild tomt.
- I BF1, BF3, BF4, BF11, BF12, BF13, BF15 og BF20 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, er maksimalt bygd areal (BYA) = 35% av kvar einskild tomt.

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.

5.3 Privat uteopphald

Det er krav om minst 150 m² privat uteopphald pr bueining. Areal skal oppfylle krava i § 4.3. Evt. leikeareal som tilhøyrrer eigedomen, jf § 12 skal ikkje reknast med i dette.

5.4 Bekk / vassig i B16/B17

Bekken/ vassiget i område BF16 og 17 skal haldast 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 – Konsentrerte småhusbustader

(pbl § 12-5 nr 1)

6.1 Utnytting

- I område BK1 og BK3 er maksimalt bygd areal (BYA) = 30% av området
- I område BK2 er maksimalt bygd areal (BYA) = 25% av området

6.2 Byggehøgde

- I område BK1 er maksimal byggehøgde kote 25 moh
- I område BK2 er maksimal byggehøgde kote 57 moh. I tillegg skal maksimal byggehøgde over gjennomsnittlig terreng rundt bygningane ikkje overstige 9 m
- I område BK3 er maksimal byggehøgde kote 50 moh. I tillegg skal maksimal byggehøgde over gjennomsnittleg terreng rundt bygningane ikkje overstige 10 m

6.3 Terrengtilpassing

- For BK2 gjeld at det kan oppførast rekkehus tilpassa eksisterande rekkehus i område BK2. Parkering skal løysast i felles parkeringsanlegg med direkte tilknytning til o_KV4.
- For BK3 gjeld at det kan byggjast berre eitt leilighetsbygg innafor området. Dette bygget skal ha kontakt med terreng på austsida, på vestsida tillatast støtte i form av natursteinsmur med ein maksimal høgde på 4 m. Atkomst til bustaden skal skje på austsida. Parkering skal skje i felles anlegg ved innkøyringa til området.

6.4 Privat uteopphald

Det er krav om minimum 6 m2 privat uteopphald pr bueining. Areal skal oppfylle kvalitetskrava i § 4.3. Evt leikeareal som høyrer til eigedomen, jf § 10 skal ikkje reknast med i dette.

§ 7

Byggjeområde og anlegg- Blokkbustader

(pbl § 12-5 nr 1)

7.1 Tomteutnytting

Området regulerast med dagens utnytting.

7.2 Byggehøgde

Maksimal byggehøgde er som dagens byggehøgde i området

7.3 Privat uteopphald

Ved nybygg er det krav om 6 m2 privat uteopphaldsareal pr. bueining. Areal skal oppfylle kvalitetskrava i § 4.3.

§8

Byggjeområde og anlegg- Offentleg og privat tenesteyting- - Barnehage og undervisning (pbl § 12-5 nr 1)

8.1 Utnytting og byggehøgder

Områda regulerast med dagens utnytting.

Maksimal byggehøgde er som dagens byggehøgde i området

§9

Byggjeområde og anlegg- Energianlegg

9.1 Utnytting og byggehøgde

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

§10

Byggjeområde og anlegg- småbåtanlegg i sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 1)

10.1 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.

§11

Byggjeområde og anlegg – Naust (pbl § 12-5 nr 1)

11.1 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.

11.2 Utnytting og byggehøgder

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

11.3 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 naustet 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 veggar 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.

§12

Byggjeområde og anlegg- Leikeplass

(pbl § 12-5 nr 1)

12.1 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

§13

Byggjeområde og anlegg- Kombinert bustad/ turveg (f_AB1)

(pbl § 12-5 nr 1)

13.1 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 opphøyre som turveg og tilbakeførast til bustadføremål; del av BF7 og BF5.

§14

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5 nr 2)

14.1 Generelt

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

14.2 Køyreveg

o_KV1, 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 avkøyrslø eller avkøyrsløpil til vegen.

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

14.3 Fortau

Fortaua i planen er offentlege.

14.4 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.

14.5 Leskur

Leskur-området er offentlig.

14.6 Parkeringsplassar

o_PP1 er offentlig

f_PP1 er felles for BB og o_U1

f_PP2 er felles for BF18 og BF19

f_PP3 er felles for BF3, BF4 og BK1

14.7 Avkjørselspilar

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

14.8 Anna veggrunn/ turveg (f_AS1)

f_AS1 er felles privat for dei same eigedomane som eig/ har bruskrett 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 bustadføremål; del av BF7 og BF5.

§ 15

Grønstruktur

(Pbl § 12-5 nr 3)

15.1 Turveg

o_TV1a og b, o_TV3 og o_TV4 er offentlege.

f_TV2 er felles for BF12, BF13, BF14, BF21, BK2, BK3, BF15, BF16 og BF17.

15.2 Park

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

15.3 Badeområde

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

15.4 Grønstruktur

Grønstrukturuområdet skal vere offentlig.

§ 16

Landbruks-Natur- og Friluftsføremål samt Reindrift – Friluftsføremål

(Pbl § 12-5, nr 5)

16.1 Bruk

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

§17

Bruk og vern av sjø- og vassdrag

(Pbl § 12-5, nr 6)

17.1 Småbåthamn

Ved evt. utviding av småbåthamna må det dokumenterast tilstrekkeleg antal parkeringsplassar, jf § 4.2.

17.2 Friluftsområde

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

§18

Omsynssoner

(Pbl §12-6, jf § 11-8)

18.1 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 breidde mindre enn 0,3 meter, som f. eks. lyktestolpar, kan akseptierast innanfor siktområda.

18.2 Sikrings, støy og faresone – Ras- og skredfare

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot ras, jf § 3.4

18.3 Sikrings, støy og faresone- Høgspentanlegg

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

18.4 Bevaring av kulturmiljø

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

§19

Bestemmelsesområde

19.1 Midlertidig anlegg og riggområde

I desse 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.