

MASFJORDEN KOMMUNE

**DETALJREGULERING -
REGULERINGSFØRESEGNER FOR:
jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7**

**PLANNAVN:
GILJANE BUSTADFELT - UTVIDING**

**Saksnr.
Nasjonal arealplanID 1266_20150001
Vedtatt: @.@.@.@.@
Sist revidert: 13.11.2015**

**Disse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000,
datert 29.10.2015**

Området er regulert til følgende formål:

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Annan veggrunn - grøntareal

Grøntstruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur

Omsynssoner (Pbl. §12-6 jf. 11-8a):

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

- Frisiktsone

§ 1. FELLES FØRESEGNER

1.1 Generelt

- 1.1.1 Saman med rammesøknad, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygningen si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og opparbeiding av uteareal. Nye kotenivå, murar og skjerings- og skråningsutslag på tomte skal visast på situasjonsplanen.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
- 1.1.2 Straum, telefon- og fiberkablur skal leggest i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med matjord/torv og såast til.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)
- 1.1.3 Naudsynte tekniske installasjonar som el. koplingskap, nettstasjon, VA- anlegg etc. kan først opp/ leggest innanfor byggeområda eller formålet annan veggrunn – grøntareal og grøntstruktur etter avtale med Masfjorden kommune. Ved oppføring av nettstasjon skal bygningar for varig opphald og uteopphaldsareal ligge utanfor sikringssona til nettstasjonen.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

1.2 Rekkefølgekrav

- 1.2.1 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve / ferdigattest til bustader i område BFS1, BFS2 og BFS3 skal areal for renovasjon vere opparbeida jf. § 3.2.1.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 10)

§ 2. EIGARFORM

2.1 Offentleg arealformål

- 2.1.1 Annan veggrunn grøntareal langs kommunal veg Areklettvegen skal vere offentlig.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)

2.2 Felles arealformål

- 2.2.1 Areal for renovasjon er felles for bustader i område BFS1, BFS2 og BFS3 og eigedomar innanfor reguleringsplan Giljane gnr. 5 bnr. 3 planid: 126620070006
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)
- 2.2.2 Veg f_SV1 med tilhøyrande annan veggrunn grøntareal er felles for bustader i område BFS1, BFS2 og BFS3 og eigedomar innanfor reguleringsplan Giljane gnr. 5 bnr. 3 planid: 126620070006
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)
- 2.2.3 Veg f_SV2 med tilhøyrande annan veggrunn grøntareal er felles for bustader i område BFS1, BFS2 og BFS3.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)
- 2.2.4 Grøntstruktur G1, G2, G3 og G4 er felles for bustader i område BFS1, BFS2 og BFS3 og eigedomar innanfor reguleringsplan Giljane gnr. 5 bnr. 3 planid: 126620070006
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)

§ 3.

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Bustader – Frittliggjande småhus

3.1.1 Utnytting for område BFS1, BFS2 og BFS3 er sett til % BYA= 30 %

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.2 Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 7,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Ved bruk av pulttak / flatt tak er mønehøgde å rekne som gesimshøgde. Maksimal gesimshøgde er sett til 6,5 meter. Synleg grunnmur og pilarar skal ikkje overstige 1 meter.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.3 Bustader og garasje/carport skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Murar, terrasse, biloppstillingsplass, gjerde ol kan plasserast utanfor viste byggegrenser og i eigedomsgrense / naboføremål.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1 og 2)

3.1.4 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert interne vegar i byggeområda. Plassering, volum og materialval skal sjåast i samheng med eksisterande bygg og anlegg i området.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.5 Det skal innanfor BFS1, BFS2 og BFS3 opparbeidast minimum 200 m² uteopphaldsareal for kvar bueining. Uteopphaldsareal skal minst ha følgjande kvalitetar:

- Skal vere skjerma mot forureining og strålefare.
- Skal ha gode solforhold og vere skjerma mot sterk vind og kaldras.
- Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Støynivået skal ikkje overstige grenseverdiar sett i støyretningslina T-1442.
- Ha sikker tilkomst og vere sikra med gjerde mot veg.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1, 2 og 4)

3.1.6 Parkering skal løysast innanfor byggeområda. Det skal for kvar bueining setjast av minimum 2 parkeringsplassar.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 7)

3.1.7 Murar skal oppførast med struktur, til dømes naturstein, ålesundsmur, gabion vegg o.l. i naturlege fargar. Synlege slette betongmurar skal dekkast til. Ved murar over 2 meters høgde, skal murar terrasserast og terrasseringa skal plantast til.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.2 Renovasjonsanlegg

3.2.1 Areal for renovasjonsanlegg skal opparbeidast med fast dekke og vere eigna for renovasjonshandtering.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1 og 4)

3.3 Leikeplass

3.3.1 Leike- og uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar/funksjonar:

- Leike- og uteopphaldsareal skal vere skjerma for biltrafikk, støy, rasfare, stråling, elektromagnetiske felt og anna helsefare.
- Likeareal skal utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper.

- Leike og uteopphaldsareala skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vere skyggelagt større delar av dagen.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

§ 4.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Annan veggrunn – grøntareal

- 4.1.1 Annan veggrunn grøntareal skal vere eit grønt sideareal til veg og nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1 og 4)

§ 5.

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 5.1.1 Områda G1, G2, G3 og G4 skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde/veg og omkringliggjande areal. Det er tillate å plante til og skjømte vegetasjonen i området. Det kan innanfor grøntstruktur etablerast stiar og mindre areal for opphald med sittebenkar, bord o.l.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

§ 6.

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Sikringsone, – frisikt, H140

(pbl § 11-8 a)

- 6.1.1 I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgde av 0,5 m over vegplanet.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1 og 4)

**Føresegnene er i samsvar med
kommunestyrets vedtak...**

seksjonsleiar