

MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

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

PLANNAVN: SENTRUMSOMRÅDET PÅ HOSTELAND

Saksnr. 13/596

Nasjonal arealplanID 1266_20130004

Vedtatt i kommunestyret den 18.06.2015, sak 051/15.

Sist revidert 27.05.2015

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert/revidert 30.12.2014/

Området er regulert til følgende foremål:

Bygninger og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbusetnad - frittliggjande
- Bensinstasjon / vegserviceanlegg
- Kombinert bygg og anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Kollektivhaldeplass
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(Pbl. § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag
- Jordbruk

Omsynssoner (Pbl. §12-6 jf. 11-8a):

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

- Frisikt
- Høgspenningsanlegg

Områdeføresegner (Pbl. § 12-7)

- Anlegg- og riggområde

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Generelt

1.1.1 Det skal ved søknad om rammeløyve/byggjeløyve utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyving, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

1.1.2 For område der byggjegransa ikkje er vist i plankartet, er byggjegransa samanfallande med formålsgransa.

1.1.3 Straum-, telefon og evt. TV- kablar skal samordnast med andre tekniske anlegg.

1.2 Utfyllande planar og dokumentasjon

1.2.1 Byggeplan

Før utbygging av o_SKV skal det utarbeidast ein byggeplan ihht. Statens vegvesen sine handbøker og retningslinjer.

1.2.2 Plan for ytre miljø

Det skal før utbygging av o_SKV utarbeidast ein plan for ytre miljø som skal sikre at alle relevante miljøkrav vert ivareteke i anleggs- og driftsfasen. Planen skal føreligge saman med byggeplanen.

1.3 Rekkefølge

1.3.1 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye bygg innanfor BV, KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 før det er etablert fortau (o_SF) langs o_SKV som vist i plankart langs det aktuelle byggeområdet.

1.3.2 Det kan ikkje etablerast nye bustader innanfor KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 før det er etablert samanhengande fortausløyving langs Fv 570 mot skuleområdet lenger aust.

1.3.3 Det kan ikkje etablerast nye bygg innanfor omsynssone H370 før høgspenninga er lagt om eller i jordkabel.

1.3.4 Ved etablering av fortau langs byggeområde KBA3 og skal eksisterande kulvert under o_SKV dimensjonerast ihht. kapasitetsvurdering datert 05.05.2015.

1.4 Parkering

1.4.1 Parkering skal dekkast innafør byggjeføremålet, og følgjande parkeringsdekning vert lagt til grunn:

Formål/tiltak	Parkeringsplass pr. eining	
	Bil	Sykkel
Fritidsbustad	1	1
Bustad >65 m ² BRA	2	2
Bustad <65 m ² BRA	1	1
Formål/tiltak	Parkeringsplass pr. 100 m ² BRA	
	Bil	Sykkel
Forretning / kontor / tenesteyting	1	0,5
Bensinstasjon /	1	0,5

vegserviceanlegg		
Tele-kommunikasjonsanlegg	1	0

1.5 Sykkelparkering innanfor KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 skal:

- i størst mogleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind.
- gjevast ei plassering som gir rask og enkel tilkomst. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.
- Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod / garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

1.6 Stenging av avkjørsler

Avkjørsler som i plankartet er vist som avkjørsler som skal stengast, kan ikkje stengast før tilfredstillande tilkomst til bustadene/områda det gjeld er sikra.

1.7 Energiforsyning.

- 1.7.1 Nettstasjonar og trase/kabel for høgspenning kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av føremål. Sikringssoner som gjeld for bygningar og leike og uteopphaldsareal skal framleis gjelde.

§ 2 EIGARFORM

2.1 Offentlege formål

- 2.1.1 Formål merka o_SKV, o_SKH, o_SF med tilhøyrande annan veggrunn- tekniske anlegg og annan veggrunn- grøntareal skal vere offentleg.

2.2 Felles formål

- 2.2.1 Formål merka f_SV, f_SGG, f_SPA med tilhøyrande annan veggrunn- tekniske anlegg og annan veggrunn- grøntareal skal vere felles. Vegane er felles for dei eigedommane/byggingeområda som har regulert tilkomst frå den aktuelle vegen.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

3.1 Generelt

- 3.1.1 Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapeleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- 3.1.2 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar i områda BV, KBA1- KBA4 og BTK kan overstige maksimal mønehøgde med 3,5 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapeleg del av bygget.
- 3.1.3 Fasadar på gateplan i område KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 som vender mot fortau og

køyreveg o_SKV skal i hovudsak nyttast til publikumsretta tenester og føremål.

- 3.1.4 Ved etablering av nye bustader skal det sikrast at alle bustader med tilhøyrande private uteareal tilfredsstiller gjeldande støygrenser i støyretningsline T-1442.

3.2 Krav til leike- og uteopphaldsareal

- 3.2.1 Innanfor områda KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 skal det for kvar bustadeining setjast av minimum 25 m² leike- og uteopphaldsareal. Krav til leike- og uteopphaldsareal går framfor utnyttingsgraden for området.

- 3.2.2 Leike- og uteopphaldsareala skal 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 grenseverdier sett i støyretningslina T-1442.
- Ha sikker tilkomst og vere sikra med gjerde mot køyreveg.

3.3 Fritidsbustader – frittliggjande (BFF)

- 3.3.1 Fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på %BRA = 35%. Fritidsbustaden si mønehøgde er sett til maksimalt 6,0 meter og maksimal gesimshøgde er sett til 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.3.2 Det kan oppførast terrasse på maksimalt 1/3 av fritidsbustaden sitt bruksareal. Bod og uthus skal vere del av hovudbygningen.

3.4 Bensinstasjon / vegserviceanlegg (BV)

- 3.4.1 Maksimal utnytting er sett til %BRA = 50%. Maksimal mønehøgde er sett til 12,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal ikkje medreknast fiktive plan i utnyttingsgraden.

3.5 Kombinert bygg og anlegg

- 3.5.1 Maksimal utnytting for KBA1 er sett til %BRA= 90%. Maksimal mønehøgde er sett til 13,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.5.2 Maksimal utnytting for KBA2 er sett til %BRA= 100%. Maksimal mønehøgde er sett til 12,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.5.3 Maksimal utnytting for KBA3 er sett til %BRA= 85%. Maksimal mønehøgde er sett til 12,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.5.4 Maksimal utnytting for KBA3 er sett til %BRA= 95%. Maksimal mønehøgde er sett til 12,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.6 Telekommunikasjonsanlegg

- 3.6.1 Maksimal utnytting er sett til 50 % BRA. Maksimal mønehøgde for BTK er sett til 7 meter.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

4.1 Veg / Køyreveg

- 4.1.1 Ved fyllingar høgare enn 3 meter og skråningar brattare enn 1:2 skal det vurderast å sette opp rekkverk langs veganlegget, i samsvar med gjeldande vegnormalar.
- 4.1.2 Murar skal fortrinnsvis opparbeidast i naturstein og skal gjevast ei estetisk utforming.

4.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg

- 4.2.1 Annan veggrunn tekniske anlegg skal romme tekniske installasjonar, murar, rekkverk m.m. som høyrer til veganlegget.

4.3 Annan veggrunn – grøntareal

- 4.3.1 Annan veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

4.4 Haldeplass/plattform

- 4.4.1 Haldeplassar for busstopp skal opparbeidast med kantstein.

§ 5

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl § 12 – 5 nr. 5)

5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

- 5.1.1 Gjeldande bruk av området er stadfesta i planen.

§ 6

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

6.1.1 Frisiktzone

- 6.1.1.1 Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene 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.

6.1.2 Høgspenningsanlegg (inkl. kablar)

- 6.1.2.1 Det kan innanfor omsynssone høgspenningsanlegg ikkje etablerast konstruksjonar som kjem i konflikt med høgspenningsanlegg om denne ikkje vert lagt om eller i jordkabel jf. § 1.3.3

§ 7

Føresegner i reguleringsplan

(pbl § 12 – 7)

7.1 Anlegg- og riggområde.

- 7.1.1 Areal avsett til anlegg- og riggområde kan nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg. Områda skal berre nyttast til anlegg- og riggområde ved bygging av veg. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til underliggjande reguleringsføremaal, seinast innan eit år etter at vegtiltaket er fullført.

Føresegnene er i samsvar med
kommunestyrets vedtak 051/2015

seksjonsleiar