

Planføresegner for plan 201704

Detaljregulering for Sæbøstølane – gnr 9/3 mfl.

Bokn Kommune

Arkivsak: 20/102
Arkivkode: PLANR 201704
Sakstittel: Detaljregulering for Sæbøstølane – gnr 9/3 mfl.

Området regulerast til følgjande formål:

1 GENERELT

1.1 Formålet med planen

Planområdet regulerast til bustadføresmål i samsvar med kommuneplanen.

1.2 Reguleringsformål

I samsvar med §§12-5 og 12-6 i plan- og bygningslova er området regulert til følgjande formål:

1.2.1 Bygningar og anlegg (PBL §12-5 (2) nr. 1), med desse underformåla:

- a) Bustader – frittliggjande – småhus (1111)
- b) Bustader – konsentrert – småhus (1112)
- c) Anna kommunaltekniske anlegg (trafo) (1560)
- d) Uteopphaldsareal (1600)

1.2.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL §12-5 (2) nr. 2), med desse underformåla:

- a) Køyreveg (2011)
- b) Fortau (2012)
- c) Annan veggrunn – grøntareal (2025)
- d) Parkeringsplassar (2082)

1.2.3 Grøntstruktur (PBL §12-5 (2) nr. 3), med desse underformåla:

- a) Turveg (3031)
- b) Tiltak for overvatn (3100)

1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL §12-5 (2) nr. 5):

- a) LNFR-areal (5100)

1.2.5 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a)

- a) Sikringssone – frisiktsone
- b) Andre sikringssoner

1.2.6 Føresegner til føresegningsområde

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområde

2 FELLESEFØRESEGNER

2.1 *Krav til infrastruktur (pbl. § 12-7 nr. 10)*

§ 1. Utbygging av kommunalteknisk infrastruktur (veger, snuplassar, offentlege parkeringsplassar, offentlege leikeplassar, leidningsanlegg og tilhøyrande installasjonar) skal berre skje i samsvar med tekniske planar godkjent av kommunen.

§ 2. Overvatn skal handterast lokalt og i størst mogleg grad med opne system og avrenning til sjøen.

2.2 *Kulturminne (pbl. § 12-7 nr. 12)*

§ 3. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera automatisk freda kulturminne som ikkje frå før er registrerte, skal arbeidet straks stansast og rette myndigheit varslast, jf. Kulturminnelova § 8 (2).

2.3 *Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)*

§ 4. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal utformast i tråd med prinsipp om universell utforming.

2.4 *Utforming og estetikk (pbl. § 12-7 nr. 4)*

§ 5. Murar mot veg, mot leike-/uteopphaldsareal, mellom tomter og mot terreng elles kan oppførast innanfor og utanfor byggegrense, og skal ha maks høgde på 2,5 m. Dersom terrenget gjer at det er nødvendig med høgare murar, må desse avtrappast. For områda BFS3 og BFS4 er maks. murhøgde begrensa til 1 meter.

§ 6. Illustrasjonsplan T-01 vist i teikningshefte datert 26.02.20 og planskildring skal leggjast til grunn for utforming av bustadområda.

2.5 *Byggegrense mot sjø (pbl. § 12-7 nr. 2)*

§ 7. Innanfor formål der byggegrense mot sjø ikkje går fram av plankartet er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 (2) nr.1)

3.1 *Bustader – frittliggjande – småhus (1111) – BFS1-4*

§ 8. Innanfor områda skal det oppførast einebustader. Bustadene skal oppførast innanfor byggjegransene som er vist på plankartet og skal ta omsyn til kringliggjande bustader.

Unnateke er garasjar/ carportar som leggst i lengderetning med vegen og som dermed kan ligga 1 m frå formålsgrense for bustadformål.

- § 9. Høgste utnyttingsgrad av dei einskilde tomtene er sett til 35 % BYA av tomta sitt nettoareal, inkludert parkering, garasje/carport og bod.
- § 10. Sekundærleilegheit kan tillatast dersom tomteforholda legg til rette for det. Sekundærleilegheitene må vera klart underordna hovuddelen.
- § 11. Dersom bustaden skal ha flatt tak eller pulttak er høgste tillate gesimshøgde 3,7 meter målt frå innvendig golv for den øvste etasjen. For bustader med saltak er høgaste tillate mønehøgde 3,7 meter målt frå innvendig golv for den øvste etasjen. Der terrenget tilet det, kan det i tillegg oppførast under-/sokkeletasje med inntil 3,0 meter høgde. Denne skal vera helt nedgrave på den eine sida. Hovudetasje med inngang frå veg som gjev tilkomst, skal ligge maks. 0,5 meter over tilstøytane veg ved avkøyrse. Ved innsending av søknad om byggjeløyve skal det leggjast fram snitt som viser utsikt frå øvste etasje over nabobygg på austsida.
- § 12. Garasje kan oppførast med inntil 50 m² BYA, 3,7 m mønehøgde og 3 meter høgde for flate tak målt frå innvendig golv. Mønehøgda skal være lågare enn eller lik med bustad, jf. §11 ang maks mønehøgde bustader.
- § 13. Kvar bueining større enn 50 m² skal ha minimum to biloppstillingsplassar. Biloppstillingsplass i carport/garasje reknast med. Kvar bueining opp til 50 m² skal ha minimum éin biloppstillingsplass.
- § 14. Kvar ein bustad skal ha minste privat uteopphaldsareal på 100 m² på terreng. Sekundærleilegheitene skal ha minste privat uteopphaldsareal på 50 m². Uteopphaldsarealet skal vera skjema for innsyn og ha gode soltilhøve.

3.2 Bustader – frittliggande – småhus (1111) BFS5 og BFS6

- § 15. Områda er berre tekne med i planforslaget for å sikra friskt (BFS5) og for å visa heile garasjen som skal fjernast (BFS6).

3.3 Bustader – konsentrert – småhus (1112) BKS1-4

- § 16. I områda regulert til bustader – konsentrerte småhus (BKS1 til BKS4) skal det oppførast konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg. Dette kan vera rekkjehus og samankjeda hus, men det er ikkje krav om å vera samanhengande bygg.
- § 17. I samband med rammesøknad for dei einskilde tomtene må det utarbeidast felles situasjonsplan. Denne skal syna tomtedelinga, plassering av bygningar inkludert garasje/carport/bod, opphaldsareal, tilkomstforhold med friskt, parkeringsplassar.
- § 18. Plassering og utforming av bygningane skal ta omsyn til omliggande bustader. Det skal leverast snitt for planlagt terreng og bygg som inkluderer nabobygg.
- § 19. Bygningane må plasserast innanfor byggegrensene vist på plankartet. Unntak er garasjar/carportar som leggst i lengderetning med vegen og som dermed kan ligga 1 m frå formålsgrense for bustadformål. Høgste utnyttingsgrad for dei einskilde områda er 50% BYA av tomta sitt nettoareal, inkludert parkering, garasje/carport og bod.

- § 20. Innanfor BKS2 skal avkøyrslene til bustadene leggest mot o_SKV4. Bustader innanfor BFS3 og BKS4 skal ha avkøyrslene mot o_SKV5.
- § 21. Bygg skal ha maks. to etasjar og flatt tak eller pulttak med høgste gesims- eller mønehøgde på 6,5 meter. Høgdene skal målast frå ferdig lågaste planert terreng. Hovudetasje med inngang frå veg som gir tilkomst, skal ligga maks. 0,5 meter over tilstøytande veg ved avkøyrslene.
- § 22. Garasje/carport kan oppførast med inntil 25 m² BYA, 3,5 m høgde for pulttak og 3 meter høgde for flate tak målt frå innvendig golv.
- § 23. Kvar bueining skal ha minimum to biloppstillingsplassar. Biloppstillingsplass i carport/garasje reknast med.
- § 24. Kvar konsentrert bustad skal ha minste privat uteoppshaldsareal på 60 m² kor minst 50 m² skal leggest på terreng. Anna areal kan ligge på balkong, terrasse eller tak til garasje/carport og kan vera fellesareal for fleire bueiningar. Uteoppshaldsarealet skal vera skjema for innsyn og ha gode soltilhøve.

3.4 Anna kommunalteknisk anlegg (1560) BKT1

- § 25. Det kan førast opp trafostasjon innanfor formålet.

3.5 Uteoppshaldsareal og leikeplass (1600) BUT1-3

- § 26. Leikeplassane (f_BUT1, o_BUT2 og f_BUT3) er felles areal som skal opparbeidast etter teknisk plan (M 1:200) godkjent av kommunen.
- § 27. Alt felles uteoppshaldsareal skal ha minimum 50 % sol ved vårjamdøgn klokka 15.00. Arealane skal vera skjerna frå trafikk, forureining og støy. Mot SKV1 tillatast det oppført støttemur mot fortau der det er naudsynt. Arealane skal sikrast med gjerde eller ev. andre hindringar mot vegar og skråningar.
- § 28. Opphavleg terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad, men opparbeiding i samsvar med krav om universell utforming har fortrinn. Gangareal skal ha maks. stigning 1:20 og maks. 1:12 for kortare strekkingar.
- § 29. Nærleikeplassane (f_BUT1 og f_BUT3) skal vera tilrettelagd for yngre barn i aldersgruppa 1-7 år.
- § 30. Kvartalsleikeplassen (o_BUT2) skal vera tilrettelagd også for eldre barn og skal oppmuntra til variert leik. Arealet skal kunne tena som felles uteoppshaldsareal for eksisterande og nytt bustadfelt og vera godt eigna som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Kvartalsleikeplassen (o_BUT2) skal ha universell tilkomst frå fortau (SF2).
- § 31. Alle leikeplassar skal sikrast tilkomst med lastebil (min 3,0 bredde/opning) for vedlikehald.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 (2) nr. 2)

4.1 Køyreveg (2011) SKV1-5

- § 32. Områda o_SKV1 til o_SKV5 skal opparbeidast med 4,0 meter asfalttert vegbreidde og noko meir kor det er lagt til breiddeutviding. I tillegg kjem vegskulder.

§ 33 Det tillatast fartsdempande tiltak på o_SKV1 for å sikre fartsgrense 30 km/t.

4.2 Fortau (2012) SF1-3

§ 34. Områda o_SF skal opparbeidast som 2,0 meter breitt fortau, som vist på plankartet.

4.3 Annan veggrunn (2018) SVG1-8

§ 35. Områda o_SVG skal opparbeidast som del av vegen. Endeleg utforming fastsettast i teknisk plan.

4.4 Parkeringsplassar (2082) SPA1

§ 36. o_SPA1 er areal til parkering. Arealet til parkering skal skiljast frå snuvass/SKV3 med låg kantstein eller liknande.

5 GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 (2) nr. 3)

5.1 Turveg (3031) GT1-2

§ 37. Turveg o_GT1 er ein allereie opparbeidd turveg til utmarka nord på Bokn. Vegen skal halda enkel standard og kan ha belysning. Den skal ha fast men ikkje asfaltert dekke og haldast vedlike av kommunen.

§ 38. Turveg o_GT2 skal halda enkel standard og skal opparbeidast med grusdekke med breidde på 3,0 meter og sideareal på 1,0 meter på kvar side.

5.2 Tiltak for overvatn (3100) OV1

§ 39. Område o_OV skal vera ope for mindre tiltak for handtering av overvatn ned mot sjøen.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL §12-5 (2) nr. 5)

6.1 LNFR-areal – L1-4

§ 40. Område skal nyttast til landbruks-, natur og friluftsføremål.

§ 41. Alle tiltak innafør område skal vurderast og godkjennast av landbruksavdelinga i kommunen.

7 OMSYNSSONER (PBL §12-6)

7.1 Sikringssoner (H140_1 og H190_1-2)

§ 42. Sikringssoner H140 er område for friskt. Innafør siktretkantane må terrenghøgde og vegetasjon takast ned slik at terreng eller vegetasjon ligg maks. 0,5 m over vegens planum.

§ 43. Sikringssone H190_1 er eit område der det skal leggjast vassleidning, og innafør sikringssona må det ikkje gjerast tiltak som kan føra til hinder for kommunen sitt vedlikehaldsarbeid. Alle tiltak innafør sone skal godkjennast av kommunen.

§ 44. Sikringssone H190_2 er eit område der overvatn skal førast open ned til sjøen. Det tillatast opparbeid sikring med naturstein, murar for kontrollert bortleidning av overvatnet og for kommunen sitt vedlikehaldsarbeid. Alle tiltak innanfor sona skal godkjennast av kommunen.

8 FØRESEGNOMRÅDE (PBL §12-7)

8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde - #M1

§ 45. Området kan brukast til deponering av masser som finnast innafor planområde. Deponering tillatast opp til 3 meter over dagens terreng. Området skal fjernast innan eitt år etter at det er gitt bruksløyve på BFS3 og BKS3 og seinast 1.1.2040.

9 REKKJEFØLGEKRAV (PBL §12-7 nr. 10)

9.1 Krav om opparbeiding

§ 46. Leikeplassen f_BUT1 skal vera ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for bustadene innanfor BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS3 og BFS4.

§ 47. Leikeplassen o_BUT2 og turveg o_GT2 skal vera ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for bustadene innanfor BKS1 til BKS4.

§ 48. Når o_SKV1 opparbeidast frå plangrense i sør til kryss ved o_SKV4 skal krysset ved o_SKV2, snuplass ved o_SKV3 og parkeringsplass o_SPA1 også opparbeidast. Samstundes skal det oppførast bom på SF1 mot direkte utkøyning/kryssing av o_SKV1 og frisikt opparbeidast.

§ 49. Alle offentlege areal skal delast frå og overdragast til kommunen vederlagsfritt før det kan gjevast bruksløyve for bustader.

9.2 Krav om teknisk infrastruktur

§ 50. Det skal føreligge teknisk plan godkjent av kommunen før det gjevast løyve til igangsetting. Teknisk plan skal omfatte løysingar for vatn inklusive brannvatn, avløpsnett inklusive reinseanlegg og eventuelt naudsynte utsleppsleidningar i samsvar med kommunen sine tekniske normer. Planane skal også omfatta kablar og anlegg som blir drifta av andre partar, men som skal vera koordinerte i utbygginga. Dersom det skal opparbeidast delfelt, skal det likevel opparbeidast snuplass i rimeleg fråstand, frå der etappen sluttar.

9.3 Krav om undersøking

§ 51. Før det kan gjevast løyve om igangsetting for arbeider innafor planområde, skal det føreligge dokumentasjon på at kartlegging av framande artar er gjennomført og handtering av eventuelle funn er avklart med kommunen.