

Reguleringsplan for Kjøsaplassen

Reguleringsføresegner
Detaljregulering Kjøsaplassen

PlanID 1517 20240003

1 Siktemålet med planen

Føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til det som er fastsett i plan- og bygningslova med forskrifter, og bygningsvedtektene for Hareid kommune.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

Universell utforming

Alle uteoppholdsareal innanfor planområdet som er tilgjengeleg for ålmenn bruk, skal så langt det let seg gjere utformast etter prinsippet om universell utforming, slik at det i så stor utstrekning som mogleg kan nyttast likestilt av alle brukarar.

Eigarform

Områder som er merka med o_... på plankartet skal vere offentleg tilgjengelege.
Områder som er merka med f... på plankartet er felles for dei eigedomane eller partane som er spesifisert i føresegnene.

Massehandtering

I område med førekomst av naturtypen parkslirekne skal ein ved terrengarbeid i påverka område fjerne massane og levere dei til godkjent deponi.
Anleggsmaskiner som nyttast skal reingjerast for frø og planterestar etter fullført arbeid for å unngå spreiding av uønskt naturtypar.

Byggjegrenser

Byggjegrenser langs offentlege vegar er vist på plankartet.
Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i plan- og bygningslova § 29-4 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

Utnyttingsgrad

Tillaten tomteutnytting vert oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, BYA. Bebygd areal skal utrekna i samsvar med Kommunal og distriktsdepartementets rettleiar «Grad av utnytting». Maks BYA er påført byggjeområda på plankartet. Areal som er naudsynt for å dekke parkeringsbehovet på tomte, skal reknast inn i BYA med 18m² pr. biloppstillingsplass.

Parkeringsplassar

Kvar utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar på eigen grunn. Minimumskravet til parkeringsplassar er fastsett slik:

1 garasjeplass + 1 biloppstillingsplass pr husvære/eining.

Eksisterande vegetasjon

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

Leidningar / høgspenline

Alle leidningar for straum telefon, kabel-TV og liknande skal leggjast under bakken/terreng.

Overvatn

Innanfor planområdet krevst det etablert anlegg for oppsamling, fordrøying, og bortleiing av overflatevatn frå busetnad, veg og andre areal. Dette gjeld òg for overvatn som kjem frå områder utanfor planområdet. Overvatn frå planområdet må handterast internt i området og leiast vekk.

Kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart.

Avkøyrslar

Avkøyrslar er vist i kartet med pilsymbol. Symbolet er ei omtrentleg plassering og kan fråvikast. Avkøyrslar skal dimensjonast og utformast i samsvar med kommunens vegnorm. Dersom kommunen ikkje har slik norm skal SVV sine vegnormalar nyttast.

Matjord

Dyrkbar jord som vert nytta til utbyggingsformål skal takast vare på til jordbruksformål ein annan stad. Plan for etterbruken skal godkjennast av landbruksavdelinga i kommunen.

3 Reguleringsformål

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl. til følgande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustadar (BF)
- Leikeplass (f_LEK)
- Renovasjon (f_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5. Nr. 2)

- Veg (V)
- Køyreveg (KV)
- Annan veggrunn – grøntareal (AVG)
- Teknisk infrastruktur (TIS)

Landbruks- natur og friluftsføremål og reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruk, natur og friluftsføremål (LNFR)

Omsynssoner (§ 12-6)

- Frisikt (H140)
- Raud støysone (H210)
- Gul støysone (H220)

3.1 Føresegner for arealføremål

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BF1, BF2)

Situasjonsplan

Søknad om byggjeløyve i alle bustadområde skal vedleggast situasjonsplan som viser:

- avkøyrslø frå offentleg veg og evt. interne tilkomstvegar
- frisiktsone i avkøyrslø på minimum 3x25 meter
- plassering og møneretning på alle bygningar, også garasjar og uthus sjølv om desse ikkje skal byggjast samstundes med hovudhuset.
- planlagt terrengbearbeiding på tomte
- eventuelle forstøtningsmurar o.l.
- areal til biloppstillingsplassar/garasje
- plan for handtering av overvatn

3.1.2 Bustad – frittliggjande – småhus (felt BF1, BF2)

I områda BF1-BF2 kan det førast opp bustadhus med tilhøyrande garasje og uthus.

Gesimshøgda på bustadhusa skal ikkje overstige 8 meter, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter. For hus med flatt tak er maks høgde lik gesimshøgda.

Gesimshøgde og mønehøgde skal bereknast ut frå gjennomsnittleg planert terreng.

BYA% for områda er 35%.

Kommunen skal godkjenne plassering av bygningane.

Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4.0 m eller mønehøgde over 5.0 m, og ikkje større grunnflate enn 50 m². Bygningane skal gjevast utforming, materialval og farge som høver til bustadhuset. Garasjar kan plasserast inntil 2 m frå vegkant dersom garasjen har innkøyring parallelt med vegen, og inntil 5 m frå vegkant dersom garasjen har innkøyring vinkelrett på vegen.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Området skal nyttast til felles avfallsdunkar/renovasjonsløyising for BF1 og BF2. Arealet skal opparbeidast med fast dekke og i plan med køyrevegen. Det er tillate å sette opp skur/le for dunkane.

3.1.4 Leikeplass (felt f_LEIK)

Innanfor området f_LEIK skal det etablerast nærleikeplass. Leikeplassen skal vere felles for byggeområde BF1 og BF2. Utbygginga skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle.

Leikeplassen skal etablerast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat. Minst 50% av arealet skal ha fast dekke. Det skal monterast gjerde og port mot køyreveg o_KV1.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V)

Formålet omfattar veg til privat eigedom. Vegen og snuplassen skal opparbeidast med fast dekke. Snuplassen skal ikkje nyttast til parkering.

3.2.2 Køyreveg (o_KV1, o_KV2)

Offentleg køyreveg. Vegen skal opparbeidast med breidder og kurvatur som vist i plankartet. Vegen skal ha fast dekke.

3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (o_AVG1-4)

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering, fylling. Arealet kan nyttast til framføring av teknisk infrastruktur. Arealet skal jordslåast og tilsåast før veganlegget vert avslutta.

3.2.4 TIS – Teknisk infrastruktur (TIS)

Område TIS er avsett til eksisterande kanal. Kanalen skal haldast open og reinskast jamleg for å oppretthalde maks vasskapasitet. Langs bekken skal det oppretthaldast eit vegetasjonsbelte som erosjonssikring for kanalen. Sjå rekkjefølgjeføresegnar angåande krav til tiltak før ferdigstilling av bustader.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNFR (LNFR1-3)

Området er avsett til formåla landbruk, natur og friluft. Langs bekken i arealet TIS skal det oppretthaldast eit vegetasjonsbelte som erosjonssikring for kanalen. Breidda på vegetasjonsbeltet skal vere 3 meter der det er mogleg innanfor reguleringsgrensa.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6 og 12-7)

4.1 Frisikt (H140)

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

4.2 Raud støysone

Raud støysone skal ikkje nyttast til støyfølsam busetnad.

4.3 Gul støysone

Gul støysone skal ikkje nyttast til støyfølsam busetnad.

5 Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før bygning blir teken i bruk (BF1, BF2)

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen f_LEIK vere opparbeidd med dei krav som følgjer i punkt 3.1.4.

Før bustadar innanfor planområdet vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest skal bekkeløpet i TIS vere rydda for uønskt vegetasjon, stikkrenner reinska og innløpsrist skal vere montert på alle stikkrenner.

5.2 Rekkjefølgje i tid

f_RA1 skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av tilhøyrande køyreveg f_V.