

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

STORSANDNES

Bestemmelser tilhørende reguleringsplan datert

: 21.12.2015 (Forslag til reguleringsendring)

Bestemmelsene er sist revidert

: 21.12.2015 (Forslag til reguleringsendring)

Plan ID

: 16270042

A. GENERELLE BESTEMMELSER

A.1. Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor «planens begrensning» på plankartet.

A.2. Planområdet er regulert til følgende arealformål etter PBL §12-5:

1. Byggeområder:

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BKS)
- Lekeplass (BLK)
- Annet uteoppholdsareal (BUA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (SV)
- Gangareal (SGG)
- Annen veggrunn –Tekniske anlegg (SAV)
- Parkering (SPA)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder:

- Landbruksformål (LL)
- Naturvern (LNA)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag (VSV)

A.3. Arealformålenes eierform er angitt ved «f_» foran feltnavn til fellesområder og «o_» foran offentlige områder. Øvrige områder har regulert «annen eierform».

A.3 Planområdet har regulert følgende hensynssoner etter PBL § 12-6

- a.1) Sikringssoner
 - Frisiktsoner (H140)
- a.3) Faresoner
 - Høyspenningsanlegg (H370)
- c) Soner med særlig angitte hensyn
 - Bevaring naturmiljø (H560)

B. FELLESBESTEMMELSER

- B.1. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:
- Plassering av bebyggelse, også garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
 - Biloppstillingsplasser
 - I nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- B.2. Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Husplassering og høydenivå bestemmes av kommunen. Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad tas vare på.

C. BOLIGBEBYGGELSE

- C.1. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende bygninger eller rekkehus for boligformål med tilhørende bygninger som uthus og garasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan kommunen tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- C.2. Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 % (Jf. TEK 10 § 5.2)
- C.3. Bygninger med saltak eller pulttak skal ha takvinkel mellom 7° og 38°. I tillegg kan tillates flate tak.
- C.4. Tillatte byggehøyder:
Høyder måles fra gjennomsnittlig høyde for planert terreng (jf. TEK 10 § 5-9)
- For bygninger med saltak eller pulttak gjelder:
Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.
Maksimal mønehøyde for 2-etasjes hus er 7,0 m og 1-etasjes hus 5,0 m.
- For bygninger med flate tak gjelder:
Maksimal mønehøyde for 2-etasjes hus er 7,0 m og 1-etasjes hus 5,0 m.
- C.5. Garasjer og uthus/boder tillates oppført som frittliggende bygg. Slike bygg kan oppføres i en etasje og med en grunnflate inntil 50m². Byggene skal gis en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget. De skal ikke ha større grunnflate enn 50% av hovedbygget og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Det skal være avsatt oppstillingsplass til 1 bil pr. boenhet utenom garasjeplass.

D. LEKEPLASSER

Felles lekeplasser (f_BLK) skal være felles for eiendommer innenfor planområdet. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor lekearealet. Unntak er gapahuker eller lignende som er med på å fremme barns bruk av området.

E. SAMFERDSELSOMRÅDER

- E.2. Offentlige veger: Avkjørslene fra offentlig veg må bygges ut, evt. utbedres i samsvar med vegnormalene og godkjennes.
- E.1. Felles veger: (f_SV) og felles parkering (f_SPA) skal være felles for eiendommer innenfor planområdet eller eiendommer som har annen rett til bruk av veiene for å komme til offentlig veg.
- E.3. Felles gangareal (f_SGG) skal være felles for eiendommene innen planområdet.
- E.4. Privat veg SV1 skal være til bruk for landbruks og annen næringsvirksomhet.
- E.5. Områder for annen veggrunn. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner nærmere veggrunn enn 3 meter.

F. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruksområder: Innenfor disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

G. HENSYNSSONER ETTER PBL § 26-1

G.1.Sikringssoner for friskt (Frisiktsoner)

I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Areal innenfor frisktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at sikt hindres. Sikttekanten skal være 10 x 60 meter. Sikttekant for avkjørslar i byggefeltet skal være 4 x 60 meter.

G.2. Fareområder for høyspenningsanlegg

Innen området tillates ikke oppført bygninger eller utført andre tiltak/anlegg som kan komme i konflikt med de til enhver tid gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke bygges nærmere ytterste fase enn 6 meter målt i horisontalplanet. Anlegg for leik og lenge opphold utendørs tillates ikke anlagt innen disse områdene selv om fareområdet skulle overlappe byggeområder.

G.3. Hensynssone Bevaring Naturmiljø

I bevaringsområdet skal terreng og vegetasjon vernes. Oppføring av bygninger og plasseringer av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt. Ordinær landbruksaktivitet kan tillates.

H. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

---§§§---