

FØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR MÅSVIKREMMA SYD

§ 1 Generelt

Området innafor reguleringsgrensa vert regulert til følgjande formål:

- 1 Bebyggelse og anlegg.
 - ◆ Frittliggande småhusbebyggelse.
 - ◆ Konsentrert småhusbebyggelse.
 - ◆ Fritidsbebyggelse (hytte).
 - ◆ Leikeplass.
 - ◆ Avløpsanlegg.
 - ◆ Vassforsyningsanlegg.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
 - ◆ Køyreveg.
 - ◆ Gang-/ sykkelveg.
 - ◆ Anna veggrunn – tekniske anlegg.
- 3 Grønstruktur.
 - ◆ Turveg.
 - ◆ Grønstruktur.

Det er angitt følgjande hensynssoner innafor planområdet:

- a.1) Sikringssoner
 - ◆ Frisikt.
- c.) Sone med angitte særlege hensyn
 - ◆ Bevaring kulturmiljø.
- d.) Bandleggingssoner
 - ◆ Bandlegging etter lov om kulturminner.

§ 2 Felles føresegner

- A. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bebygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Bebygd areal er definert i TEK 10 §5-3.
- B. Gesimshøgde og mønehøgde vert målt som høgde over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå. Jfr. TEK 10 §6.

- C. Felles uteareal skal vere universelt utforma slik at det kan nyttast av flest mogleg. Jfr. TEK 10 §8-2. Spesielt viktig at tilkomsten til leikeplassane blir universelt utforma.
- D. Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut frå hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetningar, sikkerheit, helse, miljø, tilgjengeligheit, brukbarheit og energibehov. Jfr. TEK 10 §8-3.
- E. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.
- F. Eksisterande steingard i området G1 for grønstruktur skal bevarast. Ende steingard som blir berørt av veg 3 skal oppmurast med avslutning på tradisjonell vis.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF9

- A. I områda BF1 og BF2 kan det oppførast bustadhus med 1 etasje med takvinkel 22 grader eller mindre.
- B. I områda BF4-BF7 kan det oppførast bustadhus med maksimalt 2 etasjer. Anten 1 etasje + loft eller kjeller + 1 etasje.
- C. Nye bustadhus i dei etablerte bustadområda BF6-BF9 kan oppførast med tilsvarande høgde, takvinkel m.m. som dei eksisterande husa i områda.
- D. Prosent bebygd areal %-BYA = 40 % for områda BF1 og BF2, og %-BYA=30% for områda BF3 – BF9.
- E. Det kan førast opp garasje/uthus med grunnflate inntil 50 m².
Garasje kan førast opp inntil 0,5 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn. Dersom garasjen vert oppført med port mot offentleg veg, kan den ikkje leggst nærare vegen enn 5,0 m. Er garasjen plassert parallelt med vegen skal avstanden til regulert vegkant vere minst 3,0 m.
Garasje kan ikkje innreiast med rom for varig opphald.
- F. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2

- A. Områda kan nyttast til småhus, rekkehus, 2-mannsbustader eller liknande konsentrert bebyggelse.
- B. Prosent bebygd areal %-BYA = 40 %.
- C. Ved søknad om løyve til tiltak etter PBL §21 skal det vedleggast situasjonsplan for heile det aktuelle BK-området som viser:
 - plassering av avkøyrse

- plassering av bygningar og anlegg
 - planlagt terrengbearbeiding/ beplanting på tomta
 - eventuelle forstøtningsmurar o.l.
 - areal til biloppstillingsplassar m.m.
- D. Garasje kan først opp med mønehøgde inntil 6 m og gesimshøgde inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
Garasje inntil 50 m² kan først opp med ein vegg inntil 1,0 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn.
Felles garasjeanlegg må plasserast i avstand frå nabogrense iht. krava i Plan- og bygningslova.
Garasje kan ikkje innreiast med rom for varig opphald.
- E. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).
- F. Det skal innafor området avsettast areal til fellesanlegg for renovasjon m.m.

3.3 Fritidsbebyggelse (hytte), H1

- A. Området kan nyttast til hytte og eventuelt tilhøyrande uthus.
Utforming og fargebruk må tilpassast andre hus i området, og skal godkjennast av kommunen.
- B. Prosent bebygd areal vert sett til BYA = 30 %.
- C. Hytte skal ha mønetak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Maks gesimshøgde er sett til 3,5 m.
- D. Mest mogeleg av eksisterande vegetasjon må bevarast. Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde rundt hytta.

3.4 Leikeplass, Leik 1 og Leik 2

- A. Leikeplassane skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for tomtene.
- B. Deler av leikeplassane skal vere universelt utforma.
- C. På ein del av områda kan det utsettast benker, grillar og lignende slik at området innbyr til sosialt samvær.

3.5 Avløpsanlegg, A1

- A. Området kan nyttast til slamavskiljar eller reinseanlegg for spillvatn.

3.6 Vassforsyningsanlegg, V1

- B. Området kan nyttast til høgdebasseng for vassforsyning.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A. Områda skal nyttast til køyreveg, gang-/ sykkelveg og anna veggrunn. Innanfor områda er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for anlegg, drift og vedlikehald av veganlegga.

§ 5 Grønstruktur

5.1 Turveg

A. Området kan nyttast som snarveg i byggefeltet og som tilkomst til leikeplass m.m.

5.2 Grønstruktur, G1-G4

A. Områda skal vere ei buffersone mellom bustadområda og mot tilstøytande LNF-område. Områda kan planerast og beplantast med busker og tre som er vanlege i området.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssoner, Frisiktzone

A. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

6.2 Hensynssone Automatisk freda kulturminne

A. Hensynssone H 730_1 omfattar eit automatisk freda kulturminne. Kulturminne det er snakk om er ein buplass frå steinalder. Det er ikkje tillat å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminne. Dette gjeld også mellombels lagring, parkering og deponering av kjørety, bygge- og eller hageavfall og liknande. Den naturlege vegetasjonen skal ivaretakast. Naudsynt skjøtsel bør primært utførast om vinteren når det er frost eller bakken er dekkja med snø.

6.3 Hensynssone Sikringssone/buffersone til automatisk freda kulturminne

A. Hensynssone H 570_1 omfattar sikringssona/bufferzona til den automatisk freda steinalderbuplassen, samt den gamle demningsmuren inne på Leik 1-området. Det er ikkje tillat å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme denne sikringssona/bufferzona, utan at dette er klarert med regional kulturminnemynde. Dette gjeld også mellombels lagring, parkering eller deponering som er nemnd i § 6.2. Den naturlege vegetasjonen skal ivaretakast.
