Reguleringsplan, områdeplan for: jf. plan- og bygningslova (pbl) kap.12	
MASFJORDEN KOMMUNE	**Gnr. 14 Bnr. 106 m.fl. Hosteland vest** **Nasjonal arealplan-ID 463420210003**
Saksnummer	21/796
Siste revisjonsdato føresegner	03.01.2023
Siste revisjonsdato plankart	03.01.2023
Vedtatt av kommunestyre	dd.mm.åååå

Det vert bekrefta at føresegnene er i samsvar med kommunestyre vedtak.

____

Avdelingsleiar

PLANFORSLAG

Tilleggstabell dersom planens føresegner er endra:

Endringar jf. pbl § 12-14				
Saksnummer	Endringa gjelda	Arealplan-ID	Revisjonsdato føresegner	Vedtatt

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

Formålet med planen

Formålet med planen er bustadbygging på Hosteland vest i tråd med overordna plan, i form av einebustadtomter og nokre tomter for konsentrert småhusbebyggelse. Planen opnar for båtplassar i småbåtanlegg. Til båtplassane skal det vere gangsti/turveg. Det skal sikrast opparbeiding av infrastruktur og gangtilkomst til kommunal veg Træet.

§ 1 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

§ 1.1 Eigarform

§ 1.1.1 Område med feltnemning o_ før feltnamn skal vere offentlege eller nytta til offentlege formål.

§ 1.2 Terrenghandsaming

§ 1.2.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Ein skal i terrengmurar nytta gråsteinsmurar der dette er funksjonelt for optimal landskapstilpassing.

§ 1.2.2 Bustader skal plasserast og tilpassast terrenget på ein slik måte at det ikkje er trong for større skjeringar eller murar.

§ 1.3 Kommunaltekniske anlegg og installasjonar

§ 1.3.1 Nødvendige tekniske installasjonar som VA- anlegg, koplingsskap, nettstasjon, kablar m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjelder for bygningar skal framleis gjelde.

§ 1.3.2 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter skal dekkast med lausmassar og sååst til.

§ 1.4 Tiltak i sjø

§ 1.4.1 Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken og framkome i farvatnet må handsamast etter havne – og farvannslova. Planområdet som går ut i sjø ligg i kommunen sitt sjøområde og det er kommunen som er hamnemynde.

§ 1.5 Kulturminne

§ 1.5.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, i samsvar med Kulturminnelova § 8, 2-ledd.

§ 1.6 Tilgjenge i strandsona

§ 1.6.1 Det er ikkje tillate med gjerder eller andre stengsler som hindrar fri ferdsel innanfor planområdet sine areal mot sjøen.

§ 1.7 Avkøyrsler

§ 1.7.1 Avkøyrsler er vist med avkøyrselspiler. Plassering av desse er retningsgivande. Utforming skal skje i samsvar med vedlagte prinsippskisser for avkøyrsler.

PLANFORSLAG

§ 2 Føresegner for arealformål

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

§ 2.1.1 **Fellesføresegner for bygningar og anlegg. (§ 12-7)**

§ 2.1.1.1 Bygningar og anlegg skal førast opp i samsvar med formålet som går fram av plankart og føresegner. Utbygging kan delast opp i byggetrinn innanfor det einskilde byggeområdet.

§ 2.1.1.2 Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn situasjonsplan for kvart byggeområde. Planen skal vise høgdekote, tilkomst, parkering og utforming av ubygde areal i den grad det er relevant for byggeområdet. Situasjonsplanen skal vere godkjent av bygnings-myndigheitene før tiltak etter pbl. §20-1 vert gjeve.

§ 2.1.1.3 For byggeområde der byggegrensa ikkje er vist i plankart, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Anlegg under grunnen, murar, gjerde, fyllingar, parkeringsplassar nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar kan oppførst utanfor byggegrensa. Garasje, uthus og bodar kan førast opp utanfor byggegrenser og inntil 1 meter frå eigedomsgrense/naboformål.

§ 2.1.1.4 Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med tilgrensande formål.

§ 2.1.1.5 Høgda på trappehus, rekkverk og naudsynte tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgd med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 10 % av takflata. Takoppbygg for trappehus, rekkverk og naudsynte tekniske installasjonar skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.

§ 2.1.1.6 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg.

§ 2.1.2 **Utnytting og byggehøgder (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.2.1 Utnyttingsgrad og byggehøgder for byggeområde er vist i tabell under. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen ikkje reknast med i utnyttingsgrada.

Formål	**Område**	**Utnytting %BYA**	**Byggehøgde i meter over gjennomsnittleg planert areal**
Bustader – Frittliggjande småhus	BF01 - BF12	35%	7,5
Bustader – Konsentrerte småhus	BK1 – BK4	45%	7,5
Andre kommunaltekniske anlegg	ØK1	75%	3,5
	ØK2	75%	3,5
Småbåtanlegg	SMB1	15%	3,5
	SMB2	15%	3,5

PLANFORSLAG

§ 2.1.3 **Parkering (§ 12-7 nr. 7)**

§ 2.1.3.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til parkering er minimumskrav og skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.

Område	**Formål/verksemd**	**Eining**	**Bil**	**Sykkel**
Frittliggjande småhus (BF01 – BF12)	Bustad	Pr. bueining	2	2
Konsentrert småhus (BK1 – BK4)	Bustad <60 m^2 BRA	Pr. bueining	1	1
	Bustad >60 m^2 BRA	Pr. bueining	1,5	2

§ 2.1.3.2 Parkering innanfor BK1 – BK4 kan etablerast som fellesanlegg for einingar innanfor same byggeområde. Målet med parkeringskravet er å sikre tilfredsstillande parkeringsdekning innanfor planområdet og unngå parkering som medfører ulempe for andre trafikantar, gåande, syklande og bruk av areal.

§ 2.1.4 **Krav til uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)**

§ 2.1.4.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) for bustader går fram av tabellen under og skal dekkast innanfor byggjeområda/kvar einskild tomt for område BF01-BF12. For område BK1-BK4 skal privat areal og minste uteopphaldsareal dekkast innanfor byggeområde og regulerte leikelassar LEK1 og LEK2. Parkeringsareal og køyreveg skal ikkje inngå i arealkrav til uteopphaldsareal.

Formål	Byggeområde	Privat uteopphaldsareal pr. bustad	Minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustad
Frittliggjande småhus	(BF01-BF12)		200 m^2
Konsentrerte småhus	(BK1 – BK4)	7 m^2	200 m^2

§ 2.1.5 **Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)**

§ 2.1.5.1 Ved utbygging av nye område og ved nybygging/ombygging/bruksendring skal det setjast av tilstrekkeleg og eigna areal for oppsamlings- og hentestader for renovasjon, inklusive tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal for renovasjonsavhenting.

§ 2.1.6 **Bustader – Frittliggjande småhus (BF01-BF12) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.6.1 Område BF er område for frittliggjande småhus. Det kan innanfor områda førast opp frittliggjande småhus med garasje, bod, uthus, vegar, parkering og tilhøyrande anlegg.

§ 2.1.7 **Bustader – Konsentrerte småhus (BK) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.7.1 Område BK er område for konsentrerte småhus. Det kan innanfor formålet førast opp fleirmannsbustader, småhus samanbygd i kjede eller rekker, med inntil tre målbare plan, garasje, bod, uthus, vegar, parkering og tilhøyrande anlegg.

§ 2.1.8 **Andre kommunaltekniske anlegg (ØK) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.8.1 Arealformålet omfattar anlegg og bygg for vassforsyning, avlaupsanlegg og renovasjon. Det kan innanfor formålet etablerast bygg og anlegg for å sikre eksisterande og framtidig behov.

PLANFORSLAG

§ 2.1.9 **Renovasjonsanlegg (RA) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.9.1 Arealformålet omfattar areal for renovasjonsanlegg. Det kan innanfor formålet etablerast mindre bygg og anlegg for å sikre eksisterande og framtidig behov.

§ 2.1.10 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMS) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.10.1 Området SMS1 og SMS2 skal nyttast til småbåtanlegg. Det kan innanfor området etablerast bølgjedempar, flytebryggeanlegg med utliggarar og leggast til rette for fortøying og ankring av båtar.

§ 2.1.11 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMB) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.11.1 Område SMB1 og SMB2 skal nyttast til småbåtanlegg. Det kan innanfor området etablerast mindre felles bygg for lager, verkstad, oppbevaring av utstyr og anna knytt til drift av småbåtanlegga.

§ 2.1.11.2 Det er ikkje tillate med sprenging eller anna terrengarbeid innanfor føremålet i perioden februar-juni.

§ 2.1.12 **Leikeplass (LEK) (§12-7nr. 4)**

§ 2.1.12.1 Områda skal nyttast som felles leikeplass og minimum opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, benkar og bord. Arealet skal tilpassast for bruk til leik og opphald. Leikeplassar kan gjerdast inn for å avgrense og trygge områda.

§ 2.1.13 **Uteopphaldsareal (UTE) (§12-7nr. 4)**

§ 2.1.13.1 Områda skal nyttast til uteopphald. Det kan i området etablerast sti, snarveg, mindre overbygde areal som gapahuk o.l., samt leggast til rette for sandvolleyballbane, sitjegrupper, bord, bålplass og leik.

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

§ 2.2.1 **Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7)**

§ 2.2.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og justere grenser for formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing til eksisterande terreng og landskap.

§ 2.2.2 **Veg (V) (§ 12-7 nr. 4) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.2.1 Det skal opparbeidast vegareal med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.2.3 **Køyreveg (KV) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.3.1 Det skal opparbeidast køyreveg med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.2.4 **Fortau (SF)**

§ 2.2.4.1 Det skal opparbeidast fortau med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

PLANFORSLAG

§ 2.2.5 **Gang- og sykkelveg (GS) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.5.1 Det skal opparbeidast gang- og sykkelvegar med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.2.6 **Annan veggrunn - grøntareal (SVG) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.6.1 Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk, gjerde og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.

§ 2.2.7 **Kollektivhaldeplass (KH) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.7.1 Areal skal nyttast til kollektivhaldeplass.

§ 2.3 Blågrønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 2.3.1 **Blågrønnstruktur (BG) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.3.1.1 Formålet omfattar grøntbelte og turdrag i/nær bustad**område.** Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for å legge til rette for ferdsel og opphald, under dette etablering av sti og liknande kan tillatast.

§ 2.3.2 **Turveg (TV) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.3.2.1 Det skal opparbeidast turveg som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering og geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.3.2.2 Turveg skal opparbeidast med inntil 2,5 meter breidde. I tillegg kan det opparbeidast vegskulder, grøft, rekkverksrom, veglys og andre tiltak og konstruksjonar for å føre fram turvegen.

§ 2.3.3 **Friområde (FRI) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.3.3.1 Innanfor formåla regulert til friområde kan det gjennomførast/etablerast mindre tiltak som sti, snarvegar, mindre overbygde areal som gapahuk o.l., samt leggast til rette for sitjegrupper med bord og stolar og mindre utplanerte areal for å sikre eit attraktivt område for ålmenta.

§ 2.3.3.2 Det kan innanfor formålet førast fram kablar/røyr og leggast til rette for belysning langs turvegar, friområde og opphaldsplassar.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

§ 2.4.1 **LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd (LNFR) (§ 12-7)**

Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

§ 2.4.1.1 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser.

PLANFORSLAG

§ 2.4.1.2 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.

§ 2.4.2 **Friluftsformål (LF) (§12-7)**

§ 2.4.2.1 Det skal innanfor formålet ikkje gjennomførast tiltak.

§ 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 2.5.1 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o_BSV) (§ 12-7)**

§ 2.5.1.1 Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Det kan innanfor formålet etablerast røyr/leidningar i sjø for framføring av kommunalteknisk infrastruktur.

§ 3 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

§ 3.1.1 **Frisikt (H140)**

§ 3.1.1.1 I frisiktsonene er det forbod mot fylling, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

§ 3.1.2 **Ras- og skredfare (H310)**

§ 3.1.2.1 Det kan innanfor faresona gjennomførast sikringsarbeid knytt til avdekka skredfare. Innafor faresona H310 skal det ikkje setjast opp nye bygningar eller anlegg før området er dokumentert sikra i samsvar med byggteknisk forskrift. Kravet gjeld ikkje arbeid knytt til grunnarbeid og arbeid knytt til skredsikring.

§ 3.2 Sone med angitte særlege omsyn (§ 11-8 c)

§ 3.2.1 **Omsynssone bevaring av kulturmiljø (H570)**

§ 3.2.1.1 I område for bevaring av kulturmiljø H570 kan eksisterande bygningar reetablerast og vedlikehaldast under føresetnad av at bygningens eksteriør med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargebruk vert oppretthaldt. Ved utbetring, reperasjon eller evt. gjennomføring skal opprinelege bygningsdelar i størst mogleg grad takast vare på og attbrukas i sin rette samanheng. Reetablering skal ha som mål å vidarefører kvalitetane frå eksisterande bevaringsverdige strukturar.

§ 4 Føresegner til føresegnsområde

§ 4.1 Føresegner til føresegnsområde

§ 4.1.1 **Føresegnsområde #1**

§ 4.1.1.1 Føresegnsområdet omfattar turdrag mot Arekletvegen. Det kan innanfor føresegnsområde #1 sikrast tursti frå planområdet mot Areklettvegen.

§ 4.1.2 **Føresegnsområde #2**

§ 4.1.2.1 Føresegnsgrensa omfattar turveg frå V6 mot småbåtanlegg SMB1 og SMS1. Det kan innanfor føresegnsgrensa opparbeidast turveg. Det kan i trase for turveg og innanfor føresegnsgrensa gjerast justering i plassering og geometri for å tilpasse turveg og tilhøyrande konstruksjonar til terreng og landskap.

§ 4.1.2.2 Det kan innanfor føresegnsgrensa førast fram kablar/røyr og leggast til rette for belysning langs turveg og opphaldsplassar.

PLANFORSLAG

§ 4.1.3 **Føresegnsområde #3**

§ 4.1.3.1 Føresegnsgrensa omfattar turveg frå o_V8 mot kommunal veg Træet, samt småbåtanlegg SMB2 og SMS2. Det kan innanfor føresegnsgrensa opparbeidast turveg. Det kan i trase for turveg og innanfor føresegnsgrensa gjerast justering i plassering og geometri for å tilpasse turveg og tilhøyrande konstruksjonar til terreng og landskap.

§ 4.1.3.2 Det kan innanfor føresegnsgrensa førast fram kablar/røyr og leggast til rette for belysning langs turveg og opphaldsplassar. Turveg TV2 skal lyssettast.

§ 4.1.4 **Føresegnsområde #4**

§ 4.1.4.1 Føresegnsgrensa omfattar del av friområde mot sjø. Det kan innanfor føresegnsgrensa gjennomførast/etablerast mindre tiltak som sti, snarvegar, mindre overbygde areal som gapahuk o.l., samt leggast til rette for sitjegrupper/bålplass med bord og stolar og mindre utplanerte areal for å sikre eit attraktivt område for ålmenta.

§ 4.1.4.2 Det kan innanfor føresegnsgrensa førast fram kablar/røyr og leggast til rette for belysning langs turveg og opphaldsplassar.

§ 4.1.5 **Føresegnsområde #5**

§ 4.1.5.1 Føresegnsgrense gjeld strand langs sjø. Det kan innanfor føremålsgrensa etablerast strand, samt gjennomførast tiltak som utlegging av sand og mindre tiltak for å sikre området som eigna for bading og opphald.

§ 5 Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Følgjande tiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsettingstillating til nye bustader innanfor planområdet:

§ 5.1.1 Teknisk plan for kryss mot fylkesveg (o_V1), kollektivhaldeplass (o_KH) og gang- og sykkelveg (o_GS) skal vere godkjent av rette vegmynde.

§ 5.1.2 Byggeformål omfatta av faresone H310 skal vere dokumentert sikra i samsvar med byggteknisk forskrift. Rekkefølgjekravet gjeld ikkje igangsetting av grunnarbeid og arbeid knytt til skredsikring.

§ 5.1.3 Det skal dokumenterast at det ligg føre tilstrekkeleg kapasitet for slokkevassforsyning for nye bygningar innanfor planområdet.

§ 5.2 Følgjande tiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet:

§ 5.2.1 Kryss mot fylkesveg (o_V1) inkl. fortau, kollektivhaldeplass (o_KH) og gang- og sykkelveg (o_GS) skal vere ferdig opparbeida.

§ 5.2.2 Tilkomstveg o_KV1 med tilhøyrande fortau og del av veg o_V8 med tilhøyrande fortau fram til turveg TV2 skal vere ferdig opparbeida

§ 5.2.3 Turveg TV2 mellom veg o_V8 og kommunal veg Træet skal vere ferdig opparbeida og lyssett.

§ 5.2.4 Tilkomstveg og ev. tilhøyrande fortau skal vere opparbeida fram til aktuelt byggeområde.

§ 5.2.5 Arealformål omfatta av faresone H310 og som følgjer av rekkefølgekrav til utbygginga for aktuelt byggeområde skal vere dokumentert sikra i samsvar med byggteknisk forskrift.

PLANFORSLAG

§ 5.2.6 Leikeområde LEK1 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i område BK1.

§ 5.2.7 Leikeområde LEK2 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i område BK3.

PLANFORSLAG