

Reguleringsplan for:

jf. plan- og bygningslova (pbl) kap.12



MASFJORDEN KOMMUNE

Gnr. 1 bnr 96 Ytre Haugsdal Nasjonal arealplan-ID

Saksnummer

Siste revisjonsdato føresegner

22.04.2024

Siste revisjonsdato plankart

25.01.2024

Vedtatt av kommunestyre

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

 Avdelingsleiar

Tilleggstabell dersom planens føresegner er endra:

Endringar

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringa gjeld i høve til tidlegare vedtak	Arealplan-ID	Vedteke
42/08	Vedtak i kommunestyret		26.05.2008

§ 1. Dei regulerte område er i planen vist med reguleringsgrense og arealet er i hovudsak regulert til byggjeområde for bustader.

§ 2 Arealføremål

Areal for 16 einebustader

Areal for ein konsentrert bustad

Leikeareal

Offentleg køyreveg

Anna veggrunn

Grønstruktur

Teknisk areal

VA-anlegg

§ 3. Byggjeområde for bustader § 12-5 nr. 1

§ 3.1 Tillete tomteutnytting: BYA er maksimum 30%

- § 3.2 Bustadane kan ha saltak, flatt tak eller saltak med takvinkel på maks. 45 grader.
- § 3.3 Maksimum mønehøgde/ takhøgde er sett til maks 9 meter målt frå planert grunnplan.
- § 3.4 Vedlagd søknaden om byggjeløyve/ rammeløyve skal det leggjast ved situasjonsplan M:500 som viser plassering av bustad, garasje, bod, veg, parkeringsplass, gjerde, murar. Byggjesøknaden skal vera godt dokumentert med mellom anna lengdeprofilar som også viser nabotomtene, snitt og fasadeteikningar m.v.
- § 3.5 Det kan byggjast inntil ein garasje per tomt og denne kan maksimum ha ei grunnflate på 50 m². Det kan og vera målverdig areal på inntil 20 m² i 2 etasje. Garasjar skal vera tilpassa bustaden med omsyn på materialval, takvinkel, form og farge. Garasjar kan ha ei mønehøgde/ takhøgde på inntil 6.0 meter. Garasjar og boder kan førast opp utanfor byggjegranser inntil 1 meter frå eigedomsgrænse mot nabotomt. Garasjar kan ikkje førast opp utanfor byggjegranser mot fylkesveg eller tilkomstvegen. Det skal ikkje vera vindauge eller dør på fasade vendt ut mot nærmaste naboeigedom. Trapp opp til eventuell 2 etasje skal vera innvendig.
- § 3.6 Det er i tillete med inntil eit uthus/bod per tomt på inntil 15 m² grunnflate og med maks 3,5 meter høgde. Det skal ikkje vera vindauge eller dør på fasade vendt ut mot nærmaste naboeigedom.
- § 3.7 Plantar og tre og andre mindre tiltak som tek utsikt frå naboeigedom i vesentleg grad vert ikkje tillete. Nabolova sine reglar gjeld fullt ut.
- § 3.8 Område KS er område for konsentrerte småhus. Det kan innanfor dette føremålet førast opp rekkehus med inntil 6 bueiningar, garasje, bod og tilhøyrande anlegg. Det skal vera minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining knytt til dette området, samt ein HC -plass. Maksimum gesimshøgde er 7,5 meter og maksimum takhøgde er 9 meter.
- § 3.9 Bustadane skal utformast slik at dei tilfredstillar krava gjeve i T-1442/2021, jf. støyrapport.

§ 4 Offentleg veg § 12-5 nr. 2

- § 4.1 Tilkomstvegen og snulomma for buss skal vera kommunal veg.
- § 4.2 Tilkomstvegane og snulomma skal ha 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.

§5 Anna veggrunn § 12-5 nr.2

- § 5.1 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.

§ 6 Fellesområde § 12-5 nr. 3

- § 6.1 Leikeområdet skal vera ferdig planert og tilrettelagt før det kan gjevast bruksløyve til den først bustaden i feltet. Snarvegen skal og vera bygd ferdig. Området kan møblerast med leikeapparat, benkar, beplantning, felles leikehus med vidare. Alle bueiningane i feltet skal i fellesskap ha ansvar for drift og vedlikehald av leikeplassen med tilhøyrande snarveg/gangveg. Leikeplassen skal ha universell tilkomst frå tilkomstvegen.

§ 6.2. Turvegen ned til avlaupsanlegget skal og kunne nyttast til større bilar i samband med tømning og vedlikehald av anlegget.

§ 7. Felles føresegner

§7.1 Det er gjerdeplikt på alle bustadtomter på areal som vender ut mot utmarka utanfor bustadfeltet. Gjerde skal ha ei høgde på minimum 1,20 meter, og skal hindre større beitedyr i å koma inn i feltet.

§ 7.2 Det kan etablerast støttemurar på inntil 1 meter i høgde når avstanden til nabogrensa er over 1,5 meter. Støttemuren kan vera på inntil 1,5 meter når avstanden til naboeigedomen er på minst 4 meter. Støttemurar må ikkje koma nærmare enn 2.0 meter frå asfaltkanten til tilkomstvegen i feltet.

§ 7.3 Nødvendige tekniske installasjonar som VA- anlegg, koplingskap, nettstasjon, kablar m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av formål.

§ 7.4 Byggjegranser er vist på plankartet. Anlegg under grunnen, murar, gjerde, fyllingar, parkeringsplassar nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensene.

§ 8 Tekniske anlegg § 12-5 nr 1

§8.1 Det skal etablerast offentleg vass- og avlaupsleidningar i feltet. Alt avlaup skal koplast til offentleg avlaupsleidning som går vidare til offentleg reinseanlegg.

§ 9 Kulturminne

§ 9.1 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.

§ 10 Omsynssone for støy

§ 10.1 Bustadane skal utformast slik at dei tilfredstillar krava gjeve i T-1442/2021, jf. støyrapport