FØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR BJØRKENESET (REGULERINGSENDRING)

PLAN ID: 1266-2017002 Masfjorden kommune

Oppdragsgjevar : **Bjørkeneset Hyttelag**

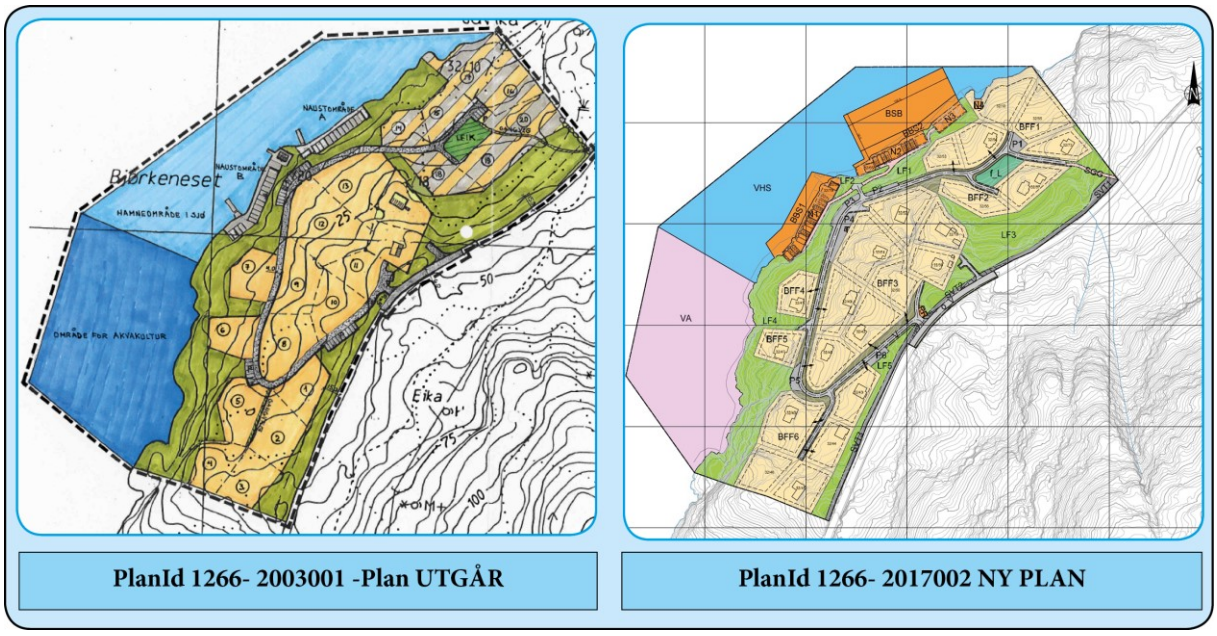
Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

Utkilen 1

5953 Fonnes

Heimmeside: www.adu.no



Figur 1 Plankart - sjå Dokument C

DOKUMENT I SAKA:

A Planskildring

B Føresegn (dette dokument)

C Plankart

E Illustrasjon

ORIENTERING

Føresegn i dette dokument erstattar tidlegare reguleringsføresegn for området (planid 1266-2003001).

Det er utarbeida ei planskildring som dannar grunnlaget for føresegn og plankart.

REGULERINGSFØRESEGN

0 GENERELT

0.1 PLANOMRÅDE

Føresegna gjeld for området som er avgrensa med plangrense på vedlagt kart

- teikning nr 901 (dokument C).

0.2 OPNING FOR MINDRE UNNTAK

Der særlege grunnar talar for det, er det opning for mindre unntak frå føresegn/ reguleringsplan.

0.3 REGULERINGSFØREMÅL

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med plankart; bokmål):

- Bebyggelse og anlegg
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
  - Energianlegg T
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg PR
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS
  - Uthus/naust/badehus N
  - Lekeplass L
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg V
  - Gangveg/ gangareal SGG
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Parkeringsplasser P
- Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift
  - Friluftsformål LF
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Havneområde i sjø VHS
  - Akvakultur VA
- Hensynssoner
  - Fri sikt

0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD

Totalt 10 tomtar i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomtar i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.

Før det kan gjevast løyve til fleire enn tre tomtar med bustadføremål i områda BFF3 – BFF6 må det byggjast busshaldeplass på begge sider av fylkesvegen og det må etablerast samanhengande fortau eller gang-/sykkelveg til skulen på Sandnes.

Før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve til nye bustader i områda BFF3 – BFF6 må leikearealet vera opparbeidd og ferdigstilt i område f_L . Plan for dette tiltaket må sendast inn til kommunen for godkjenning.

0.4 TERRENG HANDSAMING

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

Ved sprenging skal skjeringar vere minst mogeleg synlege.

Dersom det er eksisterande steingardar i område, skal desse skånast for inngrep.

Overvatn skal i størst mogeleg grad førast til eksisterande bekkar.

Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar der dette er praktisk mogeleg.

0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

§ 0.6 TILTAK I SJØ

Tiltak i sjø krev løyve iht Hamne- og Farvasslova § 27, første ledd.

Ved tiltak som krev byggjesøknad i sjø, skal det liggja føre godkjenning frå Masfjorden kommune, som har forvaltingsansvar og mynde etter hamne- og farvasslova §27, 1.ledd i planområdet.

1 BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV

1.1.1 Krav til byggesøknad for alle områder og alle tiltak.

Situasjonsplan i målestokk min 1:200/500. Kartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta blir planert og utnytta inkl. garasje/biloppstillingsplassar. Ved tiltak/bygging på fellestomtar (naust), skal det liggja føre samla plan for den aktuelle naustrekkja ved søknad. Tilsvarande skal det liggja føre samla plan for småbåtanlegg BSB ved søknad.

Eventuell framtidig garasje skal også gå fram av byggesøknaden, sjølv om garasjen ikkje vert bygd samstundes.

Avkjørsel til tomta skal visast på situasjonsplanen og godkjennast saman med byggesøknaden.

Terrengprofil med påført bygningar for eigen og nabotomtar, og dokumentasjon/illustrasjon som syner at bygningar har god tilpassing til terreng. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast.

1.1.2 Tiltak i sjø

Utlegging av flytebrygger, bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan verke inn på tryggleik og tilgjenge i sjøområdet, krev løyve frå BOH (Bergen og omland havnevesen), jf. Havnl. § 27, første ledd.

1.2 FRITIDSBUSTAD - FRITTLIGGJANDE BFF1 OG BFF2

1.2.1 Område definisjon

BFF1 og BFF 2 omhandlar område definert som område for bustader/hytter som kan byggast om til bustad i tidlegare plan.

1.2.2 Felles

Følgjande gjeld pr tomt:

- Maks BYA pr. tomt 30 %.
- Saltak og med takvinkel mellom 22-39 grader.
- Mønehøgd maks 9 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng gjennom-snittnivå rundt bygning.
- Byggegrense minimum 4 meter frå tomtegrense.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar. Kan kombinerast med garasje/carport.
- Garasje/carport skal vere tilpassa bustadhuset i form, materialval og fargebruk, og kan førast opp i 1 etasje.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

1.2.3 Bruksendring til bustadføremål

Krav i § 1.2.2 gjeld ved søknad om bruksendring frå hytte til bustadføremål.

1.3 FRITIDSBUSTAD - FRITTLIGGJANDE BFF3 - BFF6

1.3.1 Felles

Følgjande gjeld pr tomt:

- Saltak og med takvinkel mellom 22-34 grader.
- Tillat BYA
    1. Som fritidsbustad - 200 m2
    2. Som bustad maks BYA 30%

  Terrasse maks 30 m2. Minimum 20 m2 terrasse skal vera del av BYA.

- Gesimshøgde hovuddel maks 3 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng gjennom-snittsnivå rundt bygning.
    - Gesimshøgde for ark med saltak maks mønehøgd hovuddel.
    - Gesimshøgde for ark med takoppløft maks 2/3 av mønehøgd hovuddel.

- Byggegrense 4 meter frå tomtegrense.
- Vert det etablert vegtilkomst til tomten, er det krav om 2 parkeringsplassar. Kan kombinerast med garasje/carport.
- Bustadtomtar skal ha vegtilkomst.
- Garasje/carport skal vere tilpassa huset/hytta i form, materialval og fargebruk, og kan førast opp i 1 etasje.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

1.3.2 Eksisterande tomtar med oppført hus/hytte

Ved nye tiltak:

- Har tomten vegtilkomst, er det krav om etablering av parkeringsplassar på eigen tomt.

1.3.3 Bruksendring

Eksisterande fritidsbustadar kan søkja om bruksendring til bustadføremål. §1.3.1 gjeld.

1.4 ENERGIANLEGG

Området T skal opparbeidast med planert og fast dekke. Arealet skal nyttast til transformator.

1.5 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Området PR skal opparbeidast med planert og fast dekke. Arealet skal nyttast til bosspann og poststativ, og evt teknisk infrastruktur inkl. el og tele.

1.6 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR 1)

Innanfor området BSB skal det leggjas ut småbåtanlegg i sjø. Utbygginga kan skje gradvis alt etter behovet for båtplassar.

1.6 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDLINJE

Innanfor området kan ein etablera båtopptrekk og kaipirar. Ved tiltak/bygging, skal det liggja føre samla plan (tiltak i sjø og på land) for den aktuelle naustrekkja ved søknad om løyve.

- Fortøyningsbøyer for småbåtar skal ikkje ha større avstand frå land enn 10 meter.
- Det er tillate for utlegging av 1 flytebrygge; maks lengde 18 meter for kvart område (BBS1 og BBS2)

1.7 NAUST (N1, N2, N3 OG N4)

1.7.1 Naust

Området er delt opp i 4 naustområder N1, N2,N3 og N4.

I naustområdet N1 kan det førast opp 17 naust.

- Nausta kan oppførast med BYA 32 m2
- Nausta kan oppførast i grupper med 1,5 meter mellom gruppene

I naustområdet N2 kan det førast opp 13 naust.

- 5 nausta kan oppførast med BYA 45 m2
- 8 naust kan oppførast med BYA 32 m2

I naustområdet N3 kan det førast opp 6 naust.

- Nausta kan oppførast med BRA 40 m2
- Nausta kan oppførast i 3 grupper med 1,5 meter mellom gruppene

I naustområdet N4 kan det førast opp 1 naust.

- Nausta kan oppførast med BRA 40 m2.

1.7.2. Utnytting

Enkeltnaust (del av naustrekke)

- BYA – sjå pkt 1.7.1
- Garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Areal vindauge/ dagslysflate skal ikkje overstige 6 % av BRA.

1.7.2 Høgde

Mønehøgda skal være maks 5 m målt frå topp ferdig golv.

For N3 og N4 er maks høgd knevegg på loft 20 cm.

1.7.3. Terrengtilpassing

Ved byggemelding skal det leggjast fram snitt som syner forhold mellom naust/naustrekke, planert terreng og havnivå. Planert høgde på min. 2,4 moh (meter over havnivå).

1.7.4. Støttemur

Evt. støttemurar - maksimal høgde på 1,5 meter før avtrapping. Natursteinsmur skal ikkje ha ein brattare helling enn 3:1.

1.7.5. Estetiske forhold

Nausta skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader. Garnloftet kan ha vindauge. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

Naust skal ikkje nyttast til varig opphald og overnatting.

1.7.6 Vatn, avlaup og straum

Det er tillate å føre fram vatn og straum til nausta. Avlaup frå nausta er ikkje tillate.

1.8 LEIKEOMRÅDE

Felles leikeområdet f_L

Områda skal utformast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

2.1 VEG

2.1.1 Fylkesveg (o_V)

Uendra bruk. Sjå pkt 6.1 Sikt

2.1.2 Veg V

Privat tilkomstvegar med fartsgrense 30 km/t.

2.1.3 Avkøyrslar

Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrsle pr. tomt. To tomtar kan ha felles avkjørsel.

Plassering av avkøyrsle og siktlinjer skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve.

2.2 GANGVEG/GANGAREAL SGG

- Gangvegar skal ha breidde minimum 2 meter.
- Det kan leggjast VA-, el- og teleanlegg i trase.
- Gangvegen er open for fri ferdsel.

2.3 ANNA VEGGUNN – TEKNISK ANLEGG - SVT

Areal avsett til framtidig gangveg/fortau og tekniske installasjonar.

SVT 1 er tiltenkt framtidig busslomme.

2.4 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i breidde frå1-2 meter frå utside vegkant, restareal mellom tomter og vegtrase. Grunneigar/ kommunen, eller andre som i framtida rår over arealet, står fritt til å nytte området til vegutviding, grøfte-trasear for alle typar leidningar, eller anna felles behov.

2.5 PARKERINGSPLASSAR

§2.5.1 Parkering P1 –P6

Parkeringsplassane kan nyttast i tilknytning til bustad, hytte, naust og småbåtanlegg i planområdet.

3 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL PBL 12-5, NR 5

3.1 FRILUFTSOMRÅDE – LF1 – LF5

Områda skal i prinsipp vere slik dei er i dag (uendra bruk).

Kratt og/eller skog kan fjernast. Skrentar med fare for fall, kan sikrast med gjerde.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar, utsiktspunkt, rasteplassar mv i området, utan store terrenginngrep. Gangstiar (maks bredde 1,5 m) må tilpassast terrenget.

Området skal være ope for fri ferdsel. Alle kan nytte etablerte tiltak i områda.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL 12-5, NR 6

4.1 HAVNEOMRÅDE I SJØ - VHS

Dette området kan nyttast til ålmenn ferdsel, ope for fri ferdsel.

4.2 AKVAKULTUR - VA

Området kan berre nyttast til akvakultur, det vil sei oppdrett av matfisk.

Det er ikkje tillate med kloakkutslepp og andre forureinande tiltak frå tilliggjande areal som kan koma i strid med produksjon av matfisk.

Fisking er ikkje tillate nærmare enn 100 meter frå mæreanlegg.

Området skal berre ha tilkomst frå sjøen, ikkje ha installasjonar på land.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 FRISIKT (H140)

Innanfor frisiktsona er det ikkje tillate med sikthindringar – som t.d. murar, gjerder eller vegetasjon – høgare enn 0.5m over tilstøytande vegnivå. Terreng skal ikkje planerast høgare enn tilstøytande vegnivå.

Frisiktsona i avkjøring frå fylkesveg skal vera 6 x 55 m, der 6 m er målt frå kantstripe fylkesveg og inn i avkjøring. Svingradius skal vera 9 meter.