

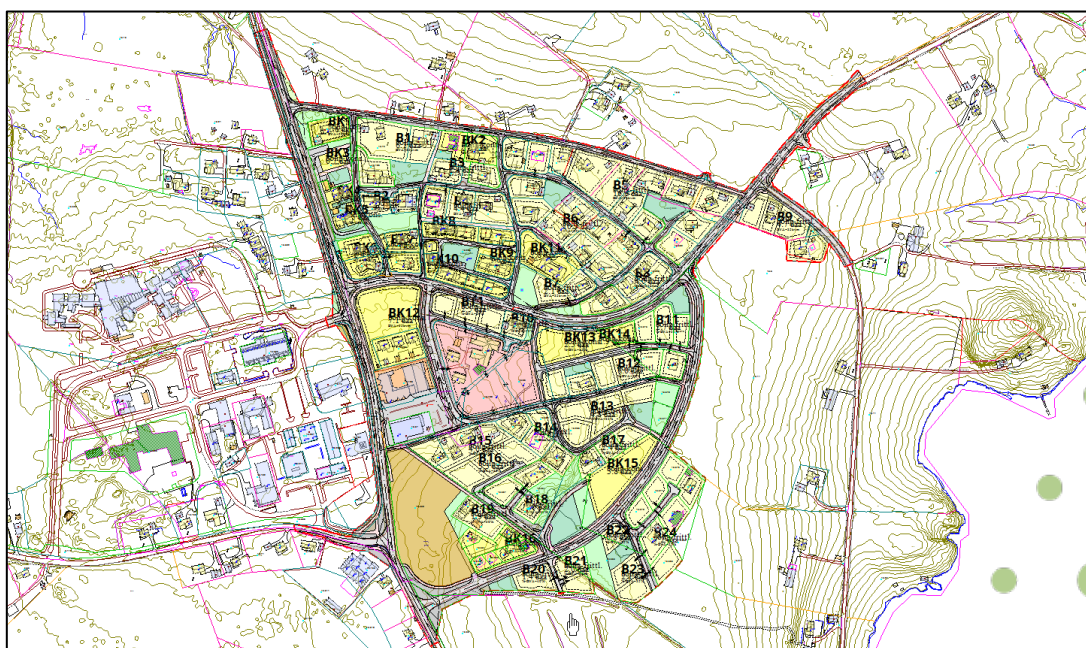


Føresegner

for

Falkhytten Aust, med endring gbnr 13/250

Detaljregulering



Aukra – full av energi

| | |
|-------------|--|
| Arkivsak | 2016/1329 (opphaveleg plan) 23/00024 endring gbnr 13/250) |
| PlanID | 201605 (opphaveleg plan), 202301 (endring gbnr 13/250) |
| Vedtatt | 20.06.2017 av Aukra kommunestyre (opphaveleg plan) xx.xx.2023 av Aukra kommunestyre (endring gbnr 13/250) |
| Revisjonar: | Sist revidert 22.03.2023 i samband med endring gbnr 13/250 (Spesifisering av tekst i § 2.7 og 2.19) |



Innhald

| | |
|--|---|
| Innleiing..... | 3 |
| Definisjonar | 3 |
| Del 1: Generelle føresegner | 4 |
| § 1. Generelt..... | 4 |
| § 1.1 Planavgrensing | 4 |
| § 1.2 Terrenginngrep..... | 4 |
| § 1.3 Universell utforming..... | 4 |
| § 1.4 Kulturminne | 4 |
| § 1.5 Støy | 4 |
| § 1.6 Private avtaler..... | 4 |
| § 1.7 Byggjegranser | 4 |
| § 1.8 Plankrav..... | 4 |
| § 1.9 Bygningar si form, plassering og materialbruk..... | 5 |
| § 2. Bygningar og anlegg | 5 |
| § 2.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1-B24)..... | 5 |
| § 2.2 Bustader – konsentrerte småhus (BK1-BK16)..... | 5 |
| § 2.3 Bustader – frittliggjande småhus (BT1)..... | 6 |
| § 2.4 Garasjeanlegg for bustader | 6 |
| § 2.5 Sentrumsføremål (SF)..... | 6 |
| § 2.6 Forretning(F) | 6 |
| § 2.7 Offentlig eller privat tenesteyting OT1-2..... | 6 |
| § 2.8 Leikeplass(LEIK) | 6 |
| § 2.9 Gardsplass | 7 |
| § 2.10 Bustad/forretning (B/F) | 7 |
| § 2.11 Veg (V)..... | 7 |
| § 2.12 Køyreveg (KV)..... | 7 |
| § 2.13 Gang og sykkelveg (G/S)..... | 7 |
| § 2.14 Gangveg/gangareal (G)..... | 7 |
| § 2.15 Annen veggrunn (AV)..... | 7 |
| § 2.16 Haldeplass (HP) | 7 |
| § 2.17 Leskur/plattformtak (LS) | 7 |
| § 2.18 Parkering (P) | 8 |
| § 2.19 Energianlegg (EA) | 8 |



| | |
|--------------------------------|---|
| § 3. Grønstruktur | 8 |
| § 3.1 Friområde (FRI)..... | 8 |
| § 4. Omsynssoner | 8 |
| § 4.1 Frisiktsone (H_140)..... | 8 |

Innleiing

Føremålet med planarbeidet er å:

- Leggje til rette for ei utviding av Bergtun bufellesskap
- Leggje til rette for eit samanhengande gangvegssystem frå Falkhytten til Nautneset
- Leggje til rette for etablering av bustader på tidlegare uregulert område
- Samle eksisterande reguleringsplanar i ein plan

Definisjonar

Frittliggjande småhus

Einebustader, og horisontalt eller vertikaldelte tomannsbustader med inntil tre målbare plan, der bygninga si høgde fell innanfor høgdene som er angitt i plan og bygningslovas § 29-4.

Konsentrerte småhus

Småhus samanbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan der bygninga si høgde fell innanfor høgdene som er angitt i plan og bygningslovas § 29-4.

Kjedehus

Bygg der to eller fleire sjølvstendige bueiningar er bygd saman med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller liknande.

Rekkehus

Bygg med tre eller fleire sjølvstendige bueiningar bygd i ei samanhengande rekke med vertikalt skille mellom dei enkelte bueiningane.

Einebustader

Frittliggjande bygg som er berekna på ein husstand.

2-4 manns bustader

Frittliggjande bygg som er berekna for to til fire husstandar med tilnærma like store og likeverdige bueiningar.

Lågblokk

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjer.

% -BYA

%-BYA angir tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.





Del 1: Generelle føresegner

§ 1. Generelt

§ 1.1 Planavgrensing

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankartet med planavgrensing. Innanfor disse grensene skal areala nyttast slik som arealføremåla på plankartet og føresegnene fastset.

§ 1.2 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i terreng skal utførast på ein slik måte at eksisterande og naturleg vegetasjon så langt det seg gjere vert bevart. Alle skjeringar og fyllingar skal få ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa.

§ 1.3 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som råd, leggest til grunn innanfor reguleringsføremåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova og byggtknisk forskrift (TEK 10), eller seinare vedtekne forskrifter som erstattar desse.

§ 1.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast og kulturvernmyndene i fylkeskommunen kontaktast, jf. lov om kulturminne.

§ 1.5 Støy

For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442, eller seinare vedtekne retningslinjer som erstattar desse, leggest til grunn. Støy utanfor rom med støyfølsam bruk og på uteopphaldsareal skal vere Lden 55 dB eller lågare.

§ 1.6 Private avtaler

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med føresegnene.

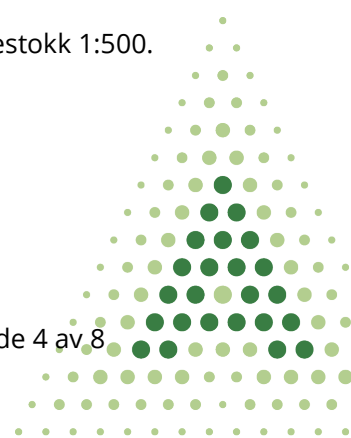
§ 1.7 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist er det reglane i plan- og bygningsloven § 29-4 som skal gjelde.

§ 1.8 Plankrav

Ved byggesøknad for dei einskilde tomtene skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering av bygg med takvinkel og møneretning .
- Fasade/planteikningar som viser byggehøgde og etasjetal.
- Utforming og bruk av ubyggd areal
- Tilkomst, internt vegsystem og parkeringsløyising





- Gjerde, støttemurar og skråningar

§ 1.9 Bygningar si form, plassering og materialbruk

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bygningane får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysning som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

§ 2. Bygningar og anlegg

§ 2.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1-B24)

For felt B1 – B11, B13, B17 og B22 – B24 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

For felt B9 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: Kote 24 + 9 meter.

Det skal stilles krav om felles avkøyring før løyve til tomtedeling og bygging blir gitt.

For felt B12 gjeld fylgjande:

Eine- eller tomannsbustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: 5,5 meter over eksisterande terreng.

For felt B14 -B15 og B19 – B21 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 30

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

For felt B16 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 30

Maks mønehøgd: Kote 38 + 5,5 meter

§ 2.2 Bustader – konsentrerte småhus (BK1-BK16)

For felt BK1 - BK7, BK11 og BK13 – BK15 gjeld fylgjande:

%BYA = 50

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

For ubygd areal på BK3 skal støyvoll bygd fram til nordenden av BK4 / BK5, forlengast, i same form og høgde, langs heile BK3.

For felt BK12 gjeld fylgjande:

%BYA = 50

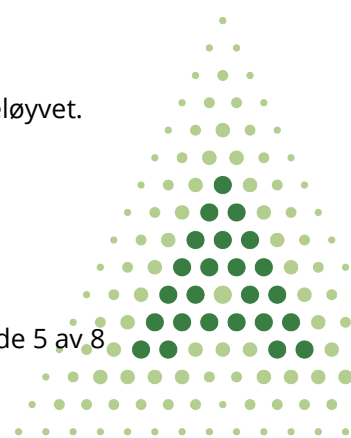
Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

Støytilhøva skal utgreiast i samband med byggesak, og krav til tiltak blir vilkår i byggeløyvet.

Ansvar for utarbeiding av støyrapport ligg til tiltakshavar.

For felt BK16 – BK15 gjeld fylgjande:

%BYA = 60





Maks mønehøgde: 9 meter over eksisterande terreng. **For felt BK8 – BK10 gjeld fylgjande:**

%BYA = 75

Maks mønehøgde: 9 meter over eksisterande terreng.

§ 2.3 Bustader – frittliggjande småhus (BT1)

For felt BT1 gjeld fylgjande:

Bebygd areal (%-BYA) medrekna garasjar og/eller bodar må ikkje overstige 60 % av tomtearealet. Bygningane skal utformast etter prinsippa om universell utforming slik at dei kan nyttast av alle brukarar, uavhengig av funksjonsevne.

Feltet er reservert bustader for personar med nedsett funksjonsevne og behov for tilrettelegging.

Maks mønehøgde: 9 meter over eksisterande terreng.

§ 2.4 Garasjeanlegg for bustader

Føremålet omfattar felles garasjeanlegg for bustadane innanfor felt BK4 og BK5.

§ 2.5 Sentrumsføremål (SF)

Innanfor området avsett til sentrumsføremål er det tillate å oppføre bygg knytt til offentlege funksjonar, handel, kultur, tenesteyting og bustadbygg. Kombinerte føremål er og tillate. Etablering av nemnde tiltak, inkludert avkøyrslar, internveger, parkeringsplassar og grønstruktur set føre at det vert utarbeidd detaljregulering.

§ 2.6 Forretning(F)

Området er avsett til forretning.

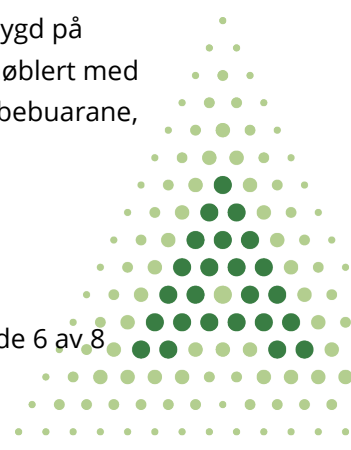
§ 2.7 Offentlig eller privat tenesteyting (OT1-2)

Innafor området avsett til offentlig eller privat tenesteyting er det tillatt å oppføre bygg med mønehøgde på maksimalt 9 meter over eksisterande terreng. Bebygd areal (%-BYA) medrekna garasjar og/eller bodar må ikkje overstige 60 % av tomtearealet. Bygningane skal utformast etter prinsippa om universell utforming slik at dei kan nyttast av alle brukarar, uavhengig av funksjonsevne.

Innanfor området avsett til offentlig eller privat tenesteyting kan det, der det vert sett på som føremålstenleg, settast av naudsynt areal til tilrettelagt uteplass. Det er tillatt med mindre tiltak som fremjer areala sin bruk til dette føremålet, som til dømes plassering av plantekasser, beplantning mv.

§ 2.8 Leikeplass(LEIK)

Innanfor områda avsett til leikeplassar er det berre tillat å oppføre anlegg eller konstruksjonar som har med leik og friluft og gjere. Anlegg for leik skal vere ferdigstilt samtidig med at første bustad innan dei enkelte felt er innflyttingsklar, i dei områda som ikkje er ferdig utbygd på reguleringstidspunktet. Ferdigstilt leikeplass betyr at den skal være opparbeidd og møblert med leikeapparat og benkar. Leikeplassane knytt til dei ulike felt skal haldast ved like av bebruarane, medan dei større felles leikeplassane skal haldast ved like av kommunen.





§ 2.9 Gardsplass

Føremålet omfattar eit eksisterande område mellom felta BK4 og BK5 som vert nytta til rekreasjonsføremål for bebuarane. Det er tillate med mindre tiltak som fremjar området sin bruk som gardsplass som til dømes rekreasjonsareal, plantning etc.

§ 2.10 Bustad/forretning (B/F)

Innanfor området avsett til det kombinerte føremålet bustad/forretning er det tillate å oppføre lågblokk med utnyttingsgrad sett til BYA = 90 %. Intern fordeling mellom forretning og bustad skal være som følgjer: Første etasje skal nyttast til forretning, dei resterande etasjane til bustader.

§ 2.11 Veg (V)

Omfattar offentlege køyrevegar og avkøyrslar, og er vist med reguleringsbreidd på plankartet. Vegar og anna køyreareal skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

§ 2.12 Køyreveg (KV)

Omfattar interne tilkomstvegar og avkøyrslar, og er vist med reguleringsbreidd på plankartet. Køyrevegar og anna køyreareal skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

§ 2.13 Gang og sykkelveg (G/S)

Gang- og sykkelvegar er vist på plankartet med reguleringsbreidde, og skal opparbeidast med fast dekke og belysning, og etter prinsippa om universell utforming. Gang- og sykkelvegar skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

§ 2.14 Gangveg/gangareal (G)

Omfattar interne gangvegar innanfor felt BK3, og er vist på plankartet med reguleringsbreidd. Gangvegane skal opparbeidast med fast dekke og belysning, og etter prinsippa om universell utforming. Gangvegar skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

§ 2.15 Annen veggrunn (AV)

Føremålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering, fylling samt nødvendige tekniske installasjonar og liknande. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med veg.

§ 2.16 Haldeplass (HP)

Omfattar haldeplass for buss og er vist på plankartet med reguleringsbreidde. Haldeplassar skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

Frå HP_Aust, haldeplassen på austsida av Fv220, og nord til kryssingspunktet for Fv220 skal det førast opp eit gjerde for å hindre kryssing av Fv220 utanfor kryssingspunktet. Gjerdet er vist i kartet med eiga juridisk linje

§ 2.17 Leskur/plattformtak (LS)

Omfattar leskur knytt til haldeplassar, eller andre stader der bussen stoppar for av/påstiging.





§ 2.18 Parkering (P)

Parkeringsplass merka P1, P2 og P3 er felles for bebuarane i felt BK3. Parkeringsplass merka P4 er felles for bebuarane i felt BK9 og BK10.

§ 2.19 Energianlegg (EA)

Føremålet omfattar anlegg og konstruksjonar knytt til energiforsyning.

§ 3. Grønstruktur

§ 3.1 Friområde (FRI)

Eksisterande vegetasjon innanfor desse områda skal bevarast. Det er tillate med mindre tiltak som fremjar områda sin bruk som friområde, som til dømes rekreasjonsareal, plantning etc. Det kan etter søknad tillatast oppføring av mindre bygg og anlegg som naturleg høyrer til, og ikkje hindrar bruken av området.

§ 4. Omsynssoner

§ 4.1 Frisiktsone (H_140)

På plankartet er det vist sikringssone for frisikt. I frisiktsonene skal det ikkje plantast eller plasserast noko slik at fri sikt vert hindra (maks høgde 0,5 meter over tilliggande veg). Enkeltstående tre, stolpar, trafikkskilt og liknande, som ikkje er sikthindrande, kan stå innanfor frisiktlinjene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna. Det er ikkje tillate å parkere innanfor frisiktsonene.

