

Reguleringsplan for Byrknes Sjurmarka

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Byrknes Sjurmarka gnr. 95 bnr.361 og 362, mfl.

PlanID 4536-2021001

Saksnummer 21/37

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging og barnehage tett på eksisterende skole, og i tillegg legge til rette for et godt bomiljø på Byrknesøy.

Planforslaget legger til rette for to nye boligområder på hver side av Kv. 1061 Nordre garden. Boligområdene er tenkt bebyggt med rekkehus varierende mellom to og tre etasjer. Rekkehusene er avtrappet for å ta hensyn til landskapet på Byrknesøy, og samtidig sikre gode bokvaliteter i enhetene.

Rekkehusene foreslås etablert med to til fire seksjoner i rekke, en til to boenheter i høyden. Høyden på byggene vil variere antall etasjer, men med en maksimal møne/gesimshøyde på 10 meter. I tilknytning til boligområdene legges det til rette for uteoppholdsareal med gode kvaliteter.

Planen legger også til rette for et mindre område for tjenesteyting, med tjeneste i første etasje og 1 leilighet i 2 etasje.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser er ikke gjeldende for eksisterende boligomt (B) eller barnehageområdet da disse områdene er bebygget og eksisterende situasjon skal videreføres i denne planen..

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle tiltak- bygninger og utomhusareal – skal ha gode visuelle kvaliteter. Bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og en utforming med arkitektonisk kvalitet.

§ 2.2.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for valg av materialer. Det skal tilstrebes bruk av materialer som relaterer seg til eksisterende bebyggelse. Nybygg skal i hovedsak utformes med trekledning og en dempet fargebruk.

§ 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 Godkjent VA - rammeplan skal foreligge før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for det enkelte tiltak innenfor reguleringsplanen.

§ 2.4 Energi

§ 2.4.1 Det skal legges til rette for fremtidsrettede energiløsninger.

§ 2.5 Byggegrense

§ 2.5.1 Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, går byggegrensen i formålsgrensen. Intern gangvei, stier og snarveier tillates opparbeidet utenfor angitt byggegrenser.

§ 2.5.2 Tiltak som er unntatt søknadsplikt kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser. Det omfatter bl.a trapper, fyllinger, skjæringer og støttemurer.

§ 2.6 Terrengbehandling

§ 2.7.1 Det tillates murer og terrengbehandling. Nye murer skal oppføres i naturstein, eventuelt materialer som relaterer seg til eksisterende eller nye bygg i og rundt planområdet.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr.3)

§ 2.7.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.

§ 2.7.2 Ved søknad om tiltak skal det foreligge en plan for miljøsikker håndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak. Avtale med mottak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved tilkjørte masser, skal det benyttes naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

§ 2.7.3 Eventuelle fremmede/ svartlistede arter i planområdet skal fjernes på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige fremmede/svartlistede plantedeler.

§ 2.8 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr.3)

§ 2.8.Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og Vestland fylkeskommune underrettes. Jf. Lov om kulturminner §8, 2.ledd.

§ 2.9 Avkjørselspil

Avkjørselspil viser plassering av avkjørsel og er veiledende. Ved justering av plassering må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og frisikt.

§ 2.10 Vegstenging – fysisk sperre

Symbol for vegstenging/fysisk sperre viser veiledende plassering av bommer.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Bebyggelse og anlegg (felt o_BA1 og o_BA2)

Fra ett år etter at midlertidig bygge- og anleggsområde #2 og #3 er opphørt skal kommuneplan gjelde for område o_BA1 og o_BA2.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 - BKS4)

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse innenfor BKS1 - BKS4.

§ 3.1.3 Bolig/tjenesteyting (felt BKB)

Det tillates oppført kombinert bolig/tjenesteyting innenfor BKB. Tjenester for plasskrevende varer, samt virksomheter som er støyende og forurensende, eller som krever arealer utendørs lagring, tillates ikke.

§ 3.1.4 Grad av utnytting

§ 3.1.2 I boligfeltene BKS1 til BKS4 og BKB kan det tillates bebygd med den grad av utnytting (%BYA) som er angitt for det enkelte felt.

Felt	Areal (daa) i plankartet	%BYA	Byggehøyde (BH) k= + m.d	
BKS1	1.6 daa	40%	k= + 23.0	

BKS2	1.4 daa	45%	k= + 23.3	
BKS3	0.6 daa	40%	k= + 22.0	
BKS4	1.3 daa	45%	k= + 21.1	
BKB	0.4 daa	35%	k= + 19.4	
BBH (Eksisterende barnehage, gnr 95 bnr 363)	2.2 daa	40%	k= + 19.5 Eksisterende byggehøyde	
B (Eksisterende bolig, gnr 95 bnr 276)	1.2 daa	20%	Eksisterende byggehøyde	

§ 3.1.5 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyden som er angitt på plankart for det enkelte felt. Maks tillatt byggehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For o_BBH og B skal eksisterende byggehøyder gjelde.

§ 3.1.6 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

- Innenfor BKS1 kan det oppføres flermannsboliger/rekkehus.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 40%, hvor maksimal byggehøyde er k + 23.0.
- Det tillates inntil syv boenheter.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i plankart.
- Inkludert i %BYA tillates bygging av boder tilknyttet boenhetene på inntil 5m² per boenhet.

§ 3.1.7 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)

- Innenfor BKS2 kan det oppføres flermannsboliger/rekkehus.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 45%, hvor maksimal byggehøyde er k + 23.3.
- Det tillates inntil syv boenheter.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i plankart.
- Inkludert i %BYA tillates bygging av boder tilknyttet boenhetene på inntil 5m² per boenhet.

§ 3.1.8 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

- Innenfor BKS3 kan det oppføres flermannsboliger/rekkehus.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 40%, hvor maksimal byggehøyde er k + 22.0.
- Det tillates inntil fire boenheter.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i plankart.
- Inkludert i %BYA tillates bygging av boder tilknyttet boenhetene på inntil 5m² per boenhet.

§ 3.1.9 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS4)

- Innenfor BKS4 kan det oppføres flermannsboliger/rekkehus.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 45%, hvor maksimal byggehøyde er k + 21.1.
- Det tillates inntil syv boenheter.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i plankart.

- Inkludert i %BYA tillates bygging av boder tilknyttet boenhetene på inntil 5m² per boenhet.

§ 3.1.10 Kombinert (felt BKB)

- Første etasje kan benyttes til tjenesteyting. Følgende formål knyttet til tjenesteyting tillates:
 - Galleri
 - Kafe/bakeri
 - Lege/velværesenter (frisør, fot/hudpleie, kiropraktor, fysioterapi, tannlege, lege ol)
 - Butikk (klær, sko, leker, bokhandler ol)
 - Konsulentvirksomhet (inngår også under kontor)
 - Forsamlingslokale
- I andre etasje tillates det oppføring av en leilighet på ett plan.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 35%, hvor maksimal byggehøyde er k + 19.4.
- Inkludert i %BYA tillates oppføring av bod på inntil 5 m², kun i forbindelse med leilighet i andre etasje.

§ 3.1.11 Barnehage (felt o_BBH)

- Innenfor felt o_BBH er det en eksisterende barnehage.
- Planen viderefører eksisterende situasjon for område avsatt til barnehage.
- Maksimal utnyttelse for området er %BYA = 40%
- Maksimal byggehøyde er k + 19.5.
- Uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende kvalitet iht kunnskapsdepartementets veiledende norm og helsevernetatens anbefalinger.

§ 3.1.12 Boligbebyggelse (felt B) Eksisterende bebyggelse

- Innenfor felt B er eksisterende byggeområde med en eksisterende enebolig.
- Denne planen viderefører eksisterende situasjon for området.
- Tillatt tomteutnyttelse %BYA = 20%.
- Garasje regnes med i utnyttelsesgraden. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. måleverdig kjeller og loft i samsvar med byggeforskriften.
- Gesimshøyden skal være maks 5 meter og mønehøyden maks 8 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
- Utkjørsel skal være utformet i samsvar med plankart.

§ 3.1.13 Renovasjon f_BRE1 og f_BRE2

Innenfor feltene merket BRE i plankartet skal det opparbeides plass for utplassering av søppeldunker på hentedag, det kan oppføres enkle tregjerder som innhegning.

§ 3.1.14 Uteoppholdsareal og lekeplass (felt BUT1 – BUT4 og f_BLK1 og f_BLK2)

Uteoppholdsarealene f_BUT1 og f_BUT2 er felles for BKS1 og BKS2 og f_BUT3 og f_BUT4 er felles for BKS3, BKS4 og BKB.

- Innenfor uteoppholdsarealene f_BUT1 -f_BUT4 skal det etableres arealer som er tilrettelagt for lek og aktivitet. Områdene skal opparbeides med gode kvaliteter som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.
- Innenfor områdene kan det eksempelvis plasseres benker, bord og grill.
- Det kan oppføres mindre vindskjermingstiltak, fortrinnsvis med vegetasjonsskjerming.
- Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3.
- Uteoppholdsarealet bør være mest mulig sammenhengende.

Lekeplass f_BLK1 er felles for BKS1 og BKS2, og f_BLK2 er felles for BKS3, BKS4 og BKB.

- Innenfor formålene f_BLK1 og f_BLK2 skal det etableres lekeplasser. Lekeplassene skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper.
- Adkomst og utforming til lekeplass skal være universelt utformet og ikke brattere enn 1:3.
- Opparbeidet lekeplasser skal være på minst 100m².
- Det skal settes opp et variert utvalg av lekeapparater.
- Det skal være sol på minimum 50% av arealene kl 15.00 på jevndøgn.
-

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

§ 4.1 Eierform

Følgende areal skal være offentlige:

- o_BA1 og o_BA2
- o_SV1, o_SV2 og o_SV5
- o_SF3 – o_SF8
- o_SGT
- o_SPP3
- o_SKH
- o_SVG
- o_BBH

Følgende arealer skal være felles:

- f_SV3
- f_SF1 og f_SF2
- f_SPP1 og f_SPP2
- f_BRE1 og f_BRE2
- f_BUT1 – f_BUT4
- f_BLK1 og f_BLK2

§ 4.2 Veg (felt o_SV1 – o_SV2 og f_SV3)

Vegareal skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankart. For avkjørsel f_SV3 kan det gjøres mindre tilpasninger fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

Tilrettelagt kryssing mellom o_SF3 og o_SF4 skal opparbeidest jf § 7.3.

§ 4.3 Fortau (felt f_SF1 – f_SF2 og o_SF3 – o_SF8)

Fortau skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur vist på plankart. Det kan gjøres mindre tilpasninger fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 4.4 Gatetun (felt o_SGT)

o_SGT er eksisterende veg og kan benyttes til gatetun. Her tillates kjøring for flyttebiler, leveranser, utrykningskjøretøyer, forflytningshemmede etc. Gatetunet skal være stengt med bom i den nordlige enden.

Gatetunet skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre tilpasninger fra dette i byggesaken.

§ 4.5 Kollektivholdeplass (felt o_SKH1-o_SKH3)

o_SKH1 – o_SKH3 skal benyttes som kollektivholdeplass for buss. Innenfor o_SKH3 kan det settes opp et leskur.

§ 4.6 Annen veggrunn grøntareal (felt o_SVG)

Annen veggrunn er sideareal som skal benyttes til grøft, skulder, beplantning, rekkverksrom og mur, stabiliserende tiltak, snøopplag og skråningsutslag. Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift, der hvor det ikke er i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

§ 4.7 Parkeringsplasser og parkering (felt f_SPP1 – f_SPP2 og o_SPP3)

- For felt f_SPP1 skal det opparbeides 22 parkeringsplasser for småhusbebyggelsen i BKS1 og BKS2. En av plassene skal tilrettelegges for HC.
- For felt f_SPP2 skal det opparbeides 24 parkeringsplasser. To av plassene skal tilrettelegges for HC. 18 av plassene skal opparbeides for BKS3 og BKS 4, 6 av plassene skal opparbeides for BKB.
- For felt o_SPP3 skal det opparbeides 27 parkeringsplasser hvorav to av disse skal tilrettelegges for HC. Felt o_SPP3 er parkering tilknyttet eksisterende barnehage i felt o_BBH.
- Det kan i felt f_SPP1, f_SPP2 og o_SPP3 tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

§ 5.1.1 Frisiktzone (H140)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5m over tilstøtende veiers plan.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor #1 skal det etableres armertgress eller annet kjørestærkt materiale, slik at utrykningskjøretøy kan benytte dette området for tilkomst til boligene i BKS1.

6.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #2 og #3)

Områdene merket #2 og #3 kan kombinert med arealformål o_BA1 og o_BA2 benyttes til nødvendige tiltak i forbindelse med anleggsarbeidet for veganlegget. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig arealformål senest 1 år etter det er gitt brukstillatelse til veganlegget.

7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse (felt BKS1 -BKS4 og BKB)

Ved søknad om rammetillatelse for BKS1 -BKS4 og BKB skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:400 som viser:

- Plassering av byggene
- Parkering
- Renovasjon
- Adkomst
- Uteoppholdsareal
- Sammen med utomhusplanen skal det levers en skriftlig redegjørelse for hvordan bestemmelsenes krav og illustrasjonen er tenkt oppfylt.

§ 7.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt BKS1 og BKS2 skal o_SV1 være opparbeidet med den bredde og kurvatur som er vist i plankartet.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1- BKS4 og BKB)

Før bebyggelsen i BKS1 og BKS2 tas i bruk skal:

- f_BUT 1, f_BUT2 og f_BLK1 være opparbeidet i henhold til §3.1.14
- VA – anlegg i henhold til VA-rammeplan datert 14.02.22.
- f_SPP1 være opparbeidet i henhold til §4.7.
- f_SF1, o_SF3 og o_SF5 være opparbeidet i henhold til §4.3.
- o_SGT være opparbeidet i henhold til §4.4.
- f_BRE1 være opparbeidet i henhold til §3.1.13.
- Tilrettelagt kryssing mellom o_SF3 og o_SF4, jf illustrasjonsplan datert 07.09.23, skal være opparbeidet.
- o_SV2 være opparbeidet i henholdt til §4.2.
- o_SKH1 og o_SKH2 være opparbeidet i henhold til §4.5.

Før bebyggelsen i BKS3 og BKS4 og BKB tas i bruk skal:

- f_BUT3, f_BUT4 og f_BLK2 være opparbeidet i henhold til 3.1.14.
- VA – anlegg i henhold til VA-rammeplan datert 14.02.22.
- f_SV3 være opparbeidet i henhold til 4.2.
- f_SPP2 være opparbeidet i henhold til §4.7.
- f_SF2, o_SF3 og o_SF5 være opparbeidet i henhold til §4.3.
- f_BRE2 være opparbeidet i henhold til §3.1.13.
- Tilrettelagt kryssing mellom o_SF3 og o_SF4, jf illustrasjonsplan datert 07.09.23, skal være opparbeidet.
- o_SV2 være opparbeidet i henholdt til §4.2.
- o_SKH1 og o_SKH2 være opparbeidet i henhold til §4.5.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 14.02.2022