

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 tett på eksisterende skole og barnehage i tillegg legge til rette for et godt bomiljø på Byrknesøy.

Planforslaget legger til rette for to nye boligområder på hver sin side av Fv4. 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 for å 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.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser er ikke gjeldende for eksisterende boligtomt (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.

§ 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 formåls grensen. Intern gangvei, stier og snarveier tillates opparbeidet utenfor angitt byggegrenser.

§2.5.2 Tiltak som er unntatt søknadsplikt kan plasseres nærmere nabogrensen en 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 i 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)

§ 2.8.1 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.

3. Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kombinert bolig/tjenesteyting (felt BFS1-BFS4 og BKB)

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

§ 3.1.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2 I boligfeltene BFS1 til BFS4 og BKB kan det tillates bebygd med den grad av utnyttning (%BYA) som er angitt for det enkelte felt.

Felt	Areal m ² i plankartet	%BYA	Byggehøyde K=+	
BFS1	1.6 daa	40%	K=+23.0	
BFS2	1.3 daa	45%	K=+23.3	
BFS3	0.6 daa	40%	K=+22.0	
BFS4	1.3 daa	45%	K=+21.1	
BKB	0.4 daa	35%	K=+19.4	
BBH eksisterende barnehage	2, 3 daa	40%	K= 20,5 Eksisterende byggehøyde	
Eksisterende bolig på gnr 95 bnr 276	1,2 daa	20%	Eksisterende byggehøyde	

§ 3.1.2 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankart for det enkelte felt. For eksisterende barnehage, o_BBH skal eksisterende byggehøyder gjelde.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1)

- Innenfor BFS1 kan det oppføres to frittliggende 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.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

- Innenfor BFS2 kan det oppføres en frittliggende 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.

§ 3.1.5 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS3)

- Innenfor BFS3 kan det oppføres en frittliggende flermannsboliger.
- 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.

§ 3.1.6 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS4)

- Innenfor BFS4 kan det oppføres to frittliggende 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.

§ 3.1.7 Kombinert (felt BKB)

- Første etasje kan benyttes til tjenesteyting.
- I andre etasje tillates det oppføring av 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.

§ 3.1.8 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 høydekote = +19.5 meter.

- Uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende kvalitet iht kunnskapsdepartementets veiledende norm og helsevernetatens anbefalinger.

§ 3.1.9 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 slik at det etter bygningsrådets skjønn blir betryggende oversikt.. Avkjørsel/gårdsplass skal opparbeides med fast dekke.

§ 3.1.10 Renovasjon BRE1 og BRE2

Innenfor feltene merket BRE i plankartet kan det oppføres enkle tregjerder som innhegning for utplassering av søppeldunker til hentedag.

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

Uteoppholdsarealene f_BUT1 og f_BUT2 er felles for BFS1 og BFS2 og f_BUT3 og f_BUT4 er felles for BFS3, BFS4 og BKB.

- Innenfor uteoppholdsarealene f_BUT1 -f_BUT4 skal det etableres arealer som er tilrettelagt for lek og aktivitet. Innenfor områdene kan det eksempelvis plasseres benker, bord og grill.
- Det kan oppføres mindre vindskjermingstiltak, som levegg rundt sitteareal
- Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3.
- Uteoppholdsarealet bør være mest mulig sammenhengende.

Lekeplass f_BLK1 er felles for BFS1 og BFS2 og f_BLK2 er felles for BFS3 og BFS4 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 lekeplass skal være på minst 100m².

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

§ 4.1 Eierform

Følgende areal skal være offentlige:

- o_SV1 og o_SV2
- o_SF3 – o_SF5
- o_SGT
- o_SPA
- o_SKH
- o_SVG
- o_BBH
- o_BRE1 og o_BRE2

Følgende arealer skal være felles:

- f_SV3
- f_SF1 og o_SF2
- f_SPP1 og f_SPP2

- f_BRE1 – f_BRE2
- f_BUT1 – f_BUT4
- f_BLK1 – 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 byggesak.

§ 4.3 Fortau (felt f_SF1 – f_SF2 og o_SF3 – o_SF5)

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. I sør-enden skal gatetunet være stengt med bom.

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_SKH)

Området skal benyttes som kollektivholdeplass for buss.

§ 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_SPA)

- For felt f_SPP1 skal det opparbeides 21 parkeringsplasser for småhusbebyggelsen i BFS1 og BFS2. I tillegg skal det opparbeides en parkeringsplass tilrettelagt for HC. Det skal også opparbeides 2 parkeringsplasser som skal bidra til å dekke parkeringsbehovet for ansatte i barnehagen i o_BBH.
- For felt f_SPP2 skal det opparbeides 18 parkeringsplasser for småhusbebyggelsen i BFS3 og BFS4 samt boenheten i BKB. I tillegg skal det opparbeides en parkeringsplass tilrettelagt for HC. Det skal også opparbeides 4 parkeringsplasser og en tilrettelagt HC - parkeringsplass tilknyttet tjenesteyting i BKB.
- Det kan i felt f_SPP1, f_SPP2 og o_SPA tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil Trekkerør for dette skal legges ved bygging av parkeringsplasser.
- Feltet o_SPA er parkering tilknyttet eksisterende barnehage i o_BBH.

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

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

§ 5.1.2 Frisiktsone (H140)

I frisiktsone 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 kjøresterkt materiale, slik at utrykningskjøretøy kan benytte dette området tilkomst til boligene i BFS1.

7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Teknisk infrastruktur

VA, veg, lekeplass og renovasjon skal opparbeides før søknad om oppføring av rekkehus/bygningsmasse/bolighus kan godkjennes.

§ 7.2 Før rammetillatelse (felt BFS1 -BFS4 og BKB)

- Ved søknad om rammetillatelse for BFS1 -BFS4 og BKB skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 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.

§ 7.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt BFS1 og BFS2 skal o_SV1 en være opparbeidet med den bredde og kurvatur som er vist i plankartet.

§ 7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS1- BFS4 og BKB)

- Før bebyggelsen i BFS1 og BFS2 tas i bruk skal:
 - f_BUT 1
 - f_BUT2
 - f_BLK1 være sikret og opparbeidet i henhold til 3.1.11.
 - VA – anlegg
 - f_SPP1
 - f_SF1
 - f_BRE1
- Før bebyggelsen i BFS3 og BFS4 og BKB tas i bruk skal:
 - f_BUT3
 - f_BUT4
 - f_BLK2 være sikret og opparbeidet i henhold til 3.1.11.
 - f_SV3
 - VA – anlegg
 - f_Spp2

- f_SF2
- f_BRE2

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 14.02.2022