

Føresegner

Detaljreguleringsplan Stor-Pe-teigen (PlanID: 2017012)

§ 1. Generelt

Området for detaljplanen er avgrensa med planen si avgrensing. Desse føresegnene vil gjelde innanfor dette området. Reguleringsplanen kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande forskrift til pbl.

§ 2. Reguleringsformål

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- Frittliggande småhus (BFS1, BFS2, BFS3)
- Bustader (B1, B2)

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

- Veg (f_SVK, o_SVK1, o_SVK2)
- Gang/sykkelveg (o_SGS1, o_SGS2)
- Annan veggrunn (teknisk infrastruktur – o_SVT)

Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- Turveg (o_GT)
- Friområde (o_GF1, o_GF2)

§ 3. Rekkjefølgjekrav

Før byggeløype

- Tilgang til brannvatn skal oppgraderast.

Før bruksløype for nye bueiningar

- o_GT vere opparbeidd og opplyst.

§ 4. Fellesføresegner

Universell utforming

Alle anlegg og uteareal innanfor planområdet som er tilgjengeleg for allmennheita, offentlege og private, skal utformast etter prinsippet om universell utforming, slik at det i så stor utstrekning som mogleg kan nyttast likestilt av alle mennesker. Rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", pbl med gjeldande forskrift, skal leggst til grunn for utforming av uteområde, bygg og anlegg.

Private servituttar

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene og arealbruken i plankartet.

Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid innanfor planområdet kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stogge arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen for avklaring, jamfør kulturminnelova § 8 andre ledd.

Byggesøknad

Ved søknad om byggeløyve skal det leggjast ved utomhusplan som minst syner:

- Plassering og utforming av avkøyrsløp
- Plassering av bygningar og anlegg, sjølv om desse ikkje blir bygd samtidig
- Planlagt terrenginngrep på tomta
- Eventuelle støttemurar og liknande
- Areal til biloppstillingsplass m.m.

Biloppstilling

Biloppstillingsplassar skal reknast med i % BYA for tomta, ein biloppstillingsplass skal reknast med minst 18 m². Det skal vere to biloppstillingsplassar for kvar bueining, ein av desse skal det kunne byggast tak over. Det skal ikkje prosjekterast/opparbeidast løysingar som medfører behov for å snu på offentleg veg.

Byggegrense

Byggegrense går fram av plankartet. Garasje/carport kan bli bygd utanfor byggegrensa der den ikkje kjem i konflikt med trafikkomsyn. Den kan plasserast parallelt minimum 2 m frå annan veggrunn, eller 6 m vinkelrett på annan veggrunn, minst 1 m frå eigedomsgrense.

Radon

Krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-5 om radon skal følgast.

Estetikk

Hus skal utformast på ein måte der farge og form står i stil med kringliggjande bustad. Taka skal utformast som valmtak eller saltak. Møneretning skal vere parallell med tilstøytande veg.

Byggegrunn

Dersom det skal etableres kjeller for småhusbusetnad, og fundamenteringsdybde er dypere enn 2,5 meter, skal geotekniker kontaktast for å vurdere behov for ytterlegare grunnundersøking (kvikkleire).

§ 5. Bygningar og anlegg

Frittliggjande småhus

Formålet BFS er regulert til frittliggjande einestadastad med tilhøyrande garasjar. Kvar bueining skal ha MUA på minst 100 m², der 25 m² skal vere privat/skjerma.

BFS1

For BFS1 er utnyttingsgraden sett inntil BYA 35 %. Maksimal gesimshøgde er inntil 7 m og maksimal mønehøgde inntil 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Innanfor BFS1 skal det vere maksimalt 2 bueiningar.

BFS2

Avkøyrser skal vere direkte til Stor-Pe-teigen, ikkje via gangveg. Maksimal gesimshøgde er inntil 7 m og maksimal mønehøgde inntil 8 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For BFS2 er utnyttingsgraden sett inntil BYA 30 %. Det kan ikkje førast opp meir enn 1 bueining innanfor BFS2.

BFS3

Møneretning vist i plankart. Maksimal gesimshøgde er inntil 7 m og maksimal mønehøgde inntil 8 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For BFS3 er utnyttingsgraden sett inntil BYA 30 %. Det kan ikkje førast opp meir enn 1 bueining innafor BFS3.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Areal sett av til offentlege køyreveggar er synt med prefiks o.

Areal sett av som veggrunn i reguleringsplanen, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggeplanar som stettar Statens vegvesen sine handbøker / siste versjon av Giske kommune si vegnorm og norm for tekniske anlegg (Bereevne, skråning, dekketype, drenering m.m.).

Avkøyningar skal utformast slik at det blir god sikt i kryss.

Gang-/sykkelveg, fortau

Areal sett av til offentleg gang-/sykkelveg/fortau er synt med prefiks o. Formålsområda skal ha høg kvalitet. Gnr./bnr. 129/26, 40 og 55 kan nytte o_SGS2 som tilkomstveg. Det skal settast opp vegsperre (jf. Plankart) på o_SGS1 og o_SGS2.

Annan veggrunn

Areal skal nyttast til grøft, snølager, teknisk infrastruktur og ta opp høgdeforskjellar.

§ 7. Grønstruktur

Frionråde

Det skal ikkje gjerast inngrep som svekkar frionråda sine funksjonar som leikeareal og akebakke. Akebakken skal vere opplyst.

Turveg

Turveg skal opparbeidast med minst like god standard som i dag. Den skal ryddast og haldast nede for å lette ferdsl og hindre gjengroing. Stien skal vere opplyst.

Utarbeidd av OSE og Giske kommune

Revidert: 15.04.2020