



Giske kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Reguleringsendring Myrane gnr./bnr. 127/13 på Giske detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 08.05.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.06.2013, 21.08.2013, 04.11.2021

rev.18.10.2013 plankontoret

Dato for Kommunestyrets vedtak: 18.09.2013

Vedtaksdato for mindre endring: 28.02.2014,

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg

1111 Frittliggende småhusbebyggelse (FB1)

1112 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1)

1119 Garasjeanlegg for bustadar

1610 Uteoppholdsareal / lekeplass / felles uteareal (LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei

2080 Parkering

3. Fareområder

H140 Frisiktsone

H370 Hensynsområde høyspennledning

§3 Rekkefølgebestemmelser

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigstillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
2. Midlertidig tilkomst til området skal ferdigstilles før det påbegynnes arbeid med FB1 og KS1
3. Det kan ikke gis brukstillatelse på boligeneheter i KS1 før LEK er ferdigstilt.

§4 Generelle bestemmelser

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.
2. Dersom man under graving finner ustabile masser, skal tiltakshaver umiddelbart gjøre geologiske undersøkelser for å sikre at det ikke er kvikkleire eller andre forhold som gjør grunnen ustabil. Arbeidet stanser til resultatet av undersøkelsene foreligger.
3. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunens organ for plansaker kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Det bør tilstrebes lyse farger på flermannsboligene for å fremheve romfølelse i uterommet.
4. Det tillates opparbeiding av internt veiareal i KS1 i sammenheng med parkeringsplasser, carporter og tilkomst til boliger.
5. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser detaljert planlegging av området. Utendørsplanen skal vise:
 1. Uteareal til dei ulike bueiningane
 2. Parkeringsplassar
 3. Fellesareal
 4. Gangareal
 5. Tilkomst til bueiningane
6. Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor KS1 skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer i 1. etg. påses.
7. Det blir satt som krav at alle boenheter innenfor FB1 skal stette kravet til tilgjengelegheit etter TEK10. Minimum 50 % av buenhetene i KS1 skal stette kravet til tilgjengelegheit etter TEK10.

8. Kvar bueining skal ha 2 parkeringsplassar, der ein av desse kan byggjast over, garasje eller carport. Garasje er uthus med grunnflate inntil 50 kvm, i ein etasje med mønehøgde mindre enn 5m. Garasje kan plasserast utanfor byggjegrensa dersom krav til friskt og andre vegtekniske forhold er teke i vare.
9. For bueiningar i KS1 kan det bli bygd felles carport anlegg med bod innanfor formålet CP.
10. Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.
11. Utbygging av KS1 skal vare i samsvar med plankart datert 06.06.2013, som var på offentlig ettersyn sommeren 2013. Plankart datert 06.06.2013 skal vare del av plandokumenta, omtalt " situasjonsplan for detaljplan regend Myrane 06.06.2013".

§5 Busetnad og anlegg

FB1

1. All bebyggelse skal være terrengtilpasset. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Valg av bygningstype skal være tilpasset tomtens beskaffenhet. Terrengprofiler som viser eksisterende og planlagt situasjon, med ny bebyggelse inntegnet, skal følge situasjonsplan ved byggesøknad.
2. Høyde på bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 7,0m, og maksimal mønehøyde 8,5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal høyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 7,0m. Det kan tillates oppført arker og takoppløft som totalt dekker 1/3 av takets lengde. Høyde på arker og takoppløft må ikke overstige bygningens høyde.
3. Området er avsatt til frittliggende boligbebyggelse og kan oppføres med enebolig. Det er ikke tillatt med tomannsbolig eller mer innenfor FB1. Tillatt maksimalt bebygd areal **BYA=35 %** Det er her krav til parkeringsdekning på 2 plasser pr. boenhet løst som parkeringsplass, carport eller garasje. Gangveier og stier tillates opparbeidet for tilretteleggelse av tilgang.

KS1

4. All bebyggelse skal være terrengtilpasset. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Valg av bygningstype skal være tilpasset tomtens beskaffenhet. Terrengprofiler som viser eksisterende og planlagt situasjon, med ny bebyggelse inntegnet, skal følge situasjonsplan ved byggesøknad.
5. Høyde på bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 7,0m, og maksimal mønehøyde 8,5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal høyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 7,0m. Det kan tillates oppført arker og takoppløft som totalt dekker 1/3 av takets lengde. Høyde på arker og takoppløft må ikke overstige bygningens høyde.

6. Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og kan oppføres med flermannsboliger, rekkeboliger og kjedeboliger, vertikal eller horisontaldelt. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA=40 % Det er her krav til parkeringsdekning på 2 plass pr. boenhet løst som parkeringsplass, carport eller garasje. For kvar tredje bueining skal det setjast av ein gjesteparkeringsplass. Gangveier og stier tillates opparbeidet for tilrettelegging av tilgang.

LEK

1. Området er avsatt til kombinert lekeplass, grillplass og felles uteområde og kan oppføres med de fasiliteter angitt i Giske kommunes norm for leikeareal og friområde.
2. Det tillates bebyggelse inntil 1m fra formålsgrensen.
3. I tillegg til konstruksjoner relatert til lek, kan det innenfor området oppføres parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et parkområde tillates oppført.
4. Gangveier og stier tillates opparbeidet for tilrettelegging av tilgang.
5. 100kvm av leikeplassen skal være flatt (maks stigning 1:20), med dekkje eigna for utplassering av leikeapparat og benkar, og for ferdsel med barnevogn og rullestol.
6. Det skal opparbeides gjerde mot kommunal veg for å hindre at barn spring ut i vegen.
7. Leikeplassen skal inneholde minimum:
 - Dissestativ
 - Sandkasse på 9kvm
 - Balansestokk/stativ
 - Lekehus/båt el.l.
 - Levegg
 - Klatrestativ med sklie
 - Parkbenker og bord
8. Gangveier og stier tillates opparbeidet for tilrettelegging av tilgang.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg

1. Interne vegar er sett til 3,6m bredde uten gangfelt.
2. Parkeringsplassene er dimensjonert 3x5m.
3. Det skal opparbeidas to parkeringsplasser sentralt for bevegelseshemmede innenfor planområdet. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede er dimensjonert 4x5m og skal merkes som hc parkering.

§7 Faresoner i reguleringsplan

Frisiktsoner

1. Sonene er avgrenset på kart

2. Det er ikke lov å sette opp konstruksjoner som hindrer sikt i høyde over 0,5m målt fra veikant. Det er tillat med vegetasjon som ikke overskrider høyde 0,5m målt fra veikant.

Hensynssone høyspenn

3. Sonene er avgrenset på kart
4. Det er ikke tillatt å oppføre oppholdsareal innenfor sonegrensen.
5. Det kan gis dispensasjon for § 7-4 dersom det foreligger målinger som tilsier at grenseverdier av elektromagnetisk stråling er innenfor akseptable verdier.

§8 Rekkefølgebestemmelse

Før det blir gitt bruksløyve til meir enn 25 % av boeiningane for KS1 skal leikeplassen vere ferdigstilt.

Giske kommune 06.06.2013

Rev.: 06.06.2013

Siste rev.:

06.06.2013, 21.08.2013, sett inn § 8 og punkt 11 under § 4

04.11.2021, endra %BYA for FB1 frå 30% til 35%

Utarbeidet av:

Ole Magnus Karlsen

DakArk AS

