

# SAMORDNA REGULERINGSFØRESGNER FOR SKJONG – YTTERLAND DEL I, II og III

Revisjon nr. 6 (??), xx.10.2023

## §1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast som vist, eller i samsvar med dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

## §2

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

### 1 Byggeområder

- Frittliggende bustader, felt merka BE og BFS, maks BYA = 35%
- Blanda bustadtypar, felt merka BBL, maks BYA = 40%
- Industri, lager, verkstad, felt merka I, maks BYA = 75%
- Vegkro, service m.m., felt merka S, maks BYA = 100%
- Naust, felt merka N
- Almen – nyttige formal, aldersbustader, felt merka A, maks BYA = 50%
- Leikeplass, felles (f\_BLK)

### 2 Trafikkområde

- Køyreveg, parkeringsplass m.v.
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Hamner
- Rabatter, anna trafikkområde

### 3 Friområde

- Områder for park, tur, leik og sport m.m.

### 4 Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

## BYGGEOMRÅDA

## §3

Planlegginga av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga av tomtene ikring.

For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg harmonisk preg i materialval , høgder, takvinklar og dimensjonering av fasadane.

~~Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det, med utnyttingsgrad slik det er fastsett i § 2, 1.~~

~~For frittliggande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgd på 7,0 meter og maksimal mønehøgd på 8,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng brukast.~~

~~Gesims og mønehøgd bereknast i samsvar med TEK17 §§ 5-9 og 6-2, og reknast i høve gjennomsnittleg planert terreng. Det vert i planen opna for at garasjar og uthus kan byggast utanfor regulerte byggegrenser, innanfor BFS-områda.~~

### 3.1 Sekundærleilegheit i BFS-område

Innanfor BFS-områda skal det byggast frittliggjande småhus med inntil 1 sekundærleilegheit på inntil 40 m<sup>2</sup> per bustad.

### 3.2 Definisjon av BYA

Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastset tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga (18 m<sup>2</sup> per oppstillingsplass).

## §4

Garasjar og carportar skal ha ein materialbruk, form og farge som harmoniserer med hovudhuset.

Utvendige pergolaer og skjermar må stå i stil med bustadhuset sitt material og fargeval.

### 4.1 Parkering i BFS

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar på eigen grunn. I BFS områda skal biloppstillingsplassane reknast med i utrekninga av BYA, og det reknast 18 m<sup>2</sup> for ein plass. Der skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per buening i BFS-områda. Og det skal vere minst 1 biloppstillingsplass per sekundærleiligheit.

### 4.1 Garasjar i BFS

~~Garasjar i BFS-områda skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,8 meter og mønehøgd ikkje over 4,5 meter. BYA/BRA skal ikkje overstige 50 m<sup>2</sup>.~~

Ved byggesøknad skal garasjar og carportar vise på situasjonskartet, sjølv om desse skal oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

## §5

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan verke sjenerande for naboar eller ferdsele. Synlege sår i terrenget etter sprenging og liknande skal tilplantast eller isåast.

Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

### 5.1 Tilpassing til eksisterande terreng

Det skal leggest vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til tilpassing til eksisterande landskap/terreng og utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

### 5.2 Leikeplass

Leikeplass skal vere felles for eigedommane i BFS1 og BFS2 i denne planen. Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetssområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med naudsynt utstyr, bord og benkar alle kan nytte. Arealet skal innehalde utstyr/leikeapparat i samsvar med innhaldskravet i arealplanen sine leikeplassføresegner og kan elles opparbeidast med planting, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mogleg av terrenget og vegetasjonen, dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal. Illustrasjonsplan datert 11.09.2023 er retningsgivande for opparbeiding av det aktuelle området. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler etter plan- og bygningsloven på utbyggjar/tomteeigar.

## §6

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og byggeforskriftene.

Eit delområde kan først utbyggast når det er utarbeidd godkjent Plan for heile området, og då skal det på planen visast tilkomstvegar etc.

## INDUSTRIMÅRDER

## §7

Arealet skal nyttast til industriverksemdar som etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje vil føre til større ulemper for naboar i form av støy, lukt eller liknande. Bygningsrådet kan gi løyve til at areal kan nyttast til fiskebruk eller andre spesialtiltak for fiskarar.

Eit kvart industritiltak skal godkjennast av bygningsrådet. Det er ikkje lov å føre opp vanlege bustadbygg i området. Bustader som er nødvendige for drifta av dei einskilde industritiltak, som vaktmeisterbustader og liknande vert tillate.

## §8

Arealet innan industriområda kan delast etter dei einskilde industriltak sitt behov, men bygningsrådet avgjer kvar grensa skal gå i kvart einskilt høve. Tomta skal ha best mogleg einskapa form.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne tomta si utnyttingsgrad.

Tilkomstane til tomtene skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

## §9

Grunneigar i felt BE33, 34 og 39 kan fjerne steinmassane i 2 parti markert med symbol på planen. Bygningssjefen skal godkjenne sprengjedjupna, som må harmonisere med høgde på tilkomstvegane.

Massane skal vere tatt ut før utbygging i nærområdet kan finne stad. Sår i lendet bak byggefeltet skal ha dekkmassar forma slik at overgangen får ein naturleg profil utan hamrar som kan vere farlege for born i leik.

## SMÅBÅTHAMN

### §10

Området skal nyttast til småbåthamn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilknytning til denne. Naustområdet skal byggast ut etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Området kan nyttast til naustcamping.

## FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDA

### §11

Det er ikkje tillate å legge avkøyrslar til riksveg, fylkesveg eller samlegater frå tomter som kan få avkøyrslar til vanlege vegar.

Tilkomst kan ikkje overbyggas der det ikkje er vist på planen med byggegrenser.

Parkeringsplass med avkøyrling skal utformast slik at den er minst mogleg plagsam for omgjevnadene, og plassar skal skjermast med planting, gjerde og liknande. Der det etter bygningsrådet sitt skjønn er nødvendig.

Innanfor dei frisiktsonene som er innteikna på planen, må det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over planen til dei tilstøytane vegane. Arealet innanfor trafikksona må ikkje bli brukt slik at fri sikt på noko tidspunkt vert hindra.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

#### 11.1 Veg, felles (f\_SKV)

Veg, felles (f\_SKV) skal vere felles for alle eigedomane innanfor BFS.

## GENERELT

### §12

Saman med byggemeldinga skal det sendast inn planar som viser korleis den delen av tomta som ikkje skal byggast på skal planerast og utnyttast. I planen kal det visast eventuell skråningar og forstøtningsmurar, tilkomst – og parkeringsplassar, areal for av/pålessing, lagerareal og den parkmessige opparbeidinga.

Områda mellom byggelinjer og gater bør opparbeidast på ein parkmessig måte.

#### 12.1 BFS1 og BFS2

Frå bustadområda BFS1 og BFS2 si side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller anna avgrensing mot leikeareal, friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på ein slik måte at ferdsel i friområda blir innskrenka eller hindra.

Fyllingar og støttemurar skal så langt det er mogleg unngåast, og det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgde blir senka eller heva slik at høgde på støttemurar blir redusert.

Innanfor byggeområda kan det førast opp trafokioskar, samlingspunkt for renovasjon, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittliggande bygg skal tilpassast staden si busetting med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen. Det skal, i samband med byggesak utarbeidast VA rammeplan for BFS-områda.

### §13

Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

#### 13.1 BFS 1 og BFS 2

Terreng, gjerde, hekkar og liknande i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 meter over vegnivået, unntak er frisiktsonene som i §11 har egne krav.

### §14

Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

## §15

Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillate mindre endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.

## §16

I samband med byggesaker i BFS-områda skal det utarbeidast ein geoteknisk rapport for grunnhøva i byggeområdet.

## §17

Turveg, felles (f\_GT): Turvegen skal sikre tilkomst (til leikeplassen). Drift og vedlikehald av turvegen utførast av alle som har tomt innanfor BFS-områda.

## §18

Støy i BFS områda: For busetnad gjeld miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utandørs støynivå på maks  $L_{DEN}$  55 dB, jf. rettleiar T-1442. Retningslinje T-1442 gjeld og for utslepp av støy frå bygge- og anleggsverksemd.

## §19

Automatisk freda kulturminne i BFS områda: Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, er ein pliktig til å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

## §20

Rekkefølgekrav:

- Infrastruktur: Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader i BFS1 og BFS2 før tilkomstvegen til dei enkelte eigedomane er opparbeidde i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard. Parkeringsplassar slik som kravd etter planen, skal vere opparbeidd før bruksløyve/ferdigattest for BFS1 og BFS2.
- Leikeplassar og grønstruktur: Før det blir gitt bruksløyve til første bustad i BFS1 og BFS2 skal det dokumenterast at f\_BLK og f\_GT er ferdige. Bygde avgrensingar, jf. § 12.1, må vere ferdig før første bueining kan få bruksløyve/ferdigattest. Levande avgrensingar må vere planta seinast til første vekstsessong etter første bruksløyve/ferdigattest.