

Fjell kommune

Reguleringsplan: Breivika bustadområde,
Bjørøyna, Fjell kommune
Saksnummer: 2011/2527
Planid: 20110012

Dato sist revidert: 2.5.2013

Reguleringsføresegner for gnr 50, 51, bnr. 8, 37
og 127 m. fl. Breivika bustadområde, Bjørøyna,
Fjell kommune
(pbl § 12-7).

Føremålet med reguleringsplanen er å regulere
området til bustader med tilhøyrande
infrastruktur, naust, småbåthamn og LNF-område.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på
plankart i mål 1:1000, dagsett 29.4.13

§ 2 FELLESFØRESEGNER**§ 2.1 Byggegrenser**

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene.
2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4, samt konstruksjonar og anlegg kan plasserast utanfor byggegrensene. Frisiktsone skal haldast fri for tiltak.

§ 2.2 Overvatn

- 2.2.1 Når byggetiltaka vert etablert skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon på eigen grunn for drenasjevervatn og overvatn frå tak og tette flater.

§ 2.3 Dokumentasjon til byggjesøknad

- 2.3.1 Ved innsending av søknad skal det leggst ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for:
- plassering av bustad og garasje med høgdar på inngangsparti
- vegar, avkøyringar og parkering
- gjerder, trapper og murar
- uteopphaldsareal og vegetasjon
- universell utforming
- tilhøvet til nabobygg
2.3.2 Ved innsending av søknad om løyve til opparbeiding av køyrevegar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringssområde.
2.3.3 I samband med byggjesøknad skal det vurderast alternative energikjelde.
2.3.4 I søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal det leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i reguleringsplanen og krava i føresegnene vert oppfylt.

- 2.3.5 Bustader skal byggjast og plasserast på ein slik måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggjesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

- 2.3.6 Ved prosjektering av bustadane skal ev. kulturminne innanfor byggeområdet i størst mogleg grad takast vare på.

§ 2.4 Rekkefølge

- 2.4.1 Før det vert gjeve byggeløyve skal tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.
2.4.2 Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreligge godkjent rammeplan.
2.4.3 Før det vert gjeve løyve til utlegging av flytebrygger i samband med molo skal det føreliggje ein situasjonsplan som viser samla planlagt utlegg av flytebrygger og utfylling av molo knytt til småbåtanlegget.
2.4.4 Før det kan gjevast løyve til tiltak, som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 (1), innanfor areal BK01 og BK02, må det ved skriftleg avtale mellom dei partane det vedkjem, eller ved jordskifte i medhald av jordskiftelova § 2 bokstav h), jf § 5 andre ledd, ha kome i stand ei ordning med fordelinga av arealverdiar og kostnader ved ulike felles tiltak innanfor det respektive arealføremålet.
2.4.5 Før det vert gjeve byggeløyve til område med konsentrert busetnad, BK01 og BK02, skal utomhusplan, som viser felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal innanfor det respektive arealføremålet, godkjennast av Fjell kommune. Utomhusplanen skal innehalde:
- tilfredsstillande leike- og uteopphaldsareal
- terrenghandsaming i byggeområda
- korleis eksisterande natur og terreng vert teke vare på
- korleis overvatn vert handtert
- tildekking og tilplanting av skjeringar og fyllingar samt anna restareal
- bruk av ikkje utbygd areal
2.4.6 Før det kan gjevast bruksløyve til einingar innanfor BK01 må leikeareal vist i godkjent utomhusplan vere ferdig opparbeida.
2.4.7 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BK02 må leikeareal vist i godkjent utomhusplan vere ferdig opparbeida.
2.4.8 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BK01, BK02, BF02 og BF03 må f_LP01 vere ferdig opparbeidd.
2.4.9 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BK03, BK04, BF01, BF04 - BF09 og BF11 - BF13 må f_LP02 vere ferdig opparbeidd.

- 2.4.10 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF01 skal f_LP03 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.11 Før det kan gjevast bruksløyve til einingar innanfor BK01 skal f_G01 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.12 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF01 sør for f_KTA01 og BF02 skal f_G02 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.13 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF03, BK03 og BK02 skal f_G03 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.14 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF06 og BK04 skal f_G04 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.15 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BK02 og BF06 skal f_G05 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.16 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF04 og BF05 skal f_G07 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.17 Før det kan gjevast bruksløyve eller endringsløyve til einingar innanfor BF11 - BF13 skal f_G08 vere ferdig opparbeidd.
- 2.4.18 f_GT01 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast løyve til oppføring av småbåtanlegg f_SA01.
- 2.4.20 f_GT02 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast løyve til bruk av f_BP01 i samband med sjøsetting og landsetting av småbåtar, samt båtopplag i vinterhalvåret, 1. oktober til 1. april, jf. § 5.2.1 samt løyve til bruk av f_SAS01.
- 2.4.21 Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreligge godkjent rammeplan for VA-anlegg frå FjellVAR as. Tilfredsstillande anlegg/infrastruktur knytt til vassforsyning og avløp skal være utbygd. Før det vert gjeve byggeløyve skal det dokumenterast at det er tilstrekkeleg kapasitet til å levere sikker vassforsyning og at avlaupsanlegga tilfredstillar krava til bortleing/reinsing.
- § 2.5 Krav til utforming**
- 2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Fjell kommune sine estetiske retningslinjer.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggetiltak skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Alle terrenngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Inngrep skal bøstast på med planting. Terrenget skal så langt råd er tilbakefyllest. Fyllingar og skjeringar skal dekkast med jord og plantast til med opphavleg vegetasjon i området.
- 2.5.4 Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet.
- 2.5.5 Det skal ikkje oppførast skjemmande eller høge murar over 1,5 meter eller fyllingar som dominerer landskapet. Høge murar skal gjevast særskild utforming og godkjennast av Fjell kommune.
- 2.5.6 Flatsprenging av tomter og skjemmande terrassering av landskapet er ikkje tillete.
- § 2.6 Universell utforming**
- 2.6.1 Ved detaljplanlegging av bustadfeltet sitt inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn.
- 2.6.2 Tilkomsten til dei ulike leikeområda skal vere universelt utforma.
- 2.6.3 Minimum 50 % av totalt leikeareal skal vere universelt utforma.
- § 2.7 Massedeposering og avfallshandtering**
- 2.7.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.
- § 3 BUSETNAD OG ANLEGG**
(Pbl § 12-,5 nr. 1)
- § 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad**
- 3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad (BF01 - BF013) tillet ein einestader, tomannsbustader, tilkomstveggar og parkering knytt til desse. For BF09 og BF10 gjeld føresegnene i reguleringsplan for Gjerdet gnr./bnr. 50/4 m.fl. Nordre Bjorøyna - Planid. 20070015.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for BF01 - BF03, BF05 - BF07, BF11 - BF13 er BYA = 30 %.
- 3.1.4 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for BF04 og BF08 er BYA = 20 %.
- 3.1.5 Parkering vert løyst på kvar enkelt tomt. Fjell kommune si forskrift for fellesareal og parkering (vedteke av Fjell kommunestyre 16.02.1989) skal følgjast ved byggesakshandsaming.
- 3.1.6 Frittliggjande småhusbusetnad skal ha minimum to parkeringsplassar per tomt.
- § 3.2 Konsentrerte bustadar**
- 3.2.1 I områda avsett til konsentrerte bustadar (BK01 - BK04) tillet ein konsentrerte bustadar, bustadar i rekkje, tilkomstveggar og parkering/garasje knytt til desse.
- 3.2.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for konsentrerte bustadar er BYA = 40 %.
- 3.2.3 Konsentrerte bustader skal ha 1,5 parkeringsplassar per tomt.
- § 3.3 Byggehøgder**
- 3.3.1 Maksimum mønehøgde for bustader - frittliggjande småhus i planområdet er 7 meter over planeringshøgde gitt i gjeldande plankart.
- 3.3.2 Maksimum mønehøgde for bustader - konsentrerte småhus i planområdet er 9 meter over planeringshøgde gitt i gjeldande plankart.
- 3.3.3 Planeringshøgder i plankartet er

- § 3.4 Kommunaltekniske anlegg**
- 3.4.1 Det er satt av sju plassar til oppstillingsplass for søppeldunkar og post i planområdet, f_KTA02 - f_KTA05, f_KTA07 og f_KTA09.
- 3.4.2 f_KTA01 og f_KTA06 er områder kor høgspenline vert grava ned i bakken.
- 3.4.3 f_KTA08 er område for eksisterande nettstasjon.
- § 3.5 Småbåtanlegg**
- 3.5.1 Det er satt av eit område for småbåtanlegg, f_SA01. Innanfor f_SA01 er det tillete å etablere flytebrygge/ småbåtanlegg for opp til 11 småbåtar.
- § 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**
- 3.6.1 Innanfor område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, f_SAS01, er det tillete å opparbeide molo og tilhøyrande flytebrygger for opp til 11 småbåtar.
- § 3.7 Uthus/naut/badehus**
- 3.7.1 Det er satt av 11 områder til uthus/naust/badehus innanfor planområdet.
- 3.7.2 I områda avsett til uthus/naust/badehus tillet ein uthus/naust/badehus. Maksimal tomteutnytting for UNB01 - UNB09 er 40 m² BRA.
- 3.7.3 Maks mønehøgde for UNB01 - 11 er 5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 3.7.4 Maksimalt tal naust på rekkje er tre naust. Naust som står ved sida av kvarandre skal ikkje ha lik fasade.
- 3.7.5 For kvar eining innanfor arealføremål U/N/B skal det vere minimum 0,5 parkeringsplass.
- § 3.8 Uteopphaldsareal**
- 3.8.1 Det er satt av tre areal til uteopphaldsareal. f_UA01 - f_UA03 er felles uteopphaldsareal for brukarar av planområdet.
- 3.8.2 Innanfor f_UA01 - f_UA03 skal det ikkje førast opp bygningar. Føremålet opnar for tiltak i form av utplassering av benker utanfor frisktsonene og faresonene for høgspentanlegg. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.
- 3.8.3 For bustadeiningar større enn 65 m² skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på minimum 100m². For bustader mindre enn 65 m² skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal på 50 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- § 3.9 Leikeplassar**
- 3.9.1 f_LP01 er felles leikeområde for BK01, BK02, BF02 og BF03.
- 3.9.2 f_LP02 er felles leikeområde for austlege delar av BK03, BK04, BF01 og BF04 - BF14.
- 3.9.3 f_LP03 er felles leikeområde for BK01 og BF01.
- 3.9.4 Leikeplassane f_LP01 - f_LP03 skal utstyrt med sittegruppe og leikeapparater, til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Sikringstiltak som gjerder eller anna vern skal etablerast mot veg.
- 3.9.5 Areal for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan leike fritt på alle leikeplassar innanfor planområdet.
- 3.9.6 Tilkomst til areala satt til f_LP01 - f_LP03 skal så godt som mogleg utformast etter prinsipp om universell utforming.
- 3.9.7 innanfor f_LP01 - f_LP03 skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på.
- § 3.10 Anna uteopphaldsareal**
- 3.10.1 f_AUA01 - f_AUA03 er felles anna uteopphaldsareal for brukarar av heile planområdet.
- 3.10.2 f_AUA01 er areal mellom BK01 og f_G01 og ligg i samband med f_UA03.
- 3.10.3 f_AUA02 er eksisterande sti mot eigedom gnr./bnr. 51/92. Denne skal oppretthaldast.
- 3.10.4 f_AUA03 er eksisterande sti mellom eigedom gnr./bnr. 51/11 og 51/72. Denne skal oppretthaldast.
- § 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Pbl § 12-,5 nr. 2)
- § 4.1 Køyreveg**
- 4.1.1 f_KV01 er felles køyreveg for vestlege delar av BF03 og BK03, heile BK05, BK02, sørlege delar av BF01 og framtidige bustader innanfor BF10 i reguleringsplan for Flyndrevika. f_KV01 er fire meter breidd, dimensjoneringsklasse A1 (handbok 017) og kopla til f_KV12 i reguleringsplan for Flyndrevika.
- 4.1.2 f_KV02 er felles køyreveg for BK01, BK02 og vestlege delar av BF01. f_KV02 er fem meter breidd, dimensjoneringsklasse A1 (handbok 017) og kopla til f_KV09 i reguleringsplan for Flyndrevika og gangveg f_G02.
- 4.1.3 f_KV09 i reguleringsplan for Flyndrevika gjev tilkomst til heile den vestre delen av BK01.
- 4.1.4 f_KV03 er felles tilkomstveg for austlege delar av BF03 og BK03, heile BK04 og vestlege delar av BF02. f_KV03 er 3,5 meter breidd, dimensjoneringsklasse A1 (handbok 017), og kopla til f_KV14 i

- reguleringsplan for Flyndrevika og gangvegane f_G04 og f_G05.
- 4.1.5 o_KV04 er offentlig og er eksisterande hovudveg, Breivikvegen. o_KV04 gjev tilkomst til austlege delar av BF01, BF02 og BK04, heile BF04, vestre delar av BF05, heile BF06. o_KV04 gjev òg tilkomst til naustområda og friluftsområdet Flyndrevika. o_KV04 er seks meter breidd og har dimensjoneringsklasse Sa1 (handbok 017).
- 4.1.6 f_KV05 er felles tilkomstveg til framtidige bustader innanfor reguleringsplan for Gjerdet 50/4.
- 4.1.7 f_KV06 er felles eksisterande veg for brukarar av naustområdet og den sørlegaste tomta innanfor BF07 og BF11. f_KV06 er tre meter breidd og er kopla til f_PP02, f_GT01, f_GT02 og f_KV06.
- 4.1.8 o_KV07 er offentlig og er eksisterande tilkomstveg til gangforbinding mot Flyndrevika friluftsområde. o_KV07 gjev tilkomst til f_G08, f_PP03, f_KV08, sørleg del av BF13, f_G09 og f_G07.
- 4.1.9 f_KV08 er felles tilkomstveg for nordleg del av BF13.
- 4.1.10 f_KV09 er felles tilkomstveg for BF05.
- 4.3.11 f_KV10 er felles tilkomstveg for gnr./bnr. 51/29 og 80.
- 4.3.12 Endelig plassering av avkøyrsløp til dei einskilte eigedomane skal fastsetast i byggesakshandsaminga.
- § 4.2 Fortau**
- 4.2.1 Fortau o_FT01 og o_FT02 er offentlig fortau langs o_KV04, Breivikvegen, nordaust i planområdet.
- § 4.3 Gatetun**
- 4.3.1 Gatetun f_GT01 er felles for brukarar av naustområda UNB07, UNB09 - U/N/B11 samt f_SA01.
- 4.3.2 Gatetun f_GT02 er felles for brukarar av naustområda UNB07, UNB04, UNB05 samt dei som har båt i område satt til badeplass, f_BP01.
- 4.3.3 f_GT01 og f_GT02 skal opparbeidast med grusdekke eller anna hardt dekke og skal ha ein breidde på tre meter.
- § 4.4 Gangveg/gangareal**
- 4.4.1 Det er satt av ti areal for gangveg/gangareal. f_G01 - f_G10 er felles for brukarar av heile planområdet.
- 4.4.2 f_G10 er gangbru over o_SNS01 og er einaste tiltak tillate innanfor o_SNS01.
- 4.4.3 Areal satt til gangveg/gangareal skal opparbeidast med grusdekke eller anna hardt dekke og skal ha ein breidde på 2,5 meter.
- § 4.3 Parkeringsplassar**
- 4.3.1 Parkering vert løyst på kvar enkelt tomt. Fjell kommune si Forskrift for fellesareal og parkering (vedteke av Fjell kommunestyre 16.2.1989) skal følgjast ved byggesakshandsaming.
- 4.3.2 f_PP01 felles for brukarar av heile planområdet i tillegg til friluftsområdet Flyndrevika. f_PP01 kan opparbeidast med om lag 40 parkeringsplassar og dekker parkeringskrav for naust, UNB01-09, jf. § 3.6.4, saman med f_PP02, samt gjesteparkering for alle bustader innanfor BK01 - BK05 og BF01 - BF06.
- 4.3.3 f_PP02 er knytt til parkering for naustområdet og dekker parkeringskrav for naust, jf. § 3.7.5, saman med f_PP01, samt gjesteparkering for BF09 og BF10.
- 4.3.4 o_PP03 er offentlig parkering for brukarar av friluftsområdet Flyndrevika.
- § 5 GRØNTSTRUKTUR**
(Pbl § 12-5 nr. 3)
- § 5.1 Friområde**
- 5.1.1 f_FRI01 er ein vidareføring av arealføremål i tilgrensande reguleringsplan for Flyndrevika. f_FRI01 er felles for bustadane i planområdet.
- 5.1.2 I område avsett til friområde skal det ikkje oppførast bygningar. Tiltak som fremjar bruken av friområde kan først opp, til dømes benkar og turstiar.
- § 5.2 Badeplass/-område**
- 5.2.1 Område satt til badeplass, f_BP01, er område for badeaktiviteter. Det er òg tillete bruk i samband med sjøsetting og landsetting av småbåtar, samt båtopplag i vinterhalvåret, 1. oktober til 1. april, jf. Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av f_GT02 § 2.5.18.
- § 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL**
(Pbl § 12-5. nr. 6)
- § 6.1 Landbruk**
- § 6.1.1 Innanfor LNFRL01 er det berre tillate å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.
- § 6.2 Naturføremål**
- § 6.1.2 Innanfor f_LNA01 og f_LNA02 er det tillete å gjere aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.
- § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**
(Pbl § 12-5. nr.6)
- § 7.1 Ferdsløp**
- 7.1.1 Innanfor o_SF01 er alle typar av ferdsløp på vann/sjø, både nytte- og fritidstrafikk jfr. T-1490 tillete.

- § 7.2 Naturområde i sjø og vassdrag**
7.2.1 I område avsett til o_SNS01 er det ikkje tillete med inngrep og tilrettelegging anna enn gangbru, f_G10.
- § 9 OMSYNSONE**
(Pbl § 12-6 jf. § 11-8a)
- § 9.1 Frisiktssoner ved veg**
9.1.1 I området med frisiktline og veg (frisiktssone) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
- § 9.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)**
9.2.1 I område med omsynssone høgspenningsanlegg er det ikkje tillete oppføring av tiltak for varig opphald.

TEKNISKE TENESTER
Plan- og utbyggingssjefen
Fjell kommune