

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen for Hasseløya boligområde

Plan ID: 20090003

Revidert: 26.11.2021

Planbestemmelsene vedtatt administrativt, 26.11.2021, arkivsaksnr. PLAN-21/00375

Plankartet vedtatt av Averøy formannskap som mindre endring 21.06.2010 i sak 67/2010

1 GENERELT

Planen har følgende reguleringsformål:

- Byggeområder
- Fellesområder
- Spesialområder (Privat vei, friluftsområde)

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Utforming av bygg

Bebyggelsen skal utformes slik at den får et enhetlig og harmonisk uttrykk og i størst mulig grad følger terrenget.

2.2 Murer, gjerder

Oppføring av forstøtningsmur og gjerde inntil veg skal byggemeldes. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig vei.

2.3 Utnytting

Maksimal utnytting er satt til 35% BYA.

2.4 Takvinkel

Takvinkel skal maksimum være 38 grader.

2.5 Sikring av skrenter

Skrenter langs østsiden av tomtene 4, 5 og 6 og sør for tomt 6 skal sikres med forskriftsmessig gjerde senest ved søknad om ferdigattest for det første bygget i området.

2.6 Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til VA-plan datert 22.5.2008. Utslipp skjer til sjø til min. 4 meter under laveste lavvann via slamavskiller dimensjonert etter gjeldende forskrifter.

2.7 Byggegrenser

Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrænse. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

3 BYGGEOMRÅDE

I byggeområdet kan det oppføres eneboliger evt. tomannsboliger. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter, mønehøyde ikke over 9 meter, målt fra planert terreng. Der boligene oppføres med sokkeletasje måles høyden foran denne. Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg. Takvinkel for garasje/boder kan avvike fra boligen.

4 FELLESOMRÅDE

Fellesområde omfatter felles lekeplass. Arealet avsatt til lek skal ha utforming for alle brukergrupper uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Denne skal være ferdig opparbeidet senest før det gis ferdigattest for første hus i området. Lekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, dissestativ og sittebenker.

5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Privat vei

Avkjørsler fra fylkesvei og adkomstvei til de nye tomtene 1-6 samt eksisterende boliger er regulert som privat vei.

Eksisterende garasjeavkjørsel ved krysset skal fjernes og garasjen gis adkomst fra privat vei inn i området. Dette skal utføres samtidig med igangsetting av øvrige arbeider i området.

5.2 Friluftsområdet

Friluftsområdet kan nyttes til rekreasjon, anleggelse av sti/turveg samt adkomst til disse. I areal regulert til friluftsområde kan det ikke oppføres bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk.

6 HENSYNSSONER

6.1 Faresone - Høyspenningsanlegg

Boligbebyggelse skal plasseres på minst 6 meter horisontal avstand fra høyspentlinjes ytre fase i de områdene høyspenningsanlegget ledes i luftspenn. Ved prosjektering og utføring av tiltak innenfor denne sonen må netteier kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner».

6.2 Frisiktzone

Frisiktsoner i veikryss skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsonen må det ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i avkjørselen.