

Forslag til endring

Dato: 14.09.2021

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Øksenvågen boligområde

Plan ID: 20100001

Plankartet vedtatt av Averøy kommunestyre 22.02.2010 i sak 8/10

Stadfestet av Fylkesmannen i Møre- og Romsdal 07.07.2010

Planbestemmelsene (revidert) vedtatt administrativt, xx.xx.xxxx, arkivsaksnr. PLAN-21/00373

----- # -----

Disse bestemmelser henviser til plankart tegning nr. 06, rev. 27.07.10

Planen er opprinnelig utarbeidet og behandlet etter plan- og bygningsloven (PBL) av 1985. Der ikke annet er nevnt er henvisninger til PBL i bestemmelsene til denne loven. Hvor det er merket med ¹⁾ vises det til PBL av 2008.

1 GENERELT

Formålet med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende barnehage.
- å gi bebyggelsen en tiltalende utførelse i god harmoni med natur, landskap og eksisterende bygningsmiljø
- å sikre en planmessig og ønsket utbygging gjennom krav stilt i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 25 inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDE

- Boliger
- Barnehage

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei
- Bussholdeplass
- Annen veigrunn
- Parkering
- Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER

- Friområde
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde
- Vann- og avløpsanlegg. Pumpestasjon og slamavskiller.
- Frisiktsone

2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE (tas ut)

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle områder tiltenkt allmennhetens bruk. Disse arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Innenfor området skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann- og avløpsledninger.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og fyllinger skal jordkles eller utføres/avsluttes på en estetisk god måte.

Bebyggelsen i planområdet skal generelt gis et formspråk og arkitektur og som gir en helhetlig og harmonisk utforming, bebyggelsen (husenes) hovedform skal i hovedsak legges med møneretning som angitt på plankart.

Hovedfarge på husene skal være hvit. Andre farger kan brukes i detaljering (utbygg og andre poengterte detaljer i husene).

Materialer med sin naturlige farge som stein tegl og lignende kan brukes.

Tekkematerialer på tak, skal være i matte og ikke-reflekterende materialer eks. panner, takstein eller papp i farge grå eller rød.

Spesielt attraktive terrengformasjoner, vegetasjon og trær på de aktuelle områdene skal forsøkes integrert i størst mulig grad med bebyggelsens utforming.

Plantet Sitkagranskog i den nordlige delen av reguleringsområdet kan avvirkes/tynnes ut.

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser plassering av bygninger, planering og utnyttning av den ubebygde delen av tomta samt planlagte kotehøyder for bygninger, fyllinger/skjæringer og murer/støttemurer.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for atkomst og parkering på egen grunn. Fyllinger over 1,5m skal unngås om det ikke fremlegges vektige grunner for at dette er nødvendig.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningens plassering og høyde i forhold til terreng og nabobebyggelse. Bygningsform, gesims-/mønehøyde, takutforming og takvinkler, materialbruk og fargevalg skal forklares/begrunnes.

Før utbygging igangsettes skal det foreligge godkjent avløpsplan for området.

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

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 BOLIGER

Omriss av hus vist på plankart er tenkt retningsgivende og angir orientering av hovedvolumet på byggene hva gjelder plassering, og skal ikke tolkes som absolutte. Sekundære bygningsvolum, garasjer, uthus og lignende kan uansett orienteres forskjellig fra dette, og skal vises på situasjonsplan ved byggemelding.

På tomtene 1-5 skal det oppføres frittstående eneboliger, evt. med sokkelleiligheter.

På tomtene 6-12 kan det oppføres vertikaldelte 2-manns boliger. På tomtene 13-16 og 17-30 skal det oppføres eneboliger.

Husene på tomtene 17-30 skal anlegges slik at husene nord for veien i minst mulig grad tar utsikt fra husene sør for veien. Dette vil si at husene syd for vei 2 kan oppføres i 2 etasjer mens husene nord for veien kan oppføres i maksimalt 1 etasje.

For husene nord for vei 2 er det satt maksimale kotehøyder for både ferdig gulv og møne på plankartet. For husene syd for vei 2 er det satt maksimal kotehøyde ferdig gulv.

Maksimum grad av utnyttning (BYA) skal være 40% av tomtens areal inklusive garasje og eventuelle uthus.

Garasjer og uthus skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset, så fremt ikke annen løsning kan dokumenteres å gi like god estetisk virkning.

Boliger skal tilpasses best mulig til tomtens beskaffenhet, topografi og natur. Den opparbeidede delen av tomta skal gis en naturlig og skånsom overgang mot den uberørte naturen på tomta.

Inngjerding, støttemurer og lignende skal mest mulig tilpasses den øvrige bebyggelsen på tomta både i materialbruk og farge.

3.2 BARNEHAGE

Området skal benyttes til barnehage.

Maksimum grad av utnyttning (BYA) skal være 30% av tomtens areal inklusive eventuelle uthus og boder.

Byggene skal bygges i en etasje fra ferdig planert terreng. Byggene skal legges slik på tomten, og ha en form som skjermer lekeplassen, uteområdet for nordavinden.

Barnehagens arkitektoniske utforming, materialbruk og fargesammensetting skal tilpasses den omkringliggende boligbebyggelsen. Barnehagen kan ha annen farge enn hvit.

Inngjerding, støttemurer og lignende skal mest mulig tilpasses den øvrige bebyggelsen på tomta både i materialbruk og farge.

Barnehagen og tilhørende utomhusområder skal være tilgjengelig for bevegelsehemmede og orienteringshemmede.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vei 1

Veibredde 6,0 m. Avstand fra senterlinje vei til veikant er 3,0 m.

Vei 2, 3, 4 og 5

Veibredde 5,0 m. Avstand fra senterlinje vei til veikant er 2,5 m.

4.2 Bussholdeplass

Busslomme skal opparbeides i samsvar med vegnormalene samtidig med at vei 1 ferdigstilles.

4.3 Annen veigrunn

Området er avsatt til veigrøfter

4.4 Parkeringsplasser

Områdene P10, P11 og P14 er avsatt til felles parkering

4.5 Gang-/sykkelveier

Veibredde 3,0 m. Avstand fra senterlinje vei til veikant er 1,5 m.

5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområde

Byggverk som fremmer områdets bruk kan oppføres etter godkjenning fra planutvalget.

5.2 Anlegg for lek

Formålet omfatter 3 lekeplasser. Disse skal inneholde sandkasse, disse, sittebenk, vippedyr o.l. og ferdigstilles innen første bolig i området tas i bruk. Lekeplassene skal fylle kravene til universell utforming. Byggverk som fremmer områdets bruk kan oppføres etter godkjenning fra planutvalget.

5.3 Anlegg for idrett og sport

Formålet omfatter ballslette evt. ballbinge e.l.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

Innenfor friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Mindre anlegg som fremmer områdets bruk som for eksempel sitteplasser, turstier, grillplasser og gapahuk kan oppføres etter godkjenning fra planutvalget.

Slike anlegg skal plasseres på en naturlig tilpasset måte og terrenget i området skal beholdes mest mulig uberørt.

6.2 Vann- og avløpsanlegg

Det er avsatt område for slamavskiller som bygges og dimensjoneres i hht forskriftskrav.

Det er avsatt område for avløpspumpestasjon i den nord-vestlige delen av planområdet.

6.3 Frisiktsone

Frisiktsone på 10x100 meter skal være etablert i samsvar med vegnormalene samtidig med at vei 1 ferdigstilles.

----- # -----