

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen for Markvikneset boligfelt

Plan ID: 20120002

Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 09.06.2021

Plankartet (dat. 10.04.2014) vedtatt av Averøy kommunestyre 12.05.2014 i sak KST 16/2014.

Planbestemmelsene (revidert) vedtatt administrativt, 26.08.2021, arkivsaksnr. 21/01432.

1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart dat. 10.04.2014.

Formålet med reguleringen er å etablere attraktive boligtomter ved eksisterende bebyggelse på Markvikneset og småbåtanlegg med område for naustbebyggelse.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
- Småbåtanlegg i sjø
- Uthus/naust/badehus

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Nr. 3 Grønnstruktur

- Turveg

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

PBL § 12-6

Hensynssoner

- Hensynsone - Bevaring kulturminne
- Sikringssone - Frisikt

2 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse (lekeplass, mm) skal være universelt utformet.

Terrengtilpasning

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte, og utformes og plasseres på tomten på en slik måte at silhuettvirkninger unngås.

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Oppfyllinger som medfører fyllingsskråninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning på tomter skal utføres med forsiktighet og god tilpasning til terrenget rundt.

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

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

Estetikk, form og fasader

Bygning skal tilpasses tomten på en slik måte at dominerende og skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Bygningens utforming og estetikk som fasader, takform, vindusinndeling og synlige materialer skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen.

Taktekkingen på bygningene skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

Pastellfarger tillates ikke.

Bygninger skal tilpasses hverandre med godt samspill og harmoni.

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 formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

Byggesøknad

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

Formgivning, gesims-/mønehøyde, takutforming, takvinkler, møneretning, materialbruk og fargevalg skal tilpasses nabobebyggelsen og tomta, og skal framgå av søknaden.

Kulturminner

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

Energieffektivisering

Boligene skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. teknisk forskrift og Energi og klimaplan for Averøy kommune.

Utbyggingsavtaler

Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og Bygningslovens kap. 17 for opparbeiding av infrastruktur som vei, vann og avløpsanlegg i feltet.

3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Område for boliger

- 3.1.1 Tomtegrenser og byggegrenser er vist i reguleringsplanen. Mindre justeringer av tomtegrenser ut fra terrengmessige hensyn kan foretas under kart- og delingsforretningen.
- 3.1.2 Innenfor området tillates eneboliger med tilhørende garasjer.
Der terrenget tillater det, kan enebolig ha underetasje/sokkeletasje innredet til beboelse.
- 3.1.3 Tillatt % bebygd areal = 30 %. Biloppstillingsplass og terrasse med høyde 0,5 m over planert terreng skal medregnes.
- 3.1.4 Maksimum tillatte høyder:

Tomt nr.	Kote topp bygning	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde
1	16,5	6,0	8,5
2	16,5	6,0	8,5
3	16,5	6,0	8,5
4	15,5	6,0	8,5
5	16,0	6,0	8,5
6	16,5	6,0	8,5
7	17,0	6,0	8,5
8	17,0	6,0	8,5
9	17,0	5,0	7,5
10	17,0	5,0	7,5

Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

Gesimshøyde måles til gesimshøyden på hovedfasaden. Mindre arker og takopplett medregnes ikke.

Ved takform av pulttak regnes topp pulttak som møne.

Ved evt. flatt tak økes gesimshøyden til 7,0 m.

- 3.1.5 Fyllingskanter høyere enn 2,0 m over naturlig terreng tillates ikke.
- 3.1.6 Takvinkel for saltak skal være mellom 22° og 35°. Pulttak kan ha takvinkel mellom 10° og 23°.
- 3.1.7 Takform, takvinkel og møneretning skal tilpasses hustypen, tomten, øvrige bebyggelse og landskapet/terrenget, og skal framgå av byggesøknaden, jfr. §2.

3.2 Frittstående garasje

- 3.2.1 Garasje kan oppføres i inntil 1 etasje.
- 3.2.2 Garasje skal tilpasses boligen i materialvalg, hovedform, takvinkel og farge.
- 3.2.3 Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m² BYA og gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,5 over garasjegulv.

3.3 Område for småbåtanlegg i sjø

Innenfor området tillates anlagt flytebrygger og fortøyningsanlegg. Vist plassering og utforming av flytebrygger er veiledende.

3.4 Område for naust, båthus og slipp

Innenfor området tillates oppført naust, sjøhus, felles båthus og mindre kaier. Bygninger tillates ikke innredet til beboelse.

Bygninger kan oppføres med grunnflate inntil 35 m² og mønehøyde inntil 4,5 m, dog kan 30 % av bygningene oppføres med grunnflate inntil 45 m² og mønehøyde inntil 6,50 m.

Tillatt maks BYA = 40 %. Mindre kaier medregnes ikke.

Bygningene skal som hovedregel orienteres med gavlvegg mot sjøen, og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40 °.

Bebyggelsen skal gis en harmonisk variasjon i utforming og størrelse, og oppføres i naust-/bryggestil med tradisjonelle materialer og farger. Det kan tillates at enkelte bygninger sammenbygges i grupper.

Noen mindre rygger som går ut fra land skal søkes bevart, med plassering av bygninger og mindre kaier i småvikene mellom.

Enkle kjøreveier og område for parkering kan anlegges.

Slipp for båter kan anlegges på avsatt område.

I tilknytning til slipp eller område for vedlikehold og båtpuss skal det anlegges fast dekke og sedimenteringskum for spyleavfall der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.

Oppfylling for byggegrunn i sjøen eller utfyllinger skal avsluttes med stablet/maskinlagt stein.

3.5 Avløpsanlegg

Området avsettes til felles slamavskiller og utslippsledning.

3.6 Lekeplass

Lekeplassnormen skal ligge til grunn for planlegging, bygging og vedlikehold.

Bygninger som fremmer områdets bruk, f.eks. gapahuk, grillplass, lekestue o.l. kan oppføres. Området er felles for eiendommene i feltet og skal være universelt utformet.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

4.1.1 Regulert veibredde fremgår av reguleringsplankartet.

Bredde kjøreveg inkl. vegskulder er 5,0 m.

4.1.2 Fra kjøreveien anlegges avkjørsel til hver tomt.

4.1.3 Ved innkjørsler til boligene skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå i en trekant 4 m inn på innkjørselen og 15 m langs kjøreveiene.

4.2 Bussholdeplass

Bussholdeplass opparbeides med bredde 5 m utenfor veiskulder for hovedveg.

4.3 Parkering

Området utgjør felles parkering for småbåtanlegg og naustområde.

4.4 Gang- og sykkelveg

Formålet utgjør gang- og sykkelveg mellom boligfeltveg og busslomme.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Tursti

Formålet utgjør tursti. Turstiene kan opparbeides for universell bruk.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 Friluftsmål

Området reguleres til friluftsmål.

7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturminne

Hensynsone D båndlegges etter lov om kulturminne. Det skal ikke gjøres inngrep av noe slag i området.

Hensynsone C avsettes til bevaring av miljø rundt automatisk freda kulturminne. Det skal ikke gjøres inngrep av noe slag i området. Opprinnelig vegetasjon skal tas vare på.

7.2 Sikringssone - Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det etableres frisikt i nivå 0,5 m over kjørevegen. Det må ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i nivå 0,5 m over kjøreveiene i avkjørselen.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av avkjørsel fra fylkesveg

Avkjørsel fra kommunal vei og frisisiktsone skal være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen før bygge- og anleggsarbeider igangsettes i feltet.

8.2 Vei, vann og avløpsanlegg

Godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsarbeid kan gis.

Veg, vann- og avløpsanlegg fram til tomt skal være ferdigstilt før brukstillatelse for bolig kan gis.

8.3 Opparbeidelse av felles lekeplass

Hele felles lekeplass skal være opparbeidet innen det gis brukstillatelse for 3. boenhet i feltet.

8.4 Busslomme

Busslomme skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for 1. boenhet i feltet.

8.5 Fast dekke (asfaltering)

Fast dekke på veier i feltet skal legges før kommunal overtakelse.

8.6 Vegbelysning

Vegbelysning langs regulerte kjøreveier skal være etablert før kommunal overtakelse.

Vei og belysning tilpasses krav gitt i Vegdirektoratets normer.
