

6.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

SKAIA - DETALJREGULERING

I IVELAND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 08.02.2010, sist revidert 16.09.2011.

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5. ledd nr 1

1.1 Boligbebyggelse, generelt

- Parkering ivaretas på egen tomt.
- Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
- Bruksareal under terreng (slik som kjeller) regnes ikke med i grad av utnytting.
- Fortetting tillates i felt B2 med en bolig og en boenhet, B10 med en bolig og to boenheter og B11 med to boliger med inntil to boenheter.

1.1.1 Boligbebyggelse, B1

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige – BYA = 160 m².
- Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
- Nye bygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

1.1.2 Boligbebyggelse, B2-B13

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige – BYA = 200 m².

1.2 Forretninger, F

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 50 %.

1.3 Barnehage, BH

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 40 %.

1.4 Næringsvirksomhet, N1 og N2

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 50 %.
- Krav om tilstrekkelig komprimering og utlegging av massene i forbindelse med tipping av masser, slik at det blir godkjent byggegrunn.
- Skråninger skal revegeteres med stedlige avgravningsmasser ved anleggsslutt.

1.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, AOPT1-AOPT3

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 50 %.
- Detaljert utomhusplan skal utarbeides ved søknad om tiltak.

1.6 Kombinert formål, bolig/fortetting – BF1 og BF2

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 50 %.
- Tillates maks antall 20 boenheter til sammen i feltene BF1 og BF2
- Tillates kun forretning lokalisert i 1. etasje.
- Maks BYA på forretning settes til 100 m²
- Tillatt mønehøyde settes til maksimum 6,5 meter, målt over ferdig planert terreng.
- Krav om tilstrekkelig komprimering og utlegging av massene i forbindelse med tipping av masser, slik at det blir godkjent byggegrunn.
- Skråninger skal revegeteres med stedlige avgravningsmasser ved anleggsslutt.
- Det tillates ikke forretnings-virksomhet som medfører at omkringliggende boligeiendommer utsettes for støy over grenseverdier gitt i ”retningslinjer for støy i arealplanlegging” (T-1442).

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12-5. ledd nr 2

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormal.
- Veier merket med OKV1-10 er offentlige kjøreveier og veier merket med PVK1-15 er privat kjøreveier.
- Det kan anlegges støyvoll/skjerm/beplantningsbelte i grønt område mellom barnehagen og fv403.
- På gangvei ved pumpestasjon PS2 tillates det kjøretrafikk fram til bygget for utførelse av vedlikehold.
- Bro over Frøysåna skal ha plasstøpte landkar og et spenn på ca 20 meter. Områdene rundt landkarene skal Steinsettes i nødvendig grad for å hindre erosjon.
- Ved vegfylling i forbindelse med bro skal det legges kulvert uten rist gjennom fyllingen for å opprettholde flomavledningsevnen.

3. Grønnstruktur pbl. § 12-5. ledd nr 3

3.1 Friområde

- Det tillates etablert toalettanlegg i forbindelse med badeplass BP2.
- Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.
- Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

3.2 Vegetasjonsskjerm, VS

- Det legges restriksjoner på hogst i disse områdene.

4. Landbruks-, natur og friluftsmål § 12-5. ledd nr 5

4.1 Friluftsmål

- Det tillates etablert velteplasser for tømmer etter nærmere avtale og avklaring mellom kommunen og grunneier.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag pbl. § 12-5. ledd nr 6

5.1 Badeområde, BP1-BP2

- Innenfor området BP2 tillates de nødvendige tiltak for etablering av en badeplass som gir bruksmulighet for alle.
- Det skal utarbeides utomhusplan for området BP1 og BP2 i forbindelse med søknad om tiltak. BP2 skal i den forbindelse ha en utomhus plan som også innbefatter tilstøtende friområde.
- Badeområdene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

6. Hensynssoner i reguleringsplan, pbl. § 12-6

6.1 Frisiktsoner ved vei

- I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

7. Faresoner i reguleringsplan, pbl. § 12-6

7.1 Høyspenningsanlegg

- Under høyspentlinjen gjelder byggeforbud i en bredde på 16 meter i henhold til gjeldende forskrift. Felt med byggeforbud er avmerket på plankartet.

8. Infrastruktursone i reguleringsplan, pbl. § 12-6

8.1 Krav vedrørende infrastruktur (midlertidig trafikkområde)

- Et midlertidig trafikkområde er vist som skravert område utenfor vegskråningen på plankartet, og skal brukes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdrifta. Når anlegget er ferdig skal området innen ett år terrengtilpasses og revegeteres med stedegne vekster og for øvrig settes i stand til opprinnelig bruk.

9. Sone med angitt særlige hensyn, pbl. § 12-6

9.1 Bevaring av naturmiljø

- Området er avsatt for bevaring av svartorforekomst. Det tillates ingen tiltak inn forbi sonen.

10 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor formålene AOPT (annen offentlig eller privat tjenesteyting), N (næringsvirksomhet) og BF (kombinert bolig/forretning) og anleggsarbeid innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for gang-/sykkelveger og fv 295.
- Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være avklart i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor formålene AOPT (annen offentlig eller privat tjenesteyting), N (næringsvirksomhet) og BF (kombinert bolig/forretning).
- Nødvendige uteområder, til feltene BF1 og BF2, herunder lekeplasser skal senest ferdigstilles samtidig som ferdigstillelse av BF1 og BF2 foreligger.