

Detaljreguleringsplan for Kaland skule- og barnehageområde, del av gbnr. 130/131.

Reguleringsføresegner

PlanID 2017002

1 Siktemålet med planen

Hovudføre mål med detaljreguleringa er å leggje til rette for byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage og kommunaltekniske anlegg samt endre tilkomst til barnehage- og skuleområde, endre trafikkmonster og trafikksikring på vegar i området samt bustadfortetting i området ved skulen/barnehagen og ned mot Kalandsjøen. Planen legg til rette for utbygging som vist på tilhøyrande plankart og reguleringsføresegner.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg

*Bustader- frittliggjande småhus
Bustader -konsentrert småhus
Fritidsbustad – frittliggjande
Offentleg eller privat tenesteyting
Næringsbygningar
Industri
Naust*

2. Samferdselsanlegg

*Veg
Køyreveg
Parkering
Fortau
Gang-/sykkelveg
Annan veggrunn – tekniske anlegg
Annan veggrunn – grøntareal
Kombinerte føremål for samferdselsanlegg- køyreveg og fortau*

3. Grønstruktur

*Grønnstruktur
Friområde
Vegetasjonsskjerm*

4. Landbruk, natur og friluftareal

*Landbruksformål
LNFR – areal for spreidde bustader*

2 Fellesføresegner for heile planområdet

Felles føresegner som gjeld heile planområdet

- 2.1 Føresegner, plankart og tilhøyrande plandokument erstattar delvis gjelande planar for Kaland-Fonnes (planID 1973005), Vardeflaten 1998002, Utbyggingsplan Kaland 130/14 og 12, Nordre Fonnesvågen (planID 2014003), Mongstadkrysset N-04 (PlanID 2003002), Mongstadkrysset N-05 (PlanID 2017002).
- 2.2 Det kan ikkje gjevast byggjeløyve før tekniske anlegg er godkjend av Austrheim kommune.
- 2.3 Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegransa ikkje er vist i plankartet, gjeld krav nedfelt i plan og bygningslova, teknisk forskrift og veglova. Nye bygningar til bustadføremål skal plasserast innanfor byggjegranser. Garasje/carport, parkeringsanlegg under bakken og bod kan plasserast utanfor byggjegransa, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/naboføremål. Justeringar av byggjegranser er tillate og må godkjennast av Austrheim kommune.
- 2.4 VA-rammeplan datert 26.02.2018 er rettleiande for den vidare prosjektering og nye tiltak i områda.
- 2.5 Illustrasjonsplan datert 28.05.2018 er rettleiande for utforming av ny utbygging.
- 2.6 Støyrapport datert 16.02.2018 skal liggje til grunn for vidare prosjektering og nye tiltak i områda. Avbøtande tiltak som nemnd i støyrapport skal dokumenterast i rammesøknaden. Omsynssoner støy er vist i plankartet.
- 2.7 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan ha verknad for sikkerheit eller framkommelegheit i sjøområde krev søknad og godkjenning av Bergen og omland Havnevesen før iverksetting av tiltak.
- 2.8 Ved behov for nye nettstasjonar eller flytting av kablar/høgspenningsleidningar skal dette avklarast med BKK. Nettstasjonar er tillate oppført der det er behov for elektrisitet til stadbunden næring i LNF- områda samt på areal regulert til utbyggingsføremål. Generell byggegrense frå eksisterande og nye nettstasjonar er 5 m.
- 2.9 **Terrengbehandling**
 - Eksisterande naturtomt, vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
 - Ubygde område skal gjevast ei estetisk titalande form og behandling.
 - Ved nødvendig framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur kan graving i 100- meters beltet langs sjø og vassdrag for areal som ikkje er regulert til utbygging, utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavelige.
- 2.10 **Estetikk**
 - Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at utbygginga samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m.m.
- 2.11 **Verneverdiar for kulturmiljø**
 - Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndighetene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.

- 2.12 Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane. Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål i LNF- områda i planområdet. Brun og mineraljord skal leggjast steinfri i topplaget. Det er viktig at myr- og torvmassane ikkje vert blanda med vanleg brun- eller mineraljord. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- 2.13 All massehandtering skal i størst mogleg grad skje innanfor planområdet.
- 2.14 **Renovasjon**
- Samlingsstader for renovasjon skal ikkje vere i nærleiken av leikeplassar eller i frisktsoner som vist på plankartet.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- Grad av utnytting er vist på plankartet for kvart enkelt byggjeområde. For område sett av til frittliggjande småhus gjeld utnyttinga for kvar tomt (§ 12-7 nr. 1)
- Krav til felles uteopphaldsareal/leikeareal pr. bustadeining når det samla vert bygd meir enn 4 bustadeiningar er 25 m².
- Areal for felles leik skal ha ein solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealet skal ikkje vera brattare enn 1:3 og areal smalare enn 10 meter reknast ikkje med.
- Nye bustader som ligg i gul støyzone må ha ei stille side der lydnivå ved fasade ikkje overstig nedre grenseverdiar for gul støyzone. Opphaldsrom i kvar bustadeining må ha vindauge mot stille side.
- Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.
- Det skal setjast av 2 biloppstillingsplassar og 1 sykkelparkering pr. bustadeining. Der det er høve til utleieeining skal det vera 2 biloppstillingsplassar i tillegg på same tomt.
- Parkeringskrav for skule og barnehage er 1 biloppstillingsplassar pr. tilsett og 0,25 biloppstillingsplassar pr. born.
- Er parkeringa lagt innanfor tomta skal ikkje parkeringsareal reknast med i BRA, men skal reknast med ved bruk av BYA.
- Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygg, terrenget og landskapet.

3.1.2 Bustader- frittliggjande småhus (felt BFS1-BFS19)

- I områda for frittliggjande småhus kan det byggjast eine- og tomannsbustader.
- Bustadar skal byggjast med maksimal planeringshøgde ein (1) meter over gjennomsnitts terreng på tomta. Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 7,5 meter. Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrengetilhøva. I einebustadene kan det også innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².
- Utnyttingsgrad er sett til 40 % BRA for nye og eksisterande frittliggjande bustader.
- Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vere 200 m².
- Når det samla vert bygd meir enn fire bustadeiningar skal det setjast av 50 m² felles uteopphaldsareal/leikeområde innanfor området, jf. pkt. 3.1.1 over.
- Søkna om rammeløyve skal innehalde dokumentasjon om:
 - Grad av utnytting

- Plassering av bygning
- Byggjehøgde, planeringshøgde
- Takform og/eller møneretning
- Materialbruk
- Vise korleis omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng i størst mogleg grad er tatt vare på.
- Avkøyrsl/tilkomst
- Dokumentasjon av støytilhøve og tiltak for at støynivå skal vere tilfredsstillande.
- For nye bustader er byggjegrænse mot sjø 30 m.
- Området BFS18 regulerer eksisterande bustad i området. Nye bustader er ikkje tillate. Oppføring av naust er tillate innanfor området og byggjegrænse for naust mot sjø er 0 m.
- Byggjegrænse for gnr./bnr. 130/64 innanfor området BFS10 følgjer formålsgrænse mot sør.

3.1.3 Bustader- konsentrert småhus (felt BKS1-BKS8)

- I området kan det byggjast rekkjehus og fleirmannsbustader.
- Saman med søknad om løyve for nye tiltak innanfor områda BKS1-BKS8 skal det sendast inn situasjonsplan, som bl.a. skal vise:
 - Avkøyrsl og vegtilkomst til områda og eigedomane
 - Parkeringsplassar
 - Løysing for renovasjon
 - Opparbeiding av terreng, terrengtilpassing og fjernverknad
 - Nærverknad og tilhøve for naboar
 - Materialbruk
 - Tettleik, talet på bustader og bustadsamansetjing/storleik
 - Grad av utnytting
 - Byggjehøgder
 - Plassering av bygningar
 - Takform og/eller møneretning
 - Tilgjenge
 - Omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng
 - Dokumentasjon av støytilhøve og tiltak for at støynivå skal vere tilfredsstillande.
- Det skal for rekkjehus setjast av privat uteopphaldsareal på min 50 m² pr. bustadeining. For annan bygning innanfor område konsentrerte småhus er kravet min. 7 m² privat uteopphaldsareal pr. bustadeining.

3.1.4 Offentleg og private tenesteyting (felt o_BOP1, o_BOP2)

Området o_BOP1 skal vere offentleg område.

- Saman med søknad om løyve for nye tiltak innanfor området BOP1 skal det sendast inn situasjonsplan, som bl.a. skal vise:
 - Avkøyrsl og vegtilkomst til området
 - Parkeringsplassar- HC-parkering
 - Løysing for renovasjon
 - Opparbeiding av terreng, terrengtilpassing og fjernverknad
 - Materialbruk
 - Plassering av bygningar
 - Takform og/eller møneretning

- Tilgjenge- universell utforming
- Tilkomst
- Omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng
- Uteopphaldsareal for nye område

3.1.5 Næringsbusetnad (felt BN1, BN2, BN3 og BN4)

- Innanfor her kan det oppførast næringsbygningar i tråd med føremålet. Tillate tomteutnytting er på % BRA = 100 % inkl. parkering. Maksimal byggehøgde er sett til mønehøgde 9 meter over gjennomsnitt planert terreng.
- Utslepp til luft, vatn eller fast grunn er ikkje tillate.
- Innanfor området skal det ikkje vera vedlikehaldsarbeid eller anna arbeid som støyar eller er til ulempe for naboar og miljøet på kveldstid, helgedagar og i høgtider.
- Innanfor området skal all aktivitet som forårsakar vesentleg støy og støv pågå inne i isolerte og lukka bygg. Innanfor området skal normal driftstid på virkedagar (måndag til fredag) vera mellom kl. 07.00-19.00. På laurdagar er normal driftstid mellom kl. 08.00 – 17.00.
- For felt BN4 skal vegtilkomst til næringsområdet løysast frå tilgrensande næringsfelt i søraust (Reguleringsplan for Mongstadkrysset senter, planid: 1264_2009003).

3.1.6 Industri

- Området BI1 og BI2 er regulert med mellombels rigg- og anleggsområde. For områda gjeld føresegnar og plankart vedteke i gjeldande plan for området, jf. § 5.1.

3.1.7 Naust (felt BUN1, BUN2, BUN3)

- I området BUN1- BUN3 kan det førast opp naust.
- Ved bygging av fleire naust skal det før søknad om byggjeløyve utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile det aktuelle området.
- Nausta skal vere bygg/uthus i ein etasje med BRA inntil 40 m², enkeltstående eller i rekkje, og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- Loftsrom/garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Naust skal plasserast minimum 200 cm over gjennomsnittleg havnivå eller dimensjonerast for å tole påkjenning av stormflo.
- Mønehøgde kan vere inntil 5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet(BRA).
- Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- Naust skal ha takvinkel mellom mellom 35° til 45°.
- Det skal nyttast trekledning på veggjar, og skifer, torv, panner eller matt, farga plateledning på tak.
- Veggliv naust er førande for frådeling av naustetomt.
- Byggjegrense mot sjø for bygging av naust er 0 m.
- Ålmenta kan ferdast og opphalda seg omkring nausta. Tiltak som hindrar ferdsel og opphald og som verkar privatiserande her er forbode. Eldre naust bygd i grindverk, laft eller gråsteinsmur skal takast vare på og er verneverdige. Byggjegrense for naust samant med føremålsgransa der ikkje anna er angitt på plankartet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegnar for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *Formål merka med o_SKV, o_SGS, o_SF, o_SPA, o_SKF og o_SV i plankartet skal vere offentlege.*

3.2.2 Veg (felt SV1- SV37, o_SV38 og o_SV39)

- Veg SV1-SV37, o_SV38 og o_SV39 er tilkomst til tilhørende eigedomar ved strekningen.

3.2.3 Køyreveg (felt o_SKV)

- Køyreveg skal opparbeidast med utforming som vist på plankartet.

3.2.4 Parkering (SPA1, SPA2, SPA3)

- Innanfor o_SPA1 skal det leggest til rette for rundkøyring og oppstillingsplassar for skulebussar, parkeringsplassar for tilsette i skule og barnehage og av- og påstigning
- SPA2 regulerer eksisterande parkering ved skuleområdet, o_BOP1.
- Innanfor SPA3 skal det etablerast parkeringsplassar for nye naust i området.

3.2.5 Fortau (felt o_SF)

- Fortau skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

3.2.6 Gang- sykkelveg (felt o_SGS)

- Gang- / sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

3.2.7 Annan veggrunn – grøntareal og teknisk anlegg

- Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, skilt, nettstasjonar, rekkverk og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel. Mindre avvik i skråningsutslag innanfor "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande reguleringsformål, kan førekome som følgje av uføresette forhold. Dette medfører at endeleg grense mellom "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande areal kan avvike noko frå det som ligg i plankartet.

3.2.8 Kombinerte føremål- fortau og køyreveg (o_SKF)

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (felt GF)

- Områda som i plankartet er sett av til friområde, GF, skal nyttast til offentleg rekreasjon-/leik og friluftaktivitetsområde. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er nødvendig for bruken av friområdet. Traktorveggar eller andre tilkomststar til naustområda og strandsona kan anleggjast, men skal ikkje vere til hinder til fri ferdsel. Tiltak innanfor området skal godkjennast av Austrheim kommune.
- Innanfor føremålet er det tillatt å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- Området GV er regulert med mellombels rigg- og anleggsområde. For området gjeld føresegner og plankart vedteke i gjeldande plan for området, jf. § 5.1.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde og reindriftsområde (felt LL og LS)

3.4.2 Landbruksformål (felt LL)

- Jord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla LL. Deponiområda skal med utgangpunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina.

3.4.3 LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar (felt LS)

- Jord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla LS. Deponiområda skal med utgangpunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gje nødvendige føresegnar til omsynssonene i planen, slik at omsynssonene får rettsleg innhald.

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

- Frisiktsoner (H140) er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

4.1.2 Støysone

- I raud støysone (H210) vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av ny støyfølsame bygningar, her bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar. Bruksendring av eksisterande bygning til støyfølsamt føremål eller andre tiltak som gjev ei auke i antal bueiningar vert ikkje tillate.
- I gul støysone (H220) kan nye støyfølsame bygningar vurderast i byggeområde, dersom avbøtande tiltak gjev tilfredstillande støyforhold. Føresegna gjeld også utanfor omsynssoner H210 og H220 Støysone.

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område merka med #)

- # i plankartet markerer mellombels rigg- og anleggsområde langs del av fylkesveg 565 og 57.

Mellombels rigg- og anleggsområde er regulert til andre formål, men i gjennomføringsfasen for anlegget kan områda nyttast til rigg og anlegg. Når anleggsarbeidet er fullført skal område nytta til rigg- og anleggsområde setjast i stand i høve til plankart og føresegnar.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før rammeløyve

- 6.1.1 Før utbygging av nye bygg innanfor o_BOP1 må rundkøyning på o_SKV1, o_SPA1, veganlegg o_SKV2 fram til vegkryss o_SKV3 og o_SKV4 og o_SGS på vestsida av Fv. 57 vera bygd ferdig og godkjent. Dette gjeld og opparbeiding av g/s-tilbod frå og med rundkøyninga til og med busslomme på nordaustsida av Mongstadvegen.
- 6.1.2 Før utbygging av nye bygg innanfor o_BOP1 må fortau langs del av o_SKV2 fram til kryss ved o_SKV4 og fortau langs o_SKV4 til o_SKV6 vera bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.3 Før utbygging av nye bustadar innanfor BKS1 må fortau langs o_SKV3 frå BKS1 til o_SGS vera bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.4 Før utbygging av nye bustadar innanfor BKS2, BKS3 og BKS8 må veganlegg o_SKV2 til kryss ved o_SKV3 og o_SKV4 til o_SKV6 vera bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.5 Før utbygging av nye bustadar innanfor BKS2, BKS3 og BKS8 må fortau langs del av o_SKV2 til kryss o_SKV4 og o_SKV3 og fortau langs o_SKV4 til o_SKV6 vera bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.6 Før utbygging av nye bustadar innanfor BKS4 og BKS5 må fortau langs o_SKV4 frå o-SKV6 til innkøyning SV14 på o_BOP1 vera bygd ferdig og godkjent.
- 6.1.7 Før utbygging av nye bustader innanfor BKS7 må veganlegg o_SV38 til o_SV39 vera bygd ferdig og godkjend.
- 6.1.8 Før nausteigedomar innanfor områda BUN1, BUN2, BUN3 kan skiljast frå eller eksisterande ubygde nausttomtar kan få igangsettingsløyve til bygging skal det vera tinglyst parkeringsplass i nærområdet for eigar av naust. Alternativet er samanføyning av naustomt til bustadtomt som er i nærområdet.

6.2 Før bygning blir teken i bruk

- 6.2.1 Krav til leikeareal i tilknytning til bustader skal for eine- og tomannsbustader vera opparbeid før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve. I område med konsentrert småhus skal krav til leikeareal vera sikra opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve.
- 6.2.2 Utforming av felles uteoppfallsareal/leikeareal til barnehage, skule og bustader skal vere opparbeida eller sikra opparbeida før ferdigattest/midlertidig bruksløyve.
- 6.2.3 VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bustadar innanfor områda BFS1 - BFS18, BKS1-BKS8 og o_BOP1-o_BOP2.
- 6.2.4 Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve innanfor område BKS7 må området vere sikra opparbeidd med gangforbindelsar gjennom området BKS7 til omkringliggende områder i gjeldande plan for Vardeflaten. Illustrasjonsplan er retningsgjevande for utforming. Endeleg løysing må gå fram av situasjonsplan for området.

- 6.2.5 For området o_BOP 1 skal leikeareal tilhøyrande skule og barnehage vere ferdigstilt før ferdigattest/midlertidig bruksløyve.
- 6.2.6 Eksisterande kryss mot FV. 57 skal stengast før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest på nye bygg innanfor o_BOP1.
- 6.2.7 Før nausteigedomar kan skiljast frå eller eksisterande ubygde nausttomtar kan få igangsettingsløyve til bygging skal det vera tinglyst parkeringsplass i nærområdet for eigar av naust. Alternativet er samanføyning av nausttomt til bustadtomt som er i nærområdet.
- 6.2.8 Jord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast innanfor arealformål LL . Deponiområda skal med utgangpunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina.
- 6.2.9 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av utbygginga av veganlegget.

7 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- *Støyrapport, datert 16.02.2018*