

ASKØY KOMMUNE

Plannr.: 211

Reguleringsbestemmelser for:

Jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Skarpenesfjellet, Florvåg

Planen er datert: 23.03.10

Siste revisjon: 23.01.14

Vedtatt i kommunestyret: 12.03.15

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Plankrav

- 1.1.1 Før det kan fradeles nye tomter eller oppføres ny bebyggelse innenfor felt FS1, skal det foreligge godkjent plan for feltet.
- 1.1.2 Ved utarbeidelse av søknad om tiltak skal det for hvert av feltene B1-B4, KS1 og FS3 utarbeides detaljert situasjonsplan i M=1:500 som skal godkjennes av kommunen som del av byggemeldingen. Planen skal vise opparbeidelse av utomhusarealer med høgdeangivelser, murer, skjæringer og fyllinger, samt gangatkomst til omkringliggende friluftsområde.

1.2 Utbyggingsrekkefølge

- 1.2.1 Tiltak som må være gjennomført før det kan igangsettes utbygging:
 - Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i barnehage og skole. -
 - Gang- og sykkelveg til nærmeste skole skal være etablert.
- 1.2.2 Tiltak som må igangsettes senest samtidig med oppstart av arbeidet med tunnelen fram til utbyggingsområdet:
 - Fylkesvegen fra krysset med rv.563 og forbi tunnelmunningen må opprustes i henhold til reguleringsplan-en med utvidelse av fylkesvegen og bygging av fortau.
 - Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622 fra kommunal veg mot bakervågen
- 1.2.3 Tiltak som må være utført før det kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:

- For boliger innenfor B1-B4 må felles atkomstveg Fv1 være ferdigstilt.

- For boliger i felt KS1 skal lekeklass L1, samt henteplasser for søppel S1 skal være ferdigstilt.

- For boliger i felt B1 skal lekeklass L3 samt henteplasse for søppel S2 være ferdigstilt.

- For boliger i felt B2 skal lekeklass L4 skal være ferdigstilt.

- For boliger i felt B3 skal lekeklass L5 være ferdigstilt.

- For boliger i felt B4 skal lekeklass L6, L7, L8 og L9, samt gruset sti mellom B4 og L9, være ferdigstilt. Sti skal anlegges med trapper i stein/tre der terrenget krever dette.

1.3 Terrengbehandling

- 1.3.1 Eksisterende terreng og bestående vegetasjon i grøntområder og byggeområder skal søkes beholdt i størst mulig utstrekning.
- 1.3.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.3.3 Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis anlegges med overflate i naturstein.
- 1.3.4 Fyllinger i forbindelse med veganlegg skal terrengbehandles, isås og beplantes for å dempe ned landskapsvirkningen. Tilsvarende skal forstøtningsmurer neddempes med beplantning.

§ 2

BYGGEOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.1)

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.1.1 I feltene FS1, FS2 og FS3 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 2.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=30%.
- 2.1.3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 2.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 38,0 i felt FS3, hvor det også skal legges særlig vekt på å oppnå en løsning som er estetisk godt tilpasset terrenget og bebyggelsen i felt KS1.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

2.2.1 Boligbebyggelsen i felt KS1 skal oppføres slik planen viser med maks fire boenheter i hvert bygg.

2.2.2 Felt KS1 kan utbygges med inntil 1800 m² BRA.

Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.

2.2.3 Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet, og all parkering skal skje i kjellere som er vist med veiledende avgrensning på plankartet.

Minimum hver 20.p-plass skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

2.2.4 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kotehøgdene Hmax påført plankartet. Heishus tillates å overskride disse høydebegrensningene.

2.2.5 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesoner.

2.2.6 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer.

2.3 Blokkbebyggelse

2.3.1 Boligbebyggelsen i feltene B1-B4 skal oppføres slik planen viser.

2.3.2 Felt B1 kan utbygges med inntil 3850 m² BRA.

Felt B2 kan utbygges med inntil 1600 m² BRA.

Felt B3 kan utbygges med inntil 850 m² BRA.

Felt B4 kan utbygges med inntil 2000 m² BRA.

Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.

2.3.3 Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet, og all parkering skal skje i kjellere som er vist med veiledende avgrensning på plankartet.

Minimum hver 20.p-plass skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

2.3.4 Maksimal byggehøyde innenfor feltene B1-B4 skal ikke overstige kotehøgdene påført plankartet. Heishus tillates å overskride disse høydebegrensningene.

2.3.5 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesoner.

2.3.6 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer i feltene B1-B4.

2.4 Industri

2.4.1 De avsatte områdene til industri I1 og I2 skal ses i sammenheng med regulert industriområde nordfor.

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.3)

3.1 Kjøreveger

3.1.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak i veger.

3.1.2 Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622, fra kommunal vei mot Bakervågen, skal stenges når ny adkomst til eiendommene er etablert fra nord via tilgrensende industriområdet.

3.2 Tunnel

3.2.1 Fortau i tunnel skal være fysisk atskilt fra kjørebanelen.

3.2.2 Etablering av tunnel skal skje i henhold til detalj-/sikringsplan som er godkjent av kommunen. Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal med lengde min. 5 meter.

3.2.3 Før sprengningsarbeider for tunnel tillates igangssatt skal fundamentering og grunnmurer for eksisterende utsatt bebyggelse grundig registreres og dokumenteres.

§ 4
FAREOMRÅDER
(pbl § 25, 1.ledd nr.5)

- 4.1 Fareområde høgspent**
Det tillates ikke oppført bygninger innenfor fareområde.

§ 5
SPESIALOMRÅDER
(pbl § 25, 1.ledd nr.6)

- 5.1 Frisiktsoner**
5.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 5.2 Friluftsområder på land**
5.2.1 Friluftsområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, kan tillates av kommunen.
Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker o.l.
5.2.2 Det kan etableres sti fra felt B4, via lek L7 og L9, og frem til snuhammer for fellesveg FV1, sør i planområdet.
5.2.3 Med unntak av eventuelt behov for sikring, må det ikke foretas arbeider som skader forsvarsanleggene fra 2.verdenskrig.
5.2.4 Nødvendige fjellskjæringer for etablering av tilgrensende boligområder tillates å berøre friluftsområder.
- 5.3 Friluftsområde i sjø**
5.3.1 Kommunen kan tillate bygging av molo og anlegg for bading i friluftsområde. Tiltak som faller innunder bestemmelsene i Havne- og farvannsloven skal også godkjennes av Bergen og Omland havnevesen.
- 5.4 Naturvernområde**
Eksisterende trær/skog i disse områdene skal tas vare på som

skjerming for innsyn fra sjøsiden mot tunnelåpningen. Supplerende tilplantning av busker/trær foretas ved behov der det er tilstrekkelig jorddybde.

- 5.5 Område for kommunalteknisk anlegg - trafo**
5.5.1 Området skal benyttes til nettstasjon.

§ 6
FELLESOMRÅDER
(pbl § 25, 1.ledd nr.7)

- 6.1 Atkomstveg**
6.1.1 Felles veg Fv1 er felles for område FS1. Fv2 er felles for område FS3 og eiendommen gnr.6, bnr.231. Fv3 er felles for område KS1. Fv4 er felles for B1-B4 og gnr.6, bnr.510.
- 6.2 Felles gangveg**
Felles gangveg er felles for boligene i feltene B1-B4 og FS2. Gangvegen tillates benyttet som kjøreatkomst til FS2 for én bolig-enhet, samt for nyttetransport til boligene i B1-B4, f.eks. flytting og syketransport.
- 6.3 Lekeområder**
6.3.1 Felles lekeområder skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Sandkasse med bord/benker plasseres på lekeområdenes mest solrike del.
6.3.2 Felles lekeområder L1-L9 er felles for feltene B1-B4 og KS1.
6.3.3 I område L8 kan kommunen godkjenne at det blir anlagt bane for ballspill.
6.3.4 Naturlekeklassene L7 og L9 skal utstyres som rasteplasser med bord/benker og sandkasse.
6.3.5 Det tillates anlagt parkeringsanlegg under lekeklassene L1, L3, L4 og L6.
6.3.6 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av felles lekeområder L1, L3, L4, L5 og L6.
- 6.4 Henteplass søppel**

6.4.1 Område S1 og S2 skal nyttes til samlingsplass for avfallsdunker fra feltene B1-B4 og KS1.