



MASFJORDEN KOMMUNE

Gnr. 31 Bnr. 1 m.fl. Botneset
Nasjonal arealplan-ID 20210004

Saksnummer	
Siste revisjonsdato føresegner	19.01.2024
Siste revisjonsdato plankart	24.01.2024
Vedtatt av kommunestyre	
Det vert bekrefta at føresegnene er i samsvar med kommunestyre vedtak.	
<hr/>	
Avdelingsleiar	

Tilleggstabell dersom planens føresegner er endra:

Endringar jf. pbl § 12-14				
Saksnummer	Endringa gjelda	Arealplan-ID	Revisjonsdato føresegner	Vedtatt

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

Formålet med planen

Formålet med planen er bustadbygging på Botnaneset i tråd med overordna plan, i form av konsentrert småhusbebyggelse og ei mindre bustadblokk. Planen regulerer òg for utbetring av kryss mot fylkesveg og for fortau langs fylkesvegen. Planen skal ivareta tilkomst til friluftsområdet og snarveg mot Sandnes skule.

§ 1 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

§ 1.1 Eigarform

§ 1.1.1 Område med o_ før feltnamn skal vere offentlege.

§ 1.2 Terrenghandsaming og massehandtering

§ 1.2.1 Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og sideareal skal i størst mogleg grad tilbakeførast til opphavelog stand. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast.

§ 1.2.2 Fyllingar og skjeringar skal på best mogleg måte tilpassast eksisterande og omkringliggende miljø. Vekstjord og torv skal takast vare på under bygging og fyllingar og skjeringar skal dekkast til med dette så snart som mogleg etter avslutta byggearbeid.

§ 1.2.3 Matjordlag i fulldyrka område skal skyvast til side og nyttast vidare etter at anleggsperioden er over innanfor same eigedom eller andre landbrukseigedomar, jf. konsekvensutgreiing for naturressursar datert 21.11.2023. Brun mineraljord må ikkje blandast med ureine massar.

§ 1.3 Kommunaltekniske anlegg og installasjonar

§ 1.3.1 Nødvendige tekniske installasjonar som VA- anlegg, koplingssskap, nettstasjon, kablar m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringszone på 5 meter, som gjeld for bygningar, skal framleis gjelde.

§ 1.3.2 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter skal dekkast med lausmassar og såast til.

§ 1.4 Kulturminne

§ 1.4.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, i samsvar med Kulturminnelova § 8, 2-ledd.

§ 1.5 Byggegrenser

§ 1.5.1 Byggegrense er vist i plankart. Der byggegrense mot offentleg veg er fastset i tilgrensande reguleringsplanar, gjeld desse. Elles gjeld veglova § 29 annet ledd.

§ 2 Føresegner for arealformål

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

§ 2.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg. (§ 12-7)

- § 2.1.1.1 Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn situasjonsplan for kvart felt. Planen skal vise høgdekote, tilkomst, parkering og utforming av ubygde areal i den grad det er relevant for feltet. Situasjonsplanen skal vere godkjent av bygningsmyndigheitene før tiltak etter pbl. §20-1 vert gjeve.
- § 2.1.1.2 Anlegg under grunnen, murar, gjerde, fyllingar, parkeringsplassar nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensa. Garasje, uthus og bodar kan førast opp utanfor byggegrenser og inntil 1 meter frå eigedomsgrænse/naboformål.
- § 2.1.1.3 Høgda på trappehus, rekkverk og naudsynte tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 10 % av takflata. Takoppbygg for trappehus, rekkverk og naudsynte tekniske installasjonar skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget. Eventuelt heishus kan overstige maks. byggehøgde med 3,5 meter.
- § 2.1.1.4 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg. Regulert byggeområde, renovasjonsanlegg, uteopphaldsareal og samferdslesanlegg kan delast i frå som ein teig.
- § 2.1.1.5 Planområdet kan byggast ut trinnvis. For kvart byggetrinn skal det dokumenterast at krav til felles uteopphaldsareal er oppfylt.

§ 2.1.1.6 Dersom det er naudsynt med murar høgare enn 2 meter skal desse terrasserast.

§ 2.1.2 **Utnytting (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.1.2.1 Utnyttingsgrad er påført plankartet. Parkering under terreng skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

§ 2.1.3 **Parkering (§ 12-7 nr. 7)**

§ 2.1.3.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Det kan i tillegg etablerast inntil 8 gjesteparkeringsplassar innanfor G, BB, PP1 og PP2.

§ 2.1.3.2

Område	Formål/verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Blokk (BB)	Bustad <60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	1
	Bustad >60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	2
Konsentrert småhus (BK1-4)	Bustad >60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	1
	Bustad >60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	2

§ 2.1.3.3 Parkering for BK1- BK3 skal etablerast som fellesanlegg innanfor G (garasjeanlegg). Parkering for BK4 skjer innanfor byggeområdet. Parkering i BB1 skal etablerast som felles parkeringsanlegg under bygg.

§ 2.1.4 **Krav til uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)**

§ 2.1.4.1 Minste felles uteopphaldsareal pr. bueining innanfor BK1-4 skal vere 100 m².

§ 2.1.4.2 Minste felles uteopphaldsareal pr. bueining for BB skal vere 40 m².

§ 2.1.4.3 Minste privat uteopphaldsareal for bustader går fram av tabellen under.

Formål	Byggeområde	Privat uteopphaldsareal pr. bustad

Blokk	(BB1)	12 m ²
Konsentrerte småhus	(BK1 – BK4)	100 m ²

§ 2.1.5 **Bustader – Blokk (BB) (§ 12-7 nr. 1)**

- § 2.1.5.1 Område BB er område for blokk. Det kan innanfor området førast opp ein blokk i 3 etasjar med parkeringsanlegg.
- § 2.1.5.2 Maks gesimshøgde for BB er 10 meter.
- § 2.1.5.3 Det er krav om ein HC-parkering i garasjekjellar.
- § 2.1.5.4 Alle parkeringsplassane skal vere tilrettelagt for lading.

§ 2.1.6 **Bustader – Konsentrerte småhus BK 1-3 (§ 12-7 nr. 1)**

- § 2.1.6.1 Område BK er område for konsentrerte småhus. Det kan innanfor føremålet førast opp rekkehus, bod og tilhøyrande anlegg. Det er ikkje tillate med parkering innanfor BK 1-3.
- § 2.1.6.2 Maks gesimshøgde er 7,5 meter og maks mønehøgde er 9 meter. Ved pulttak kan taket si høgste side definerast som møne.

§ 2.1.7 **Bustader – konsentrerte småhus BK 4 (§ 12-7 nr. 1)**

- § 2.1.7.1 Innanfor BK4 kan det etablerast rekkehus, carport, bod og tilhøyrande anlegg.
- § 2.1.7.2 Maks gesimshøgde er 7,5 meter og maks mønehøgde er 9 meter. Ved pulttak kan taket si høgste side definerast som møne.

§ 2.1.8 **Garasjeformål G**

- § 2.1.8.1 Innanfor G kan det etablerast garasjeanlegg med maks. gesimshøgde 4. meter.. Innanfor formålet kan det også etablerast skur for bossdunker.

§ 2.1.9 **Uteopphaldsareal (UTE1-5) (§12-7nr. 4)**

- § 2.1.9.1 Områda UTE1-UTE5 skal nyttast til felles uteopphaldsareal. Felta skal vere tilrettelagt for opphald med til dømes leikeapparat, benkar, beplantning, felles drivhus mm. Areal skal vere utforma etter prinsipp om universell utforming.
- § 2.1.9.2 UTE2 og UTE3 kan ikkje gjerast inn og det må oppretthaldast allmenn tilkomst til TD og #4.
- § 2.1.9.3 UTE1 skal nyttast som felles leikeplass og minimum opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, benkar og bord. Arealet skal tilplantast med vegetasjon for skjerming mot vind.

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

§ 2.2.1 **Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7)**

- § 2.2.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser for formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing til eksisterande terreng og landskap.
- § 2.2.2 **Veg (V) (§ 12-7 nr. 4) (§ 12-7 nr. 1)**
- § 2.2.2.1 Det skal opparbeidast vegareal med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.
- § 2.2.3 **Køyreveg (KV) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.3.1 Det skal opparbeidast køyreveg med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.2.4 **Fortau (FO) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.4.1 Det skal opparbeidast fortau med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

§ 2.2.5 **Annan veggrunn – grøntareal (AVG) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.2.5.1 Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk, gjerde, repos og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.

§ 2.2.5.2 Innanfor føremål annan veggrunn er det tillate med skjeringar eller murar høgare enn 2 meter. Som kompenserande tiltak skal slik skjering/mur plantast med klatreplanter, eller øvste del av skjering/mur skrås slik at den framstår lågare.

§ 2.2.6 **Parkering (P)**

§ 2.2.6.1 PP1 og PP2 er parkering for gjester og bustader i BB og BK1-4.

§ 2.2.6.2 PP3 og PP4 er parkering for småbåtanlegg.

Innanfor PP1 kan det etablerast skur for bossdunkar.

§ 2.2.7 **Renovasjon (RA)**

§ 2.2.7.1 RA er område for renovasjon der det kan etablerast skur for bossdunkar.

§ 2.3 **Blågrønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

§ 2.3.1 **Turdrag (TD) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.3.1.1 TD er eksisterande tursti i friområdet.

§ 2.3.2 **Friområde (FRI) (§ 12-7 nr. 1)**

§ 2.3.2.1 Innanfor formåla regulert til friområde kan det gjennomførast/etablerast mindre tiltak som sti, snarvegar, mindre overbygde areal som gapahuk o.l., samt leggst til rette for sitjegrupper med bord og stolar og mindre utplanerte areal for å sikre eit attraktivt område for ålmenta.

§ 2.3.2.2 Det kan innanfor formålet førast fram røyr frå føresegnsområde #5 jf. VA-rammeplan datert 25.08.23.

§ 2.4 **Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)**

§ 2.4.1 **LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd (LNFR) (§ 12-7)**

Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

§ 2.4.1.1 Naudsynte tiltak for landbruk er tillate i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser.

§ 2.4.2 **Friluftsføremål (FL)**

§ 2.4.2.1 Bruk av område avsett til friluftsføremål er stadfesta i gjeldande reguleringsplan for området, jamfør føresegningsområde #1.

§ 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

§ 2.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (BSV) (§ 12-7)

§ 2.5.1.1 Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Det kan innanfor formålet etablerast røyr/leidningar i sjø for framføring av kommunalteknisk infrastruktur.

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

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

§ 3.1.1 Ras- og skredfare H310_1

§ 3.1.1.1 Innanfor faresone H310_1 (1:100) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S1, S2 og S3 før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift.

§ 3.1.2 Ras og skredfare H310_2

§ 3.1.2.1 Innanfor faresone H310_2 (1:1000) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S2 og S3 før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift.

§ 3.1.3 Ras- og skredfare H310_3

§ 3.1.3.1 Innanfor faresonene er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten. Stabilitet for utgravningar og oppfyllingar på innanfor faresona må vurderast i samråd med geoteknisk fagkyndig. Geoteknisk prosjektering og bygging skal gjennomførast i samsvar med aktuelle norske standardar, normalar, retningslinjer og handbøker.

§ 3.2 Sone med angitte særlege omsyn (§ 11-8 c)

§ 3.2.1 Omsynssone bevaring av kulturmiljø (H730)

§ 3.2.1.1 Innanfor sona H730 ligg det automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

§ 4 Føresegner til føresegningsområde

§ 4.1 Midlertidig bygge- og anleggsføremål #1

§ 4.1.1 Areal avsett til midlertidig bygge- og anleggsføremål kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde i anleggsperioda for utbygginga av regulert vegsystem med tilhøyrande anlegg. Det kan innanfor arealet etablerast deponi og lagring av massar og oppstilling av anleggsmaskinar, køyretøy og utstyr.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphøyrer samtundes med ferdigstilling av tiltaket, og seinast 10 år frå reguleringsplanen er vedteken.

Områda skal samstundes med ferdigstilling av tiltaket tilretteleggast eller tilbakeførast i samsvar med regulert formål eller opphavleg bruk.

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal felta markert #1, saman med underliggende føremål,

opphevast.

§ 4.2 Jordkjellar #2

Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis skjemma jordkjellar innanfor #2.

§ 4.3 Sti/snarveg #3

Innanfor #3 kan det etablerast turveg/snarveg. Denne skal grusast og vere 2 meter brei.

§ 4.4 Sti/snarveg #4

Innanfor #4 kan det etablerast turveg/snarveg. Denne skal grusast og vere 2 meter brei.

§ 4.5 VA-anlegg #5

Innanfor #5 er det tillate å etablere slamavskiljar.

§ 4.6 Sti/snarveg

Innanfor # 6 kan det opparbeidast ein kopling frå fortau mot bustadfelt.

§ 5 Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før det vert gjeve igangsetjingsløyve:

§ 5.1.1 Teknisk plan for kryss mot fylkesveg og kollektivhaldeplassar skal vere godkjent av rette vegmynde.

§ 5.1.2 Avbøtande tiltak for å hindre avrenning til vassdrag må vere etablert før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak.

§ 5.1.3 Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet skal det leverast plan for handtering av overskotsmassar.

§ 5.1.4 Før igangsetjingsløyve for tiltak skal stabilitet for utgravingar og oppfyllingar innanfor faresonar for områdestabilitet vere vurdert av geoteknisk fagkyndig.

§ 5.2 Før det vert gjeve ferdigattest for nye bustadeiningar innanfor planområdet:

§ 5.2.1 Naudsynt felles uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd med leikeapparat, sitjeplassar og tilplanta med vegetasjon jf. § 2.1.10.

§ 5.3 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustad/bueining nr. 1 innanfor planområdet:

§ 5.3.1 Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for nye bustader i BK1-4 eller BB, skal kryss og kollektivhaldeplass mot Austfjordvegen vere ferdig opparbeidd i samsvar med vegteikning godkjent av rette vegmynde.

§ 5.3.2 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustad nummer 1 innanfor BK1-4 eller BB skal følgjande vere ferdigstilt:

- I. Veg V1 og V2 skal vere ferdig opparbeidd og asfaltert.
- II. Snarveg/tursti innanfor #3 skal vere ferdig opparbeidd.
- III. RA skal vere ferdig opparbeidd.

§ 5.4 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustad/bueining nr. 15 innanfor planområdet:

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustad/bueining nr. 15 innanfor BK1-4 eller BB skal følgjande vere ferdigstilt:

- I. Fortau frå kryss mot Botnneset og fram til eksisterande fortau ved Sandnes skule skal vere ferdig opparbeidd.