

PLANBESTEMMELSER FOR <PLANNAVN>

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID: 1247_...
Datert: dd.mm.åå
Revidert: dd.mm.åå
Kommunestyrets vedtak: dd.mm.åå

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.1.1 Boliger og garasjer skal ha samme takvinkel
- 1.1.2 Materialfargebruken holdes i dempede jordfarger
- 1.1.3 Reflekterende overflater tillates ikke
- 1.1.4 Maksimal fasadebredde mot veg uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være @m
- 1.1.5 Innenfor hvert delfelt skal boligene ha samme takform
- 1.1.6 Miljøvennlige materialer skal i størst mulig grad benyttes

1.2 Landskap og tilpasning til terreng

- 1.2.1 Terreng skal anlegges uten skjæringer/fyllinger høyere enn @m
- 1.2.2 Terrengshøyde kan maksimalt opparbeides til @m over opprinnelig terrengnivå
- 1.2.3 Der helningen tillater det skal fyllinger/skjæringer kamoufleres med løsmasser og tilrettelegges for beplantning
- 1.2.4 Murer skal oppføres med maks. høyde @m
- 1.2.5 Når murer overstiger @m skal de avtrappes
- 1.2.6 Murer mot veg utføres i naturstein

1.3 Byggegrenser

- 1.3.1 Garasjer opptil 50m² kan oppføres inntil 1m fra regulert grense

1.4 Universell utforming og tilgjengelighet

1.5 VA-rammeplan (vann, avløp og overvann)

1.6 Overvannshåndtering

- 1.6.1 Overvannshåndtering skal innarbeides i VA-rammeplan.
- 1.6.2 Følgende prinsipper for å opprettholde lokal vannbalanse mht. overvann i området skal følges:
 - 1.6.2.1 @Forurensset overvann skal renses før utslipp
 - 1.6.2.2 @Lukking av vassdrag tillates ikke
 - 1.6.2.3 @Gjenåpning av tidligere bekkelukkinger skal vurderes
 - 1.6.2.4 @Bekkeskråninger/vannveier må sikres mot erosjon og utglidning
 - 1.6.2.5 @Biologiske/økologiske hensyn skal ivaretas
 - 1.6.2.6 @Nødflomveger skal holdes åpne
 - 1.6.2.7 @Takvann/ drensvann skal ikke kobles til ledningsnett. Det skal være fall fra bygning mot terreng. For parkeringskjeller skal innkjørsel utformes slik at overvann ikke finner veien ned i parkeringskjelleren
 - 1.6.2.8 @Naturlig landskap (jordgrunn, vegetasjon) skal bevares eller reetableres i størst mulig grad for å ivareta krav til vanninfiltrasjon, erosjonssikring av vannveier, fordrøyningsmagasin mv.
 - 1.6.2.9 @Overvann fra parkeringsplass og veg skal ledes til regnbed, eventuelt gresskledde grøfter. Dersom det blir nødvendig med sluk så skal ledningen ledes til terreng/gresskledd grøft, rensebed eller annet fordrøyningsanlegg
 - 1.6.2.10 @Ved bruk av kantstein langs kjørearealer, parkeringsplasser og lignende skal disse ha åpninger slik at vann kan slippe ut på permeable flater.
 - 1.6.2.11 @Tette flater skal skilles med permeable rabatter og bør i størst mulig grad være omsluttet av permeable flater
 - 1.6.2.12 @Det skal vurderes bruk av ikke-tette overflatedekker (permeable dekker) i stedet for asfalt.

- 1.6.2.13 @Valg av jordtype og tilsåing skal utføres ut fra infiltrasjonshensyn.
- 1.6.2.14 @Komprimering av grunn der det ikke er nødvendig skal unngås.
- 1.6.2.15 @Grønne tak
- 1.6.2.16 @
- 1.6.2.17 @

1.7 Avfallshåndtering

- 1.7.1 @Det skal etableres felles nedgravd avfallssystem for husholdningsavfall
- 1.7.2 For virksomheter som skal ha egne systemer for avfallshåndtering skal det settes av plass til betjening av avfall innendørs eller skjermet fra offentlig gate/plass
- 1.7.3 Før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for området

1.8 Forurensing

1.9 Sikring av skrenter og stup

- 1.8.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurdering av behov for rassikring. Dersom det er nødvendig med tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet skal planlagte tiltak angis i søknad om igangsettingstillatelse
- 1.8.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras
- 1.8.3. Vurderinger i forhold til rasfare skal foretas av foretak med nødvendig geologisk eller geoteknisk kompetanse med bakgrunn i de normer for tilfredsstillende sikkerhet som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

1.10 Støy

1.11 Energibruk

1.12 Energianlegg

1.13 Landstrøm

- 1.12.1 Det skal etableres fast uttak for landstrøm innenfor området avsatt til <feltnavn> før det kan gis brukstillatelse til bygninger innenfor arealformålet. Det skal kunne leveres landstrøm inntil 400V, 50 Hz, maks 200 Ampere
- 1.12.2 Anløpte båter innenfor området avsatt til havneområde i sjø <feltnavn> med lengre liggetid enn 5 timer plikter å benytte landstrøm såfremt de er tilrettelagt for dette

1.14 Ladestasjon for el-biler

- 1.13.1 I alle anlegg for parkering i eget bygg, i fjell, eller under bakken skal det være mulighet for å lade elektriske biler

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før rammetillatelse for boligen kan gis må nødvendig skolekapasitet være etablert.
- 2.2 Før tillatelse til tiltak kan gis, må det innsendes dokumentasjon fra fagkyndig som viser hvordan prinsipper for lokal overvannshåndtering er fulgt opp.
- 2.3 Før rammetillatelse for oppføring av bolig kan gis, må gang- og sykkelveg til @nærmeste skole @aktuell skole være opparbeidet
- 2.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for boliger skal gang- og sykkelveg til @nærmeste skole @aktuell skole være ferdig opparbeidet
- 2.5 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for felt <feltnavn> må lekeplass <feltnavn> være ferdig opparbeidet
- 2.6 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for felt <feltnavn> må lekeplass <feltnavn> være ferdig opparbeidet
- 2.7 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for felt <feltnavn> må lekeplass <feltnavn> være ferdig opparbeidet
- 2.8 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligen gis, må det dokumenteres rettigheter til at lekeplasser/uteoppholdsarealer kan tas i bruk

- 2.9 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for <feltnavn> må høyspentledning gjennom planområdet være lagt i bakken
- 2.10

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

- 3.1 Boliger (f.eks. frittliggende småhus, konsentrerte småhus, konsentrert bolig – blokk osv.)**
- 3.1.1 Innenfor <feltnavn> kan det oppføres @totalt antall bygg med tilsammen @antall enheter med inntil 4 boenheter i hver Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
% BYA=@
- 3.1.2 Innenfor tomtene @ kan det oppføres inntil 1- eller 2 boenheter på hver tomt Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
% BYA=@
Maks. størrelse på garasje settes til 50m²
- 3.1.3 Innenfor <feltnavn> skal det oppføres leilighetsbygg med x antall boenheter Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
% BRA settes til @
- 3.1.4 Innenfor <feltnavn> skal det oppføres terrasseblokk med x antall boenheter Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
% BRA settes til @
- 3.1.5 Innenfor <feltnavn> skal det oppføres rekkehus med x antall boenheter Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
- 3.1.6 Innenfor <feltnavn> skal det oppføres @rekkehus med @antall boenheter

Maks. bygghøyde settes til kote + @. Med maks. bygghøyde menes.....
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
% BRA settes til @
- 3.1.7 Innenfor <feltnavn> skal x % av boenhetene være «tilgjengelige boenheter»
- 3.2 Næring, forretning, kontor osv.**
- 3.2.1 Innenfor <feltnavn> tillates @type næring Maks. bygghøyde settes til kote + @
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
- 3.2.2
- 3.3 Industri**
- 3.3.1 Innenfor <feltnavn> tillates @type næring Maks. bygghøyde settes til kote + @
Minimum planeringshøyde settes til kote +@
- 3.3.2
- 3.4 Parkering/garasje**
- 3.4.1 Maks. bygghøyde på garasje settes til @m
- 3.4.2 For <feltnavn> skal parkeringsanlegg være under bakkenivå
- 3.4.3 Det kan etableres fellesgarasjer for <feltnavn>
- 3.4.4
- 3.5 Uteoppholdsareal**
- 3.5.1 Innenfor <feltnavn> skal det tilrettelegges som aktivitetsområde for alle aldersgrupper
- 3.5.2

3.6 Lekeplasser

- 3.6.1 <feltnavn> skal utformes i tråd med
«Retningslinjer for opparbeidelse av
lekeplasser i boligområder i Askøy
kommune»
- 3.6.2 Sitteplasser skal være trinnfrie og skal kunne brukes av alle, med bord som også rullestolbrukere kan komme inn til.
Møblementet bør ha kontrast til omgivelsene og være i et værbestandig materiale
- 3.6.3 Sandkassen skal være tilgjengelig også for de som sitter i rullestol

3.7 Småbåtanlegg/havn

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 <feltnavn> er offentlig
- 4.1.2 <feltnavn> er privat veg til gbnr.
- 4.1.3 <feltnavn> skal være felles for gbnr.
- 4.1.4 <feltnavn> skal være felles for gbnr.
- 4.1.5

4.2 Fortau

- 4.2.1 <feltnavn> er offentlig
- 4.2.2 <feltnavn> skal være kjørbær for gbnr.
- 4.2.3

4.3 Gangveg

- 4.3.1 <feltnavn> er offentlig
- 4.3.2 <feltnavn> skal være kjørbær for gbnr.
- 4.3.3

4.4 Gang- og sykkelveg

- 4.4.1 <feltnavn> er offentlig
- 4.4.2 <feltnavn> skal være kjørbær for gbnr.
- 4.4.3

4.5 Parkering

- 4.5.1 <feltnavn> er offentlig
- 4.5.2 <feltnavn> er privat og skal benyttes av gbnr.
- 4.5.3 <feltnavn> skal være felles for gbnr.
- 4.5.4 <feltnavn> skal være felles for gbnr.
- 4.5.5 <feltnavn> skal være felles for gbnr.
- 4.5.6

4.6 Annen veggrunn

- 4.6.1 <feltnavn> skal dekkes med jord,
tilsåes og beplantes
- 4.6.2

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

- 5.1.1 Innenfor <feltnavn> kan det tillates
mindre tiltak som vil kunne fremme
bruken av arealene som møteplassarealer
for beboerne innenfor planområdet

§ 6
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
(pbl § 12-5 nr. 5)

6.1

§ 7
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
(pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Småbåthavn - sjø

7.1.1 Det kan etableres @ båtplasser i anlegget

7.2 Småbåthavn - land

7.2.1 Det tillates etablering av rampe ut i sjø for utsetting av båter

7.2.2 Det skal etablere renovasjonsløsninger som skal inkludere håndtering av spesialavfall og farlig avfall

7.2.3 De deler av planområdet som blir brukt til båtopplag, rengjøring og båtpuss skal ha fast dekke med avrenning til sandfangskum (evt annen oppsamling/rensing)

7.2.4 Det skal gjennomføres tiltak for oppsamling og fjerning av alt forurenset vann, kjemiske væsker og tørrstoffer

7.2.5 Det skal avsettes 1 p-plass pr. 3 båtplass. Parkering skal opparbeides i takt med antall båtplasser

7.2.6

§ 8
HENSYNSSONER
(pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

8.1.1 I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan

8.2 Støysone (pbl § 11-8 a)

8.2.1 Støysone_ Rød H 210

.....

8.2.2 Støysone_Gul H 220

.....

8.3 Faresone (pbl § 11-8 a)

8.3.1 Faresone – ras H310_1

Innenfor faresone – ras skal skråninger sikres i tråd anbefalinger i geologisk rapport etter gjennomført geologisk undersøkelse.

8.3.2 Faresone – Høgspenningsanlegg_H370

@Høyspentlinje innenfor faresone «feltnavn» må legges i bakken innenfor faresone «feltnavn» i forbindelse med utbygging av «feltnavn». Etter at høyspentlinjen er lagt i bakken, kan det gjennomføres tiltak i faresone «feltnavn» i samsvar med underforliggende arealformål.

@Det kan ikke oppføres bygg innenfor faresone «feltnavn».

8.4 Infrastruktursone (pbl § 11-8 b)

8.4.1

8.5 Sone med særlige hensyn

(f.eks. landbruk, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø, osv.) (pbl § 11-8 c)

8.5.1

8.6 Båndleggingssone (pbl § 11-8 d)

8.6.1

8.7 Gjennomføringssone (pbl § 11-8 e)
8.7.1

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDE