

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MONSTADBRYGGA Revidert 07.10.2007

07.10.2007

1. Innledning

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| ▪ Byggeområde | - Bolig |
| ▪ Byggeområde | - Naust |
| ▪ Kombinert formål | - Bolig/Fritidsbebyggelse |
| ▪ Spesialområde | - Småbåthavn |
| ▪ Spesialområde | - Friluftsområde i sjø |
| ▪ Fellesområde | - Felles avkjørsel |
| ▪ Fellesområde | - Felles grøntareal |

2. Felles bestemmelser

2.1. Krav til dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, atkomstforhold, parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer og plassering av trafo og renovasjonsenhet.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, gateopprikk og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagt tiltak i forhold til naboskap og gatebilde.

2.2. Parkering og uteoppholdsareal

Det kreves 1.5 parkeringsplass pr boenhet. Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor byggeområdet.

For leke-/oppholdsarealer legges Husbankens retningslinjer om 25 m² per boenhet til grunn. Areal som beregnes er egnet felles areal på bakke eller tak i tilknytning til boligen, samt areal regulert til felles oppholdsareal.

2.3. Byggetrinn

Området skal bygges ut iht rekkefølge angitt som byggetrinn.

Byggetrinn 1: Område B1

Byggetrinn 2: Område B2

Hvert utbyggingstrinn skal opparbeides slik at det funksjonelt og estetisk kan fremstå som den endelige avslutningen av området. Arealer som ikke nyttes til de formål som planen viser før i en senere etappe skal gis opprettholdes som grøntområde.

Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse

3. Byggeområder

3.1. Byggeområde for bolig

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.2. Byggeområde for naust

Eksisterende naust inngår i planen. For ytterligere naustbebyggelse, eller nybygging settes maks gesimshøyde til 3m og maks mønehøyde settes til 5 m.

3.3. Kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse

Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/fritidsbebyggelse.

Bygningene skal plasseres innenfor angitte byggegrense

Det tillates oppført bebyggelse på inntil 2 etasjer.

Maks gesimshøyde sette til 5m og maks mønehøyde på 7.5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng.

Maksimal utnyttning av byggeområdene settes til 35 % BYA.

Bygninger og uteareal skal gis et helhetlig uttrykk i utformingen. Materialbruken skal tilpasses de klimatiske påkjenningene området vil utsettes for.

I østlige del av B1 tillates 1 naust. Naustet vil inngå i den øvrige bebyggelsen.

Det skal være tilgang til allmenn ferdsel langs strandlinjen i B1 og B2, ingen hindringer gjerder o.l. skal settes opp.

4. Fellesområder

4.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles for boenhetene innenfor B1 og B2, samt gnr/bnr: 59/247, 59/342, 59/22 og 59/315. Felles avkjørsler er åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

4.2. Felles grøntområder

Felles grøntområde er felles for boenheter innenfor område B1 og B2. Området skal fungere som en skjermende grøntstruktur mellom områdene, samt kunne nyttes for opphold og rekreasjon.

4.3. Felles lekeplass

Felles lekeplass er felles for boenheter innenfor område B1 og B2. Dette skal sikres med gjerder mot veg.

4.4. Felles gangareal

Åpent for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

5. Spesialområder

5.1. Friluftsområde i vann

Området skal benyttes på en slik måte at allmennhetens ferdsel ikke hindres eller innskrenkes

5.2. Andre anlegg i sjø

Dette er den gamle dampskipskaia på Monstad. I dette området ligger det i dag båter i sjø, her vil det bli båtplasser for beboerne i B1 og B2, dette for å føre videre det maritime innslaget i området.

Vedtatt av kommunestyret i møte 7.11.2007, sak 67/07