

FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT I STEIA, SANDE, GAULAR KOMMUNE

Føresegner datert 16.06.2006

Plankart, datert 16.06.2006

§1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Gaular.
- 1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4 Det kan ikkje byggast på nokon tomt før det føreligg godkjent plan for tomtedeling.
- 1.5 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)

- Bustader, frittliggande

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)

Friområde (pbl. §25.4)

- Offentleg friområde, F

Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (pbl §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles leikeplass

§2 FELLES FØRESEGNER

- 1.6 **Teknisk/økonomisk plan**
Det må utarbeidast teknisk/økonomisk plan over området før utbygging kan ta til. Området er tenkt tilknytta eksisterande ledningsnett i Steiaområdet og lagt i vegføringa til Veg 1 for dei tomtene som er aust for Veg 1 og i nedre del (vest) for dei tomtene som ligg vest for Veg1 med omsyn til fallforholda.

Det må dokumenterast kva kapasitet ledningsnettlet har i dag for vatn/avlaup fram til bustadfeltet, og kva tiltak som eventuelt må til for å få tilfredsstillande

kapasitet for heile feltet. Den teknisk/økonomiske planen må tilpassast krav og detaljering i samsvar med kommunale retningslinjer.

1.7 Rekkefølge for utbygging av området

Området skal mest mogleg byggast ut i den rekkjefølgen som er vist på plankartet.

Området kan ikkje byggast ut før det kan dokumenterast at tilhøyrande skular har tilstrekkeleg kapasitet, jfr arealdelen i kommuneplanen.

1.8 Støy

Områda skal sikrast mot vegtrafikkstøy i samsvar med gjeldande forskrift.

1.9 Byggjegranser

Byggjegranser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

1.10 Gesimshøgder

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

1.11 Krav til uteopphaldsareal for husvære

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80m² uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles eller privat.

1.12 Parkeringsplassar

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av eventuelt fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearialet vert teke i bruk.

Parkeringskrav for bustader (etter kommunal parkeringsnorm): 1,5 plassar pr. bolig.

1.13 Gjerde og hekkar

Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentlege køyrevegar og gangvegar skal meldast til kommunen. Kommunen kan kreve at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.

1.14 Landskap og vegetasjon.

Ein skal også i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdfull vegetasjon i planlegging av boligane. Det er viktig for området heilheit at vegetasjonsgrunnlaget blir ivaretatt i område som ikkje blir nytta til bygging, veg eller hagar.

I samband med føresegnene for reguleringsplanen for Steia av 08.04.1980 er det tillatt at ungsog kan ryddast og areal nyttast til tomter. Ryddinga må ikkje

skje i større utstrekning enn naudsynt og naturleg vegetasjon skal mest mogleg behaldast.

1.15 **Byggjemelding/ byggesøknad**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar/søknader sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Takform og møneretning skal tilpassast omkringliggande bygningar. Kommunen skal også sjå til at nybygg har arkitektoniske kvalitetar som speglar si eiga tid. Det må ikkje nyttast utvendig kledning, faste bygningselement eller taktekking som i material- og fargebruk verkar dominerande (t.d. signalfargar) eller skjemma for omgjevnaden.

Dersom garasje ikkje er byggjemeldt saman med bustad, skal det setjast av 30 m² BRA som skal reknast med ved utrekning av TU og BYA. Areal til garasje vert rekna i bruksareal.

§3 **BYGGJEOMRÅDE**

3.1 **Bustader, frittliggande**

Totalt er det 8 tomter i områda for frittliggande boligar i planen. Området er delt i tre boligområde, **B1, B2 og B3**, og tomtene er nummererte på plankartet. Bustadplassering er førande på bebyggelseskissa i planomtalen.

På kvar tomt kan det førast opp frittliggjande bustader i inntil 1 ½ etasje med tilhøyrande garasjar. Det kan i særstilte tilfelle godkjennast boligar på 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøgde vert vurdert i kvart einskild høve av kommunen. Det skal avsettast plass til garasje og 1 biloppstillingsplass innanfor tomtegrensa.

I samband med byggjemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Målestokk på situasjonsplanen 1:500.

Maks BYA for kvar tomt er sett til 25%.

Det er høve til å innreie utleigeleiligheit i bustaden.

I den grad det er mogleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda. Det må leggjast til rette for rørslehemma.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter, og ikkje større grunnflate enn 35m².

Møneretninga skal bygge opp under tunløysing/gaterom i tilkomstvegen. Anbefalt plassering/møneretning er vist på plankartet.

Leikeplassen skal ferdigstillast i lag med boligane, og seinast første vekstsesonng etter at 2/3 av boligane sett under ett er ferdigstilt og innflytta.

§4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Køyreveg

Arealet er avsett til offentlig køyreveg. Vegnummer er påført plankartet.

4.1 Sideareal veg/ annan veggrunn

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

§5 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

5.1 Generelle friområde (Fr)

Desse områda har primært funksjon som grøntdrag i landskapet, og grøne samband mellom ulike område i planen.

Enkle tiltak som fremjar området sitt føremål som friområde (til dømes bygging av sti), kan tillatast etter plan godkjend av kommunen. Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

§6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktzone

Gjelder frisiktsoner angitt i planen. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§7 FELLESOMRÅDE

7.2 Felles leikeplass

I planen er det avsett felles leikeplass for boligane i området. Området skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde og skal vere tilrettelagd for lek i grøne omgjevnader. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Leikeplassen skal opparbeidast i lag med boligane.

Opparbeiding av leikeområdet skal skje etter eigen plan og i tråd med krav om sikring av spesielle område og sikkerheitskrav til utstyr (den statlige sikkerheitsforskriften). Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan iverksetjast utan plan godkjend av kommunen. Det skal oppretthaldast naturleg vegtasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til ball- og leikeplass.