

**REGULERINGSPLAN for
Bustadfelt på ESPELAND**
Del av gr.nr. 110/4 – Gaular kommune

E 487 rn06

REGULERINGSFØRESEGNER

Pgr. 1

1.1.

Det regulerte området er vist på reguleringsplanen med plangrense.

Pgr. 2

2.1.

Området er regulert til:

BYGGEOMRÅDE	- eksisterande bustader - formål nye bustader TU < 35 % (B)
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	- riksveg - anna vegformål
FRIOMRÅDE	- friområde (F)
SPECIALOMRÅDE	- buffertsone ("grøntareal") - frisiktsone
FELLESOMRÅDE	- felles køyretrafikk-areal - anna trafikkareal - fortau - gangsti - felles friareal

Pgr. 3

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

3.1. Tomteutnytting m.m.

3.1.1.

Områda B1 – B6 skal nyttast til frittliggande bustader, med eit bruksareal (BRA) – her inkludert garasje/carport – på inntil 35 % av heile tomta (TU < 35 %).

3.1.2.

Hus-plasseringar, møneretningar og storleikar som er vist på planen, er å oppfatte som retningsgjevande, men ikkje bindande. Endeleg plassering, storleik, møneretning m.m. vert å fastlegge i samband med byggemelding for kvar einskild bygning.

3.1.3.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. tomt, event. 1½ biloppstillingsplass pr. bueining.

3.1.4.

Garasje / carport kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense, event. samanbyggast med tilsvarende anlegg på nabotomt. Dersom innkøyring til garasje/carport skjer parallelt med tilkomstvegen, kan næraste vegg liv plasserast inntil 1,5 m frå vegbanekant.

3.1.5.

Gjerde, hekk eller mur langs ei tomt må ikkje kome nærare køyrebana enn 1.25 m.

3.2. Bygningsform

3.2.1.

Bustadhusa kan oppførast med 1 ½ normaletasje, med tillegg av underetasje der det terrengmessig ligg naturleg til rette for ei slik løysing.

3.2.2.

Bygningane skal ha saltak – el. liknande form for skråtak – med takvinkel min. 27 og maks.40 °. Møneretning skal vere parallell med lengeretninga på bygningen si hovudform.

3.3. Material- og fargebruk

3.3.1.

Det kan ikkje nyttast utvendig kledning eller taktekking som i material- eller fargebruk verkar dominerande (t.d. gjev signaleffekt) eller skjemma for omgjevnaden.

3.4. Plankrav

3.4.1.

I samband med byggemelding skal det framleggast situasjonsplan som forklarar korleis også den ubygde delen av tomta skal utnyttast og utformast.

3.4.2.

I samband med byggemelding av bustadhuset skal det framleggast teikning (sit.plan el.l.), som viser garasje-/carportløysinga, sjølv om dette tiltaket skal gjennomførast på eit seinare tidspunkt.

3.4.3.

I alle bustader skal det leggjast til rette for bruk av vassboren varme til oppvarming. Utbyggar bør utgreie alternativ for felles fjernvarmeanlegg i feltet

Pgr. 4

FRIOMRÅDE

4.1. Friområde

4.1.1.

Friområde (F 1) kan opparbeidast / tilretteleggast med anlegg for leik og idrett, - og tiltak elles som inneber at området funksjonerar best mogeleg for fritidsaktivitetar for nærområdet.

Pgr. 5

FELLESOMRÅDE

5.1. Ålment

5.1.1.

Fellesområda er felles for dei som høyrer til innanfor planområdet.

Vegane skal gje rom for framtidig utløyising av veg til tomter rett aust for planområdet.

5.2. Felles køyretrafikk-areal

5.2.1.

Interne vegar skal opparbeidast med køyrebanebreidde, linjeføring og kurvatur som framgår av plankartet.

Det kan / bør føretakast mindre vesentlege endringar der dette inneber betre terrengtilpassing, eller meir formålstenlege tomtetilpassingar.

5.3. Felles friareal

5.3.1.

Felles friareal (områda FE) er tenkt som grønne lunger, for leik og rekreasjon. Områda skal ligge som naturområder, men det kan opparbeidast nærleikeplassar der fellesskapet finn dette mest formålstenleg.

Pgr. 6

ÅLMENT

6.1.1.

Kommunen kan gjere mindre unntak frå denne reguleringsplanen og føresegnene, innafør råmene som til einkvar tid er fastlagde i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og føresegner.

Førde den 06.06.07

KjM

Revidert i.h.t. kommunestyrevedtak 20.12.07 (§ 5.1.1. og § 3.4.3.) – KjM 10.01.08.