



Føresegner

| | | | |
|--|---------------------|--------------|--------------|
| Plan: Privat detaljreguleringsplan B13, Solheim. Gbnr. 24/1, 25/45. | Planid: 20110109 | | |
| | Arkiv nr.: L12 | | |
| Utarbeidet av: INC Engineering AS | Dato: 25.07.2011 | | |
| Revisjon i prosess: Iht PMUV sak 031/12 Rev. 08.05.2012 | | | |
| Vedtak/stadfesting: BYST sak 069/12m, 07.06.2012 | | | |
| Avskrift: | Sign.kontroll: stfu | | |
| Endringer: | Saknr. | Dato: | Sign: |
| | | | |
| | | | |

Formålet med planen og dei tilhøyrande føresegner er:

- Sikre ein kontrollert og heilskapeleg utvikling i planområdet.
- Sikre ei god utnytting av byggeareala.

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i område med fylgjande føremål etter pbl § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Bustadtomter (B1, B2, B3 og B4)
- Blokkbebyggelse (B5)
- Energianlegg
- Leikeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- Veg (Veg 1-4)
- Anna veggrunn-grøntareal
- Gang/Sykkelveg (G/S 1 -3)
- Gangveg
- Tekniske bygg/konstruksjonar

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER:

- Friluftsføremål

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN :

- Frisikt
- Rasfare

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1. Felleskrav.

- 2.1.1 I samband med byggemelding på tomtane skal det vedleggast terrengprofilar og situasjonskart i mål 1:500 som viser plassering av avkjørsel, oppstillingsplassar/garasjer, korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Kotehøgde på alle bygg skal spesifisert på situasjonsplan og den skal visast evt. forstøtningsmurar, gjerder, uteområde/terrasser og terrengmessig handsaming med høgdefastsetting.
- 2.1.2 Taktekking skal ikkje være skinande eller reflekterande, og bygg skal ikkje ha material eller fargeval som gjev signaleffekt. Alle bygningar skal gjevast god form med materialbruk som harmonerer med omgjevnadane. Det skal i denne samanheng leggast vekt på at området får ein heilskapleg karakter, jfr. retningsliner for estetikk i Flora kommune.
- 2.1.3 Alle bygg skal plasserast i eller innafor byggegrenser vist på planen. Kommunen kan tillate at areal mellom byggegrense og køyreveg vert nytta til parkerings-plass/garasje inntil 1.0m frå tomtegrense.
- 2.1.4 Endring av terreng i større høgde i høve eksisterande terreng, vert berre godkjent der tilhøva ligg særleg til rette for det. Evt forstøtningsmurar skal ikkje være skjemmaende og bør være avtrappa dersom høgda er meir en 5 m.
- 2.1.5 Det er ikkje løyve til inngrep i vegskjeringar på tomtene mot sør.

2.2 Plankrav

- 2.2.1 Det skal vere ein plan for teknisk infrastruktur som er godkjent av kommunen før det vert gjeve igangsettingsløyve. Krava i gjeldande kommunedelplan for ivaretaking av overvatn i relasjon til forventta klimaendring skal leggast til grunn for prosjektering av anlegg, drenering og avrenning i feltet.

2.3 Krav til søknad om tiltak

- 2.3.1 Ved søknad om byggeløyve skal det leggast ved situasjonsplan som viser eksisterande naturleg terreng og utforming av den ubygde delen av tomta. Kommunen kan kreve innmåling av terreng.
- 2.3.2 Utforming av gjerde høgare enn 1m skal godkjennast av kommunen. Terrasse, altan osv., skal dokumenterast i søknad.

2.4 Krav til utbyggingsrekkefølge

- 2.4.1 Sti i LNF område til Krokåsfeltet skal erstattast og felles område skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet B2-B4. Turstien/gangvegen gjennom vestre del av feltet med tilkopling til den gamle turstien på nordsida skal vere opparbeidd med tilfredsstillande standard før det vert gjeve

bruksløyve for bustadane i felt B2, B3 og B4.

Vegar, tekniske anlegg, stiar ut frå feltet til friluftsområde og felles leikeplassar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Kommunen kan vurdere etappevis utbygging med dei tilhøyrande nemnde tiltaka ferdigstilte ved bruksløyve for bustadane.

§3 BUSTADER OG ANLEGG:

3.1 Område for Bustader. B1-B4

- 3.1.1 Bustader skal bestå av frittliggande bygningar med maks 4 bueiningar og inntil 2 etasjer for bustadførermål med tilhøyrande bygningar som uthus og garasjar. Der terrenget etter kommunens skjøn ligg til rette for det, kan kommunen tillate innreia fleire etasjar i samsvar med vilkåra i byggeforskriftene, inkludert garasje i underetasje. Plassering av hus, garasje og avkøyrsløype er rettleiande.
- 3.1.2 Bygning skal fastsettast med kotehøgde på situasjonsplan og ha saltak/skråtak med maks takvinkel av 40 grader. Andre takformer kan også nyttast når dette gjev eit heilskapleg inntrykk. Maks. gesimshøgde berekna i samsvar med TEK § 4-2 bør for 2-etasje hus ikkje overstige 7 m og 1-etasje hus 5,5 m.
Maks byggehøgde for tomt 1 i område B3 skal ikkje overstige kote +88.
Maks byggehøgde for tomt 2 i område B3 skal ikkje overstige kote +89.
- 3.1.3 Garasjer og uthus/boder tillatast oppført som frittliggande bygg. Slike bygg kan oppførast i ein etasje og med ei grunnflate inntil 50 m² pr bueining. Bygga skal gjevast utforming, materialval og farge som er i samsvar med hovedbygget. Det skal vere avsett oppstillingsplass til 1.5 parkeringsplass pr. bueining. Inn- og utkøyringstilhøva på kvar tomt skal vere trafikktrygge med godt oversyn.
- 3.1.4 For områda B1- B4 skal bebygd areal (BYA) ikkje overstige prosent BYA på plankart for tomte sitt areal. Ved byggesøknad skal det dokumenterast tilstrekkelege og kvalitative uteopphaldsareal på eigen grunn.
- 3.1.5 Støy for busetnad i område B1 vil vere som for bustader i eksisterande bustadfelt langt Bjørndalvn.
Støybelastning i bustader og uteopphaldsareal skal ikkje overstige grenseverdiane i støyforskrifta.
Tomt 1 som ligg i svingen skal vurderast med tanke på trafikkstøy før utbygging.

3.2 Område for blokkbebyggelse. B5

- 3.2.1 Området skal kunne nyttast til bustader med tilhøyrande parkeringsanlegg i underetasje eller frittstående. Tal på bueiningar i området skal vere avgrensa til 50 einingar.
- 3.2.2 Bygning skal fortrinnsvis plasserast innafor byggegrenser som visst på planen og skal kunne ha saltak/skråtak eller flatt tak. Maks byggehøgde skal ikkje overstige kote + 73.5.
For byggeområdet skal tillate bruksareal for bygning over underetasje ikkje overstige

8000 m². Altaner, takutstikk, underetasje/garasjeanlegg i bygning og under felles uteareal for bygning skal ikkje innreknast i dette bruksarealet.

- 3.2.3 Parkeringsdekningen for området skal være 1.25 parkeringsplass pr. bustad.
- 3.2.4 MUA på tomten skal være minst 25% av bruksarealet for bygningsmasse på tomta. Uteoppholdsareal avsett til leik og rekreasjon skal ha ei hensiktsmessig og kvalitativ lokalisering og utforming for bruk av alle brukergrupper, uavhengig av alder og førleik. Arealet skal tilrettelegast med montering av naudsynt utstyr for leik, sittegruppe og utplanting.
- 3.2.5 Ved prosjektering skal det leggjast vekt på å tilrettelegge for gangsamband med trappeløysing i terrenget mellom øvre og nedre plan på tomteområdet, som også kan nyttast som snarveg frå veg1 sørover til til hovudveg, busstopp etc. Det vert ikkje sett krav til universell tilgjenge for utforming av terrengtiltaket.

3.3 Energianlegg

- 3.3.1 I området kan det oppførast bygg i forbindelse med trafo/energianlegg/fjernvarmeanlegg på inntil 2 etasjer med maks høgde per etasje på ikkje meir en 3,5m.

3.4 Felles leikplass

- 3.4.1 Alle areal avsett til felles leikeplassar skal vere felles for eigedommane innanfor planområdet. I disse områda kan det tillatast oppsetting av mindre bygningar eller installasjonar som er knytt til området bruksformål. Leikeplassane skal vere opparbeidd med montering av naudsynt utstyr for leik, sittegruppe og beplanting.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

5.1 Veg

- 5.1.1 Offentleg veg skal opparbeidast som vist på plankartet, tilpassast terrenget med fast dekke. Vertikalkurvatur skal kunne tilpassast eksisterande terreng. Det kan tillatast mindre avvik frå horisontalkurvatur dersom dette medfører betre terrengtilpassing.

5.2 Annan veggrunn

- 5.2.1 Området skal nyttast til nødvendig rabatt/grøft mot veganlegg/kommunalveg og gang- og sykkelveg.

5.3 Felles adkomstveg - Veg 2 og 3

- 5.3.1 Felles adkomstveg skal vere felles for eigedommane innan planområdet for å komme til offentlig veg. Fellesvegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4 m inkludert gröft som vist på plankart.

5.4 Gang- og sykkelveg G/S 1

- 5.4.1 Areal avsatt til dette formål skal etablerast med ein brede på 3m med fast dekke som vist på plankart.

5.5 Gang- og sykkelveg G/S 2 og 3

- 5.5.1 Areal avsatt til dette formålet skal etablerast med ei breidde på inntil 4m inkludert grøft som vist på plankart og kan nyttast som tilkomst til dei nordre tomtane i område B3.

5.6 Tekniske bygg/konstruksjoner

- 5.6.1 Område skal nyttast til samleplass for boss-/avfallsdunkar og post. Bygg og anlegg skal ikkje vere skjemmaende eller til vesentleg ulempe for bruken av område.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsmål

- 6.1.1 Friluftsområde skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Innanfor disse områda kan det utøvast aktivitetar for ålmenn ferdsel. I friluftsområde er det i prinsippet ikkje tillate å oppføre bygg eller nytte arealet til verksemd i strid med føremålet.
- 7.3.2 I område er det høve til å opparbeide tilkomst med stiar (ikkje bilveg) med rullestoltilkomst.
Opparbeidinga skal skje i samråd med grunneigar. Stiane skal leggest så naturleg som råd i terrenget, utan fast dekke.
- 7.2.3 I friluftsområdet er det høve til å føre fram kablar, vatn og avløp til eigedomane. Dette skal skje etter godkjent plan for tekniske anlegg, og i samråd med grunneigar. Grøfter skal ryddast og tilsåast.
- 7.2.4 Gamle steinmurar skal ikkje rivast utanfor område nødvendig for veg/tekniske anlegg.

§ 9 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

9.1 Frisiktsone ved veg

- 9.1.1 I frisiktsona skal det ikkje oppførast anlegg, tiltak eller beplanting som overstig ei høgd på 0,5 meter over vegnivå. Unntak er trafikkskilt og liknande med diameter mindre enn 30 cm.

9.2 Fareområde

- 9.3.1 I omsynssona må område være undersøkt for rasfare av NGI og rassikringstiltak gjennomført for tiltak, bygg og oppholdsareal før det kan gjevast bruksløyve til bustader.

GENERELLE BESTEMMELSAR

Ved sida av desse vilkåra gjeld vilkår i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. Mindre vesentlige unntak frå desse vilkåra kan, når særlege praktiske grunnar taler for det, tillatast av planstyringsmakta innanfor ramma av bestemmelsane i plan- og bygningslova.

INC ENGINEERING AS
25.07.2011