

REGULERINGSFØRESEGN FOR HILLAND VEST FELT 4, DEL II

Plan ID: 1264-200507_01

Vedtaksdato:

Forslag til reguleringsføresegn datert 19.05.2022

§ 1 PLANFORMÅL

1.1 Formålet med planen er oppføring av boliger med tilhørende arealer og infrastruktur i grense til friområde.

1.2 Det regulerte området er synt med stipla linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:500

1.3 Areala i området skal nyttast til følgende formål

- Bygningar og anlegg
 - o Bustader (1110)
- Samferdselsanlegg
 - o Kjørveg, felles (2011)
- Grønstruktur
 - o GT Turveg (3031)
 - o GT Friområde (3040)
- Omsynssone
 - o H140 Frisikt (140)
- Allmennyttige føremål
- Offentlege trafikkområde
- Private trafikkområde
- Friområde
- Fellesområde
- Spesialområde

1.4 Etter stadfesting av reguleringsplanen med tilhørende føresegn, kan det ikkje bli inngått privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

1.5 Kommunen kan forby verksemd som etter rådets skjønn er sjenerande for naboar eller til ulempe for offentleg ferdsel.

1.6 Utbyggar skal ved søknad om godkjenning av byggeplanar, ta inn areala som grenser til det omsøkte området slik at godkjent og planlagt arealbruk blir sett i samanheng.

1.7 Godkjente byggeplanar skal samlast i eitt felles kartdokument av utbyggar og bli oppdatert etter kvart som det litt føre nye godkjente byggeplanar.

§ 2 PLANKRAV-FELLESFØRESEGN

2 PLANKRAV-DOKUMENTASJONSKRAV

2.1 Før handsaming av søknad om byggeløyve skal det bli utarbeid ein byggeplan i tråd med pbl. § 28-2 for naturleg samhøyrande felt eller husgrupperingar i M 1:500 med

Til byggesøknad skal det utarbeidast kotert situasjonsplan som syner ~~kote~~, avkøyrslar, plassering av garasjar, parkeringsplassar, interne gangveggar, uteoppholdsareal, leikeareal, tørkestativ, søppelordningar og terrengbehandling.

Born og unges interesser skal vere retningsgivande for utforming av ~~bustadfeltet~~. plan for utbygging i dei respektive felt.

Alle bygg skal tilpassast terrenget og naboeigedom.

Når plassering av bygg er synt på byggeplanen, skal dette synast gjennom snitt og teikningar som blir lagt ved ~~byggesøknaden~~. plandokumentet. Snitt og teikningar skal også omfatte naboarealet til tomta. For deleområder der husplassering ikkje er synt i byggeplanen, skal slike snitt og teikningar seinast bli presentert ved søknad om byggeløyve.

2.2 BYGGEGRENSER

2.2.1 Dersom byggeplanen syner byggegrensar er desse juridisk bindande, og skal følgast i utbygginga av feltet.

2.2.2 Bygegrensar går fram av plankart.

2.2.3 Der det ikkje er synt byggegrense går byggegrensa i formålsgrensa.

2.2.4 Det må ikkje iverksettast tiltak under eller nært luftleidningar eller anlegg som er i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

2.2.5 Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligge føre samtykke frå anleggseigar.

2.3 KRAV TIL SØKNAD

2.3.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2.3.1.1 Løysing for framføring av vatn og avlaup skal bli utarbeida i tråd med den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.

2.3.1.2 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Alver kommune i samband med byggjemeldinga.

2.3.1.3 Løysing for handtering av overvatn skal dokumenterast i byggjemeldinga, og utarbeidast med hovudfokus på opne løysingar, slik at området er sikra mot ekstremnedbør i framtida.

2.3.1.4 Tilkomstveg til bygning skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sine den-til ein kvar tids gjeldande forskrift ~~handbøker~~.

2.3.1.5 Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8.

2.3.1.6 Minimum køyrebredde er 3 meter

2.3.1.7 Eventuell snu hammar skal vere utforma slik at utrykkingskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og renovasjonsbil skal kunne snu utan hinder.

2.3.2 Bygg og anlegg

2.3.2.1 Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk 1:500, på ein eintydig måte syna visast tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgd for eksisterande og opparbeidd terreng. Flater skal vera målsett. Søknaden skal elles visa:

a) Tiltaket si utforming og tilpassing innanfor tomta.

b) Opplysning om byggehøgd og BYA.

c) Tilkomst/avkøyrsløse og parkering for bil og sykkel.

d) Anlegg for renovasjon og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.

e) Dokumentasjon av bygningar/tiltak si landskapstilpassing.

f) Løysing for intern handtering av overvatn.

g) Terrengprofil som syner eksisterande terreng og nytt terreng etter utbygging.

2.3.3 Teknisk plan

2.3.3.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Alver kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga.

2.3.3.2 Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som transformator kioskar, kabelskap og andre tekniske bygg. Tiltaka kan plasserast uavhengig av arealføremål og byggjegranser. Transformator kioskar o. l. kan berre bli oppført etter løyve frå kommunen.

2.4 LANDSKAP

Det skal i størst mogleg grad sytast for å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Nye skjeringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalende form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengforma bør i størst mogleg grad unngåast.

2.5 ESTETIKK

2.5.1 Byggetiltak skal bli gitt ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Bygningar og andre byggtekniske tiltak skal ivareta omkringliggende landskap og omgjevnadene sin karakter og form og tilføre staden gode kvalitetar.

2.5.2 Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det bli tatt omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

2.6 MELLOMBELSE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONAR

- 2.6.1 Mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg må ikkje plasserast stil at dei er til hinder eller ulempe for allmentas ferdsel til friområdet. Dei må heller ikkje plasserast innanfor regulert byggegrense.
- 2.6.2 Mellombelse og flyttbare konstruksjonar må oppfylle generelle krav til estetikk, landskap og må ikkje vere til hinder for tekniske installasjonar.
- 2.6.3 Mellombels deponering av massar undr byggearbeid kan plasserast på byggetomta i inntil to månader. Mellombels deponering av massar må ikkje hindre allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

2.7 STØY

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planområdet.

I byggesak kor støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

2.8 KULTURMINNER

Det kan vera uregistrerte kulturminne i området. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden. jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

§ 3 KOMMUNEDELPLAN KNARVIK – AVERSUND MED ALVERSTRAUMEN

- 3.1 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II inngår i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (KPA KAA).
- 3.2 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II er utarbeida etter føresegn og retningslinjer gitt i KPA KAA punkt 2.9.1.
- 3.3 KPA KAA supplerer reguleringsplanen for tema som ikkje inngår i reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II.
- 3.4 ~~Følgande føresegn i KPA KAA gjer seg gjeldande for reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II.~~
 - 3.4.1 ~~Punkt 2.4.1: Generelle krav til nærare angitt løysingar for vassforsyning, avløp, veg og anna. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, øvervatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune skal leggjast til grunn for all utbygging av hovudvatn og avløpsanlegg. Område der det allereie er etablert infrastruktur skal prioriterast utbygd, og nye tiltak skal så langt som råd knytast til eksisterande vegnett og avkøyrsløse. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonørast og byggjast i samsvar med gjeldande norm og skal ha førehandsgodkjenning frå kommunen.~~

3.4.2 Punkt 2.4.2 Veg og transport

Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykningskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil.

Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdset.

Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillende dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

3.4.3 Punkt 2.5.1 Generelle krav til rekkefølgekrav

Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Gjeld i regulerte område eller der det er krav om det ved handsaming av søknad.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, sløkkevassløyving og avløp, el-forsyning og trafikkisikker tilkomst for køyrande, syklende og gåande vere etablert.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal, fellesareal og gangveggar med fortau vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan/ utomhusplan.

3.4.4 Punkt 2.6.2: Byggegrenser mot anna infrastruktur

Byggjegrænse for eksisterande og nye nettstasjonar til tiltak med brennbare overflater er 5 meter.

Det må ikkje iverksettast tiltak under eller nært luftleidingar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.

3.4.5 Punkt 2.6.4: Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike og uteopphaldsareal:

Lokalisering— Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling— Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerheit— Areal skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur— Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knyttast mot anna

grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

Minste areal for uteopphald og leik i byggeområde:

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudeiningar:

–200 m² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald

–50 m² per sekundærleilighet

Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudeiningar

–200 m² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining

–25 m² per hovudbueining for felles leik

Område for konsentrert busetnad

–50 m² MUA per buening for privat opphald

–50 m² per buening for felles leik.

–Områdeleikeplass på 250 m² per 10. buening. Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadene enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane eller liknande.

b) Minsteareal i LNF spreidd bustad

For bustader i LNF spreidd bustad skal MUA vere 200 m² per hovudbueining.

3.4.6 Punkt 2.6.5 om parkering.

Parkeringsnorm i KDP skal bli lagt til grunn for parkeringskrav til føremål for bustad.

3.4.7 Punkt 2.7.1 Landskap

Det skal leggast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuetar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.

3.4.8 Punkt 2.7.2 Estetikk

Byggetiltak og reguleringsplanar skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.

Det skal leggast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.

Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

3.4.9 Punkt 2.7.3 Grønstruktur

Areal som er satt av til grønstruktur skal takast vare på og nyttast til grønne korridorar, naturområde, landskap og/eller område for leik, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt.

Areal som er regulert som friområde skal tene ålmenta i vid forstand og være offentlege. Heimel: § 11-10 nr 3.

Tiltak som kan gjennomførast med sikte på å verne om areala og/eller legge til rette areala for den bruk, som tilkomst til, ferdsel langs eller opphald i strandsona ved sjø og vassdrag er tillatt. Heimel: § 11-10 nr 1.

3.4.10 Punkt 2.7.4 mellombelse og flyttbare konstruksjonar

Mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg, herunder hytte-/husbåtar, lekterar, campingvogner og andre transportable innretningar må ikkje plasserast slik at dei:

–Kan skapa forureiningsproblem der dei står, eller i sjø og vassdrag.

–Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsle eller friluftsliv, eller på anna måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadane.

–Er til hinder for fiske

–Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsboder e.l.

–Ikkje tilfredsstillende reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrensar, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig veg og ledningsnett mv.

–Er i byggeforbodssoner

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsona eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på. Mellombels deponering av masser må ikkje hindra allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

3.4.11 Punkt 2.7.5 overvasshandtering

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast i tråd med retningslinjer i KDP-KAA punkt 2.7.5

3.4.12 Punkt 2.7.6 Støy

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planlegging og ved sakshandsaming av tiltak etter plan- og bygningslova. Ved regulering eller byggesaker der støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

3.4.13 Punkt 2.9.1 innhald i reguleringsplanar sjå § 3.2.

3.4.14 Punkt 3.1.1 Bustadføremål sjå § 4

3.4.15 Punkt 3.3.2 Friområde sjå § 10

3.5 ETASJETAL / BYGGEHØGDER

3.5.1 Kotehøgde for bygg og etasjetal skal gå fram av byggeplanen **situasjonsplan**.

3.5.2 Mønehøgda for bygg i ein etasje skal vere maksimalt 7 m og 9,5 m for bygg i to etasjar.

3.5.3 Gesimshøgde for bygg i ein etasje skal vere maksimalt 4 m og 7 m for bygg i to etasjar.

3.5.4 Takvinkel bør ikkje overstige 45 grader

3.6 PARKERING / ADKOMST

- 3.6.1 Garasje og parkeringsplassar kan oppførast som fellesanlegg. Eventuelle felles parkeringsplassar skal gå fram av byggeplanen **situasjonsplanen** ved byggemelding **byggesøknad**.
Parkering skal skje på eiga tomt, der anna ikkje er spesifisert.
- 3.6.2 Garasje kan, innanfor føresegn i byggeforskriftene, bli oppført i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Endeleg plassering og utforming av garasjen blir bestemt av bygningsrådet. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, sjølv om garasje ikkje skal bli oppført samtidig med bustadhuset.
- 3.6.3 Tal parkeringsplassar for dei ulike reguleringsføre mål skal reknast og opparbeidast i tråd med gjeldande parkeringsnormer for kommunen.
- 3.6.4 **Tilkomst og avkørsel skal gå fram av situasjonsplan.**
- 3.6.5 Der adkomst til tomt ikkje går fram av plankartet fastset kommunen den eksakte plassering i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggesøknad.
- 3.6.6 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.

3.7 UBYGD AREAL / BODAR

- 3.7.1 Ingen tomt må bli planta med busker eller tær som etter bygningsrådets skjønn kan verke sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubygde Ubygde områder må **skal** bli gitt ei tiltalende form og behandling **opparbeiding**. Eksisterande vegetasjon **bør skal** søkast å bli bevart i størst mogleg utstrekning.
- 3.7.2 Trær som er høgare enn 5 meter og anna vegetasjon av varig verdi for **strøket området** som er avmerka på planen må ikkje bli fjerna utan bygningsrådets samtykke **løyve frå kommunen**.
- 3.7.3 Transformator kioskar o. l. kan berre **bli oppført etter løyve frå kommunen** berre bli oppført der dei etter bygningsrådets skjønn ikkje er til ulempe.

3.8 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

- 3.8.1 Felles leikeplassar, gangveggar og tilhøyrande anlegg som er synt på planen skal bli anlagt og ferdigstillast samtidig med respektive bygningar.
- 3.8.2 Utbygginga av felt 1-7 skal følgje den etappeinndelinga som er synt på planen.

§ 4 OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG BUSTADER / BYGG

4 OMRÅDE FOR BUSTADER / bygg

- 4.1 Bygningar i området skal bli oppført til bustadføre mål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er angitt i reguleringsføre segna og på plankart.

4.2 GRAD AV UTNYTTING

- 4.2.1 **Maksimal** grad av utnytting, angitt som forholdstal mellom bruksareal i prosent av tomte sitt areal, er:
 TU = 35 % BYA = 30% for frittliggjande einebustadtomter
 TU = 35 % BYA = 30% for småhus / rekkehus i to etasjar.
 Samla BRA skal ikkje overstige 400 m².
 TU = 50 % for terrasseblokk
- 4.2.2 **Minste tomteareal for einebustader er 650 m²**

- 4.2.3 ~~Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m² (500 m² per bueining)~~
- 4.2.4 Minste uteoppfallsareal pr. bueining jf. § 3.4.5:
 - 400 ~~200~~ m² for frittliggjande einebustadtomter
 - 150 m² for småhus / rekkehus i to etasjar
 - 100 m² for terrasseblokk
- 4.2.5 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med innreia loft- og kjellaretasje ~~kor~~ dersom terrenghøva tilseier ~~tillèt~~ det.
- 4.2.6 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med separat bueining i kjeller eller på loft på inntil 80 m². Separat bueining skal ha minst ein parkeringsplass på tomta.

4.3 KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL

- 4.3.1 Kvalitets- og funksjonskrav til leike og uteoppfallsareal:
 - 4.3.1.1 Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare areal må ha særskilde kvalitetar som t.d. vere eigna til akebakke
 - 4.3.1.2 Areala skal ha trafiksikker tilkomst og plassering, og skal skjermast mot støy (<55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
 - 4.3.1.3 Areala skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med i MUA. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og bør knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inntil køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.
 - 4.3.1.4 Areala skal ha ei plassering og opparbeiding med best moglege solforhold og lokalklima og skal skjermast mot framherskande vindretning.

4.4 ETASJETAL / BYGGEHØGDER

- 4.4.1 Kotehøgde for bygg og etasjetal skal gå fram av byggeplanen ~~situasjonsplan~~.
- 4.4.2 Maksimal kotehøgde for bygg i formål for bustad er +65 meter.
- 4.4.3 Maksimal mønehøgde og gesimshøgde er 10 meter.
- 4.4.4 ~~For bygg oppført i ein etasje er maksimal mønehøgde 7 meter og gesimshøgde 4 meter~~
- 4.4.5 ~~For bygg oppført i to etasjar er maksimal mønehøgde 9,5 meter og gesimshøgde 7 meter.~~

4.5

Dersom innreiing også omfattar eigen sjølvstendig bueining, kan bueininga ha eit buareal på inntil 80 m², dersom det kan blir dokumentert ekstra biloppstillingsplass på tomta.

- 4.6 Høgaste tillat grad av utnytting: — TU = 50%

4.7 PARKERING / ADKOMST

- 4.7.1 Parkeringsnorm i KDP KAA skal bli lagt til grunn for pareringskrav til føremål for bustad.
- 4.7.2 Garasje og parkeringsplassar kan oppførast som fellesanlegg. Eventuelle felles parkeringsplassar skal gå fram av byggeplanen ~~situasjonsplanen~~ ved byggemelding byggesøknad. Parkering skal skje på eiga tomte. ~~der anna ikkje er spesifisert.~~
- 4.7.3 Garasje kan, innanfor føresegn i byggeforskriftene, bli oppført i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Endeleg plassering og utforming av garasjen blir bestemt av

byggningsrådet. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, sjølv om garasje ikkje skal bli oppført samtidig med bustadhuset.

4.7.4 Tal parkeringsplassar for dei ulike reguleringsføre mål skal reknast og opparbeidast i tråd med gjeldande parkeringsnormer for kommunen.

4.7.5 Tilkomst og avkørsel skal gå fram av situasjonsplan.

4.7.6 Der adkomst til tomt ikkje går fram av plankartet fastset kommunen den eksakte plassering i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggesøknad.

4.7.7 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.

4.7.8 For krav til parkeringsdekning for bil gjeld parkeringsnorm i KDP KAA jf. § 3.3.6: er som følger:

Einebustad: 2 plassar per eining

Tomannsbustad: 4 plassar per eining

Tremannsbustad: Minimum 4 og maksimalt 5 plassar per eining

Utleieeinjing i einebustader: Minimum 1,5 og maksimalt 2 plassar per eining

4.7.9 Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

4.7.10 Avkørsler til private veggar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og frisikt som er sett for avkørsler til offentlege veggar.

4.8 -----

4.8.1

5 SMÅBÅTHAVN

5.1 Området vikane blir tilrettelagt med moglegheit for bygging av servicebygg og båttopptrekk. Småbåthavna med tilhøyrande anlegg er knytt til eigedomar innanfor reguleringsområdet.

§ 8 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL

6 Områder for allmennyttig føremål

6.1 I området skal det bli oppført grendahus / barnehage med tilhøyrande anlegg for dette føremål

6.2 Tillate grad av utnytting: TU = 50%

§ 10 5 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL SAMFERDSELSANLEGG

7 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL SAMFERDSELSANLEGG

7.1 I trafikkområdet formål for samferdselsanlegg skal det bli anlagt

* Felles kjøreveg med gangfelt

- * Avkjørsel
- * Parkering
- * Anna trafikkareal

7.2 Anlegget skal bli opparbeida med den inndeling av dei respektive formål som er synt på planen

7.3 Vegskjering mot byggeområder, friområde og fellesareal skal sikrast med gjerder til søknad om ferdigattest / mellombels bruksløyve. må vere sikra med gjerder når området blir tatt i bruk.

7.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje så skånsamt som mogleg. Vegskjering og fylling skal søkast planta til eller opparbeidast på annan tiltalande måte. Eksisterande vegetasjon og større trær må i størst mogleg utstrekning bli bevart.

7.5 I området mellom fisiktlinja og vegføremål (frisiksoner) skal det ved kryss og avkjørsle vere fri sikt i ein høgde på 0,5 m over tilstøytane vegars planum (jmf. Føresegnene i veglova § 31).

7.6 Største stigning på veg er 1:8

8 KJØREVEG

8.1 Vegbreidde for tilkomstveg skal vere 3,5 meter

Hovudveg: 5 meter vegbreidde + 2 meter gangfelt

Tilkomstveg: 3,5 meter

8.2 Krav til parkeringsdekning er som følger:

Bygg til Rekkehus: _____ 2 plassar per eining

Fleirmannsbustader: _____ 2 plassar per eining

Einebustader: _____ 2 plassar per eining

Utleieeinjing i einebustader: _____ 1 plass i tillegg

8.3 Snuhammer skal bli tilrettelagt ved alle blindveggar som fører til fleire enn 5 bustader

9 AVKJØYRSEL

9.1 Avkjørsel skal opparbeidast som vist på plankart.

9.2 Punktmarkering i plankart er juridisk bindande for plassering av avkjørsel.

9.3 Avkjørsel til bustadformål skal gå fram av situasjonsplan og bli lagt fram ved søknad om byggeløyve.

§ 10 FRIOMRÅDE GRØNSTRUKTUR

10 FRIOMRÅDE

10.1 Friområde skal vere open for allmenn ferdsel og kan nyttast til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv.

10.2 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.

10.3 Innanfor formålet kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillatt med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane.

11 TURVEG

11.1 Turveg GT1 og GT2 skal vere open for allmenn ferdsel.

11.2 Turvegen skal bli bevart som den er. Skjer det skade på vegen i forbindelse med utbygging av formål for bustad skal turvegen reetablerast med same kvalitet

11.3 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.

-skal nyttast til sport og leik. Naudsynte byggverk og anlegg for dette, som ikkje er til hinder for området bruk som friområde, kan bli oppført etter godkjenning frå kommunen. Det skal bli tilrettelagt friområde som merka i reguleringsplankartet.

11.4

§ 10 OMSYNSSONER

12 FRISIKT

12.1 Frisikt skal opparbeidast som synt i plankartet

12.2 I område for frisikt skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon, gjerder, murar eller andre synshinder med høgde på over 0,5 meter.

12.3 Enkeltstående trær, stolpar eller liknande kan tillatast.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

13 SPESIALOMRÅDE

13.1 FRILUFTSOMRÅDE

Området skal ikkje bli opparbeida. Delar av skråninga er ikkje utnyttbar

13.2 BALLPLASS

Ballplass skal vere tilgjengeleg for alle innanfor planområdet. Vedlikehald av områder skal vere fordelt mellom samtlege tomter.

13.3 SMÅBÅTHAMN

Trafikk i sjø er knytt til småbåthamn

§ 9 FELLESOMRÅDE

14 FELLESOMRÅDER

14.1 Det synte fellesområde skal vere felles for følgande eigedomar:

1: Fellesområde skal kunne nyttast til biloppstillingsplass for hyttteeigedomar i områder

14.2 Dei synte tilkomstvegar er felles for dei tilstøytane eigedomar

14.3 Dei synte felles leikeareal er felles for dei følgande felt dei høyrer inn under

Lek 1: — Felt 1 og 2

Lek 2: — Felt 1, 2 og 4

Lek 3: — Felt 3, 4 og 5

Lek 4: — Felt 5, 6 og 7

Lek 5: — Felt 6

Lek 6: — Felt 7

Lek 7: — Felt 6 og 7

14.4 Eigedommane som blir spesifisert skal vere ansvarleg for opparbeiding, planting og vedlikehald av fellesareal og leikeareal.

Leikeareala skal bli tilrettelagt i tråd med pkt. 9.3 samt med mindre leikeplassar som blir tilrettelagt på byggeplan.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

11.1 Løyve til igangsetting vert ikkje gitt før teknisk plan for veg, vatn og avlaup og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde.

11.2 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunal tekniske anlegg, vassforsyning og avløp, el-forsyning og trafikkisikker tilkomst for køyrande, syklende og gåande vere etablert i tråd med plankart og desse føresegn.

11.3 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal vere opparbeid i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.