

FØRESEGNER FOR HAVGARD FJORDFERIE, GNR. 12, BNR 29.

Plan-id 1260-2013 000 003

§1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 1000, datert **00.00.2014**.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.
Naustområde
Småbåtanlegg
Småbåthamn
Leikeplass

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg

*Grønstruktur
PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

§ 2.0 FELLESE FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkjefølgjekrav

§ 2.1.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av VA- etaten i kommunen før det vert gjeve byggjeløyve til bustader. Plan for slokkevatn skal òg vere me i VA-rammeplanen.

§ 2.1.2 Felles leikeplass som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med bustadområde BFS1 og 2

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.

§ 2.2.2 Murar over 1,5 meter skal byggemeldast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum dybde 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren.

§ 2.3 Plassering og utforming av busetnad

§ 2.3.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Det er ikkje tillatt å nytta signalfargar til utvendig fargesetting. For bustader med møne skal møneretning følgje terrenget.

§ 2.3.2 Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

§ 2.3.3 Garasje, gjerde, murar, hekk eller liknande er ikkje tillate nærare enn 1m frå regulert vegkant, og ikkje innanfor gjeldande siktsoner langs veg.

§ 2.4 Anlegg

§ 2.4.1 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgravde kabelanlegg.

§ 2.5 Avkøyrslar

§ 2.5.1 Det tillatast 1 avkøyrslar pr. eigedom med maksimal bredde på 5 m.

§ 2.6 **Universell utforming, UU**

- § 2.6.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Krava til UU i bustader skal stettast gjennom krav i gjeldande TEK. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Tilførselsvegar til leikeareal skal vere universelt utforma.

§ 2.7 **Kulturminne**

- § 2.7.1 Dersom det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal arbeidet stogga snarast og fylkeskonservatoren underrettast, jf Lov om Kulturminne § 8. 2. ledd.
- § 2.7.2 Steingard langs sørleg plangrense skal bevarast.

§ 3.0 **BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Einebustader**

- § 3.1.1 Området skal nyttast til einebustader. Einebustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart.
- § 3.1.2 Mønehøgde (MH) og utnytting (%-BYA) for nye tomter er vist på plankart. Dette gjeld og for eksisterande tomteareal.
- § 3.1.3 Det kan innreiast underetasje i einebustader.
- § 3.1.4 Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

§ 3.4 **Naustområde**

- § 3.4.1 Tillatt arealutnytting for einskildtomter er BYA 40 m² pr eining for N1.
- § 3.4.2 Naust kan førast opp med maks golvflate 40 m² og ellers vera tilpassa lokal byggeskikk, ha saltak. Takvinkel skal vera 35°-45°, tilpassa omkringliggjande naust. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og taktekking skal vera som for tradisjonelle naust og harmonerast med omkringliggjande naust i områda rundt. Naust skal ikkje utstyrast med staffasje som ikkje tradisjonelt høyrer til eit naust. Naust kan byggjast med felles vegg. Naustområdet N skal byggjast slik at takutstikk er på eigen grunn. Naust skal ikkje innreiast til hytte- eller bustadføremål. Bygningane skal ikkje ha balkong/terrasse eller takvindauge.

§ 3.5 Småbåthamn

- § 3.5.1 Privat småbåthamn i sjø tilhører gnr 12, bnr 29. Området kan nyttast til båtplass og mindre flytebrygger. Anlegg i sjø, inklusiv fortøyning, skal ikkje vera til hinder for andre, og skal ikkje gå ut over områdegrenser.

§ 3.6 Småbåtanlegg på land

- § 3.6.1 Området skal ikkje nyttast som lagringsplass som kan verka skjemma for omgjevnadene. Felles sideareal/ grøntområde skal vera ein buffer mellom veg og parkeringsområde og skal ikkje nyttast til parkering, lager eller anna.

§ 3.7 Overvatn, vatn og avlaup

- § 3.7.1 Handtering av vatn og avlaup skal omtales i VA-rammeplanen og beskrivast løysingar og avbøtande tiltak for handtering av overvatn.
- § 3.7.3 Overvatn skal handsamast lokalt ved fordrøyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn.
- § 3.7.4 Gjennomføring av tiltaka skal ikkje gje merkbare endringar i avrenninga nedstrøms frå byggjeområder og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.

§ 3.9 Leikeplass

- § 3.9.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§ 4.1 Køyreveg

- § 4.1.1 Veg f_V1 til f_KV4 er felles for busetnad og andre føremål innan planområdet.
- § 4.1.2 Terrenginngrep i samband med vegganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal avrundast, tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte.

§ 4.3 **Parkering**

- § 4.3.1 All parkering skal løysast på eiga tomt. For einebustader skal det vere 2 parkeringsplassar pr. bueining.
- § 4.3.2 Det skal vera snuplass for bilar inne på kvar tomt.
- § 4.3.3 Frittliggjande garasjar kan byggjast med BRA = 70 m².
- § 4.3.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1 meter frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

§ 5.0 **GRØNSTRUKTUR.**

§ 5.1 **Friområde**

- § 5.1.1 Friområda skal vera ålment tilgjengeleg og skal ikkje byggast på. Det skal ikkje førast opp bygg eller andre anlegg som kan hindre tilkomst og almen ferdsel i *f_FRI1* og 2.
- § 5.1.3 Vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast innan friområde, men vegetasjon og terreng elles skal bevarast.