

Fjell kommune Eide

Reguleringsplan:

Saksnummer:

Dato sist revidert: 24.10.08

Reguleringsføresegner for gnr 20, del av bnr 79 m.fl. Eide, Fjell kommune (pbl § 26)

Føremålet er å regulere området til bustader med tilhørende infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 23.10.08.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Byggområde (Pbl § 25, ledd nr 1)
 - Einebustader og konsentrert busetnad
 - Anna byggområde
2. Offentleg trafikkområde (Pbl § 25, ledd nr 3)
 - Køyreveg
 - Gang – og sykkelveg
 - Anna veggrunn
 - Parkeringsplass
3. Fareområde (Pbl § 25, ledd nr 5)
 - Trafokiosk
4. Spesialområde (pbl§25,1.Ledd nr 6)
 - Privat veg
 - Friluftsområde
5. Fellesområde (Pbl. § 25,1 ledd nr. 7)
 - Felles tilkomstveg/avkjørsel
 - Felles gangareal
 - Felles grøntområde
 - Felles parkeringsplass
 - Felles leikeplass

§ 2 FELLESFØRESEGNAR

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 70 2b kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og ute- opphaldsareal.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Leikeområde skal vere ferdig opparbeidd med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve for bustadene i B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

- 2.3.2 Felles gangveg skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadene.

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Fjell kommune sine estetiske retningslinjer.

- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Bygningar med uteområde, konstruksjonar, anlegg og offentleg trafikkområde skal tilretteleggjast med universell utforming.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER Pbl § 25,1 ledd nr 1)

§ 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad

- 3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad (B1- B10) tillet ein einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.

- 3.1.2 MUA skal vere 100m².

- 3.1.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande einebustader er BYA = 35% og skal vere som vist på plankartet.

- 3.1.5 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining på eigen tomt.

§ 3.2 Konsentrert småhusbusetnad

- 3.2.1 I område avsett til konsentrert småhusbusetnad (B11-B15) tillet ein rekkehus og tomannsbustader, og tilkomstvegar.

- 3.2.2 For einingar større enn 65m² skal det setjast av eit minste uteoppfallsareal MUA som skal vere 100m².

- 3.2.3 For einingar mindre enn 65m² skal det setjast eit minste uteoppfallsareal MUA som skal vere på 50M².

- 3.2.3 Parkering vert på felles parkeringsplassar FP1-4.

- 3.2.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining.

- 3.2.5 Største tillatne BYA er 30 % eksklusiv parkering for B11, B13 og B14.

- 3.2.5 Største tillatne BYA er 35 % inklusive parkering for B15.

- 3.2.6 Største tillatne BYA er 40 % eksklusiv parkering for B12.

§ 3.3 Byggehøgder

- 3.3.1 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Reguleringsføresegner for gnr 20, parsell av bnr 79 m. fl. Eide, Fjell kommune

- 3.3.2 Maks kotehøgd er synt på plankartet.
- § 4 **OFFENTLEG TRAFIKKAREAL**
(pbl § 25,1. Ledd nr.3)
- § 4.1 **Offentleg kjøreveg**
- 4.1.1 VEG1 vert felles avkjørsle for heile planområdet.
- 4.1.2 VEG2 er knytt til VEG1 og vert felles avkjørsle for austre del av feltet.
- § 5 **FAREOMRÅDE** (Pbl § 25,ledd nr 5)
- 5.1 **Trafokiosk**
- 5.1.1 Det er sett av areal til trafokiosk.
- § 6 **SPESIALOMRÅDE** (pbl § 25,1. Ledd nr 6)
- §6.1 **Privat veg**
- 6.1.1 Privat veg PVEG1 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/268.
- Privat veg PVEG2 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/267.
- Privat veg PVEG3 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/269.
- Privat veg PVEG4 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/237.
- Privat veg PVEG5 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/264.
- Privat veg PVEG6 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/265.
- Privat veg PVEG7 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/210.
- Privat veg PVEG8 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/223.
- Privat veg PVEG9 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/225.
- Privat veg PVEG10 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/224.
- Privat veg PVEG11 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/231.
- Privat veg PVEG12 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/232.
- Privat veg PVEG13 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/256.
- Privat veg PVEG14 vert avkjørsle til gnr/bnr 20/243.
- §6.2 **Friluftsområde**
- 6.2.1 Ved tilrettelegging av friluftsområde skal det takast omsyn til bruken i dag. Mest mogleg av opphavleg vegetasjon og terreng skal takast vare på.
- § 6.3 **Frisiktsone**
- 6.3.1 I området med frisiktline og veg (frisiktsone) skal det ved avkørsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
- § 7 **FELLESOMRÅDE** (Pbl §25,1. Ledd nr 7)
- § 7.1. **Felles tilkomstveg/avkjørsle**
- 7.1.1 Kjøretilkømt skal vere som vist på plankartet og vert avgjort ved byggeløyve. Terrenginngrep i samband med felles tilkomstveg/-avkjørsel skal gjerast med mogeleg varsemnd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.
- 7.1.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for B1 og B2.
- 7.1.3 Felles avkjørsel FA2 er felles for B3 og B5.
- 7.1.4 Felles avkjørsel FA3 er felles for B11 og B15.
- 7.1.5 Felles avkjørsel FA4 er felles for B10.
- 7.1.6 Felles avkjørsel FA5 er felles for B13.
- 7.1.2 Felles avkjørsel FA6 er felles for B14.
- § 7.2 **Felles leikeareal**
- 7.2.1 FLB1 -5 er felles for heile planområdet.
- § 7.3 **Felles parkering**
- 7.3.1 B10 skal parkere på FP1, B11 skal parkere på FP2, og B12 skal parkere på FP3 og B14 skal parkere på FP4.
- § 7.4 **Felles gang- og sykkelveg**
- 7.4.1 Felles gangareal FG1 – FG3 er felles for heile planområdet.
- § 7.5 **Felles grøntanlegg**
- 7.5.1 Felles grøntanlegg FGA1 til FGA3 er felles for B11,B12, B13 og B14 og seinast når bustadene vert tatt i bruk skal grøntområda vera ferdigstilte.
- § 8 **ESTETIKK**
- 8.1.1 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte.