

FØRESEGNER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR UTVIDING AV BYGSTADHAUGANE BUSTADFELT

Føresegner dagsett/revidert: 08.11.10/ Revisjon D, 24.02.14

Plankart dagsett/revidert: 08.11.10/ Revisjon E, 01.10.14

1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Bustader, a_B1
- Bustader, frittliggende småhusutbygging, a_BF1-7
- Bustader, konsentrert småhusutbygging, a_BK1-3
- Fritidsbustader, a_F1
- Leikeplass

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Veg
- Anna veggrunn, tekniske anlegg
- Trafo

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Naturområde, a_GN1-5

2 REKKEFØLGEKRAV

Før nye bustader vert gitt bruksløyve skal felles leikeplass, o_LEIK, vere ferdig opparbeidd og tilrettelagt for utandørs leike- og opphaldsplass for born.

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Teknisk anlegg

Innanfor heile planområdet er det tillate å føre fram naudsynt leidningsanlegg for VA.

3.2 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst.

Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding. Det er viktig at tilkomst/avkøyrse vert universelt utforma og at det er akseptable stigningsforhold.

3.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader.

Byggeområda for bustader, a_B1, a_BF1-7 og a_BK1-3 skal utformast med ein heilskapleg arkitekturstil, med rom for variasjon i høgder, volum og storleik.

3.4 Byggjesøknad

Innanfor dei ulike byggjeområda og bustadfeltet skal heilskapen oppretthaldast. Bygg og anlegg skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Før søknad om byggjeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis nybygg eller ombygde bygg tilpassar seg området.

Situasjonsplanen skal vise eksisterande og ny vegetasjon, terreng, trafikkareal, opphaldsareal og parkeringsløysing. Planen skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.'

Uteareal for kvar bueining skal ha ei utforming og orientering som gjer det eigna for opphald. Det skal leggjast spesiell vekt på å lage skjerma uteplassar mellom bueiningar.

3.5 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i Pbl§29-4.

3.6 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggjehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

3.7 Parkeringsdekning

Det skal etablerast 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining. Ein av parkeringsplassane skal kunne byggast som garasje eller carport. Plassering av garasje/carport skal byggjemeldast og visast på situasjonsplan.

3.8 Unntak frå detaljplan

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

4 BYGG OG ANLEGG

Bygg skal oppførast med volum, materialbruk og fargar slik at områda framstår med ein heilskapleg karakter. Det skal leggjast vekt på god arkitektonisk kvalitet i form, materialbruk og detaljering.

Garasje og uthus er tillate med grunnflate inntil 50 m² og skal tilpassast bustadhuset i form, takvinkel og materialbruk.

Omriss av planlagde bygg er ikkje juridisk bindande plassert på plankartet.

4.1 Leikeplass o_Leik

Området skal opparbeidast som offentleg felles leikeplass for bustadane i heile planområdet. Leikeplassen skal ha universell utforming, med rett overflatestruktur på flate parti. Alle installasjonar skal vere trappe- og kantfrie (snublefrie). Til bord og benkar må det vere god tilkomst. Bord bør i endane ha eit utstikk på minst 0,5 meter.

4.2 Fritidsbustad, a_F1 og bustader, a_B1

Største gesimshøgde hovudtak sett til 6 m og største mønehøgde er sett til 9 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

Garasje/uthus skal ha gesimshøgde mindre enn 3,5 meter og mønehøgde mindre enn 6 meter. Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa hovudbygget i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

4.3 Bustader, frittliggande småhusutbygging, a_BF1-7

Innanfor områda a_BF1-7 kan det førast opp eiebustader.

For a_BF3 og 4 er største gesimshøgd hovudtak sett til 3,5 m og største mønehøgd er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

For a_BF1, 2 og 5, 6 og 7 er største gesimshøgd hovudtak sett til 6 m og største mønehøgd er sett til 9 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

Garasje/uthus skal ha gesimshøgd mindre enn 3,5 meter og mønehøgd mindre enn 6 meter. Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa bustadane i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

Før utbygging av a_BF4 skal kartlagt nyare tids kulturminne -holveg dokumenterast med foto før utbygging av bustadområdet.

Før utbygging av a_BF5 skal kartlagt nyare tids kulturminne -tufter dokumenterast med foto før utbygging av bustadområdet.

4.4 Bustader, konsentrert småhusutbygging, a_BK1-3

På områda a_BK1-3 kan det først opp tomannsbustader og bustader i rekke med tilhøyrande utebod, garasje/carport. Kvart bustadområde skal byggast ut samla. Det skal primært byggast felles garasjeanlegg og parkeringsplass for dei ulike bustadområda.

For a_BK2 og 3 er største gesimshøgd hovudtak sett til 3,5 m og største mønehøgd er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

For a_BK1 er største gesimshøgd hovudtak sett til 6 m og største mønehøgd er sett til 9 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene. Ved utbygging av a_BK1 skal det innanfor området byggjast ein leikeplass

med ein minimumsstorleik på 300 m² og sti med 3 meter breidde mellom tilkomstvegen og eksisterande veg i vest.

Ved byggjemelding av område a_BK1 skal det utarbeidast ei energiutgreiing som synleggjer alternative energiløysingar som gir eit bidrag til å redusere totalt energibehov og redusert avhenge av elektrisk oppvarming og korleis ein kan gjere seg nytte av fellesløysingar.

I Garasje/uthus skal ha gesimshøgd mindre enn 3,5 meter og mønehøgd mindre enn 6 meter. Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa bustadane i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Vegane er offentlege tilkomstvegar og skal opparbeidast med regulerte breidder.

Vegareal vist som «V1» er privat og skal opparbeidast med regulert breidde.

Kartlagt nyare tids kulturminne -tuft skal dokumenterast med foto før utbygging av veganlegget.

5.2 Anna vegareal

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft og delar av skjering, fylling. Areala skal jordslåast og tilstellast.

5.3 Felles avløp og vassforsyning

Det skal etablerast fellesanlegg for vatn og avløp. Det skal lagast eigen VA-plan for heile planområdet som skal godkjennast av kommunen.

5.4 Trafo

Det kan i dette formålet etablerast trafostasjon.

Bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gje løyve til slik innretting.

6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Naturområde a_GN1-5

Naturområda er ein del av grøntstrukturen i området. Områda kan nyttast til felles naturområde for bustadene. Det er ikkje tillate å etablere bygg eller anlegg som kjem i konflikt med bruken av området som naturområde.

Det kan etablerast mindre plassar langs den offentlege vegen til felles post- og eller oppstillingsplass for renovasjonsordning. (maksimalt 5m lengde og 3 m djupne).

Terreng- og vegetasjonsinngrep som endrar karakteren til områda er ikkje tillatne. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på og kan dersom det er naudsynt kultiverast. Det er ikkje tillate med flatehogst, men skjøtsel i form av tynning.