

FØRESEGNER

REVIDERING AV REGULERINGSPLAN FOR STEIA, SANDE, GAULAR KOMMUNE

Føresegner datert 06.09.2006, sist revidert 15.11.06
Plankart, datert 08.08.2006

§1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til plan- og bygningslova, vedtekne av kommunestyret i Gaular.
- 1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4 Det kan ikkje byggast på nokon tomt før det føreligg godkjent plan for tomtedeling.
- 1.5 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)

- Einebustadar, frittliggande, B1 – B 25
- Bustader, konsentrert, BK 1- BK 5
- Offentleg barnehage

Landbruksområde (pbl §25.2)

- Område for jord- og skogbruk

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)

Friområde (pbl §25.4)

- Offentleg friområde, F

Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktzone ved veg
- Bevaring av anlegg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomheit

Fellesområde (pbl §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles leikeplass

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkefølgje for utbygging av området

Området skal mest mogleg byggast ut i den rekkjefølgen som er vist på plankartet.

2.2 Støy

Områda skal sikrast mot vegtrafikkstøy i samsvar med gjeldande forskrift.

2.3 Byggjegranser

Byggjegranser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

- 2.4 Gesimshøgder**
Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- 2.5 Krav til uteopphaldsareal for husvære**
For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80m² uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomte som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles eller privat.
- 2.6 Parkeringsplassar**
Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av eventuelt fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearalet vert teke i bruk.
- 2.7 Gjerde og hekkar**
Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentlege køyreveggar og gangveggar skal meldast til kommunen. Kommunen kan kreve at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.
- 2.8 Landskap og vegetasjon.**
Ein skal i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdifull vegetasjon i planlegging av bustadane. Det er viktig for området si heilheit at vegetasjonsgrunnlaget blir ivareteke i område som ikkje blir nytta til bygging, veg eller hagar.
- 2.9 Byggjemelding/ byggesøknad**
Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar/søknader sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Takform og møneretning skal tilpassast omkringliggjande bygningar. Kommunen skal også sjå til at nybygg har arkitektoniske kvalitetar som speglar si eiga tid. Det må ikkje nyttast utvendig kledning, faste bygningsselement eller taktekking som i material- og fargebruk verkar dominerande (t.d. signalfargar) eller skjemma for omgjevnaden.
- Dersom garasje ikkje er byggjemeldt saman med bustad, skal det setjast av minimum 50 m² BRA som skal reknast med ved utrekning av TU og BYA. Areal til garasje vert rekna i bruksareal.
- 2.10 Unntak frå føresegnene**
Det faste utvalet for plansaker kan når særlege grunnar talar for det, gjere unntak frå føresegnene.

§3 BYGGJEOMRÅDER

- 3.1 Einebustadar med tilhøyrande anlegg**
Totalt er det ca 120 tomter i områda for frittliggjande einebustadar i planen. Tomtene er nummererte på plankartet frå 1-113 og B1-B8.
- På kvar tomt kan det førast opp frittliggjande einebustadar i inntil 1 ½ etasje med tilhøyrande garasjar.
- Det skal i byggjemeldinga oppgjevast gesims- og sokkelhøgder.

Det faste utvalet for plansaker kan når særlege grunnar talar for det, godkjenne hus på to etasjar. Gesims- og sokkelhøgd vert vurdert i kvart einskild høve av det faste utvalet for plansaker.

Grensene mellom bustadomtene er synt på plankartet.

Maks BYA for kvar tomt er sett til 25%.

Det er høve til å innreie utleigehusvære i bustaden.

I den grad det er mogleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda. Det må leggjast til rette for rørslehemma.

Det skal avsettast plass til garasje og 1 biloppstillingsplass innanfor tomtegrensa.

Frittliggende garasjer skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.

Garasje kan berre oppførast i ein etasje med grunnflate ikkje over 50m².

I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Målestokk på situasjonsplanen 1:500.

Dersom ei tomt kan ha avkøyrsl til fleire vegar skal avkøyrsla vere til den sekundære vegen.

3.2 Bustader, konsentrert

Bygg kan førast opp i inntil 2 etasjar. Bygg kan kjedast saman til rekker eller klynger, men slik at det vert teke omsyn til trivelige uterom og at kvar bustad får eit privat uteareal.

Naudsynt areal til gjesteparkering skal settast av innanfor området.

Maks BYA for byggeområdet er satt til 30%.

Tomtedeling og utforminga av bygg, avkøyrslar, parkering, grøntanlegg, inngjerding m.v. skal i kvart einskild tilfelle godkjennast av det faste utvalet for plansaker, som kan krevje utarbeidd utbyggingsplan for heile området, før byggeløyvet for eit einskild bygg vert handsama.

3.3 Offentleg barnehage

Innanfor området kan det oppførast bygg for barnehage med eigna uteareal, tilkomst og parkering.

Bygg kan førast opp i inntil 2 etasjar.

Det skal utarbeidast utbyggingsplan for heile området, som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker, før handsaming av byggeløyve.

Utbyggingsplanen skal som eit minimum innehalde:

- plassering av bygg
- møneretning
- høgde på bygningar
- plassering av vegar, uteplassar og avkøyrslar
- biloppstilling
- gjerde, murar
- høgde på terreng

Ved utforming av bygget skal det leggast vekt på god samanheng mellom innandørs og utandørs areal og god terrengtilpassing.

§4 LANDBRUKSOMRÅDER

4.1 Område for jord- og skogbruk

På arealet kan det ikkje oppførast andre bygningar enn dei som har direkte tilknytning til den einskilde eigar si næringsverksemd.

Det er ikkje tillatt med anlegg av private vegar som ikkje er knytta til jord- eller skogbruk.

§5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Køyreveg

Arealet er avsett til offentleg køyreveg.

5.2 Gang- og sykkelveg

Arealet er avsett til offentleg gangareal. Gangveg skal ferdigstillast samtidig som tilliggande veg.

5.3 Sideareal veg/ annan veggrunn

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

§6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDER

6.1 Generelle friområde (Fr)

Desse områda har primært funksjon som grøntdrag i landskapet, og grøne samband mellom ulike område i planen.

I friområde skal ein i størst mogleg grad bevare eksisterande vegetasjon.

Enkle tiltak som fremjar området sitt føremål som friområde (til dømes bygging av sti), kan tillatast etter plan godkjend av kommunen. Bygg vert ikkje tillete oppført, men ein kan installere faste innretningar til rekreasjonsføremål, t.d. trimapparat i tilknytning til trimløyper og leikeapparat. I den grad det er naudsynt kan terrenget planerast rundt apparata. Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

§7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktzone

Gjeld frisiktsoner angjeve i planen. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

7.2 Bevaring av anlegg

Føremålet er å bevare ein oppmura skivevoll frå den første skytebana på Sande. Området kan gjerdast inn og gjevast ei parkmessig handsaming, herunder oppsetting av benkar.

7.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd

Området er avsett til høgdebasseng og behandlingsanlegg for vatn.

8.1 Felles leikeplass

I planen er det avsett felles leikeplass for boligane i området. Området skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde og skal være tilrettelagd for leik i grøne omgjevnader. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Leikeplassen skal opparbeidast i lag med boligane.

Opparbeiding av leikeområdet skal skje etter eigen plan og i tråd med krav om sikring av spesielle område og sikkerheitskrav til utstyr (den statlige sikkerheitsforskriften). Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan iverksetjast utan plan godkjend av kommunen. Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til ball- og leikeplass.

Sikring av leikemiljø i samband med trafikk, murar, skjæringar og skrentar som opparbeidast for bustadfeltet kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningsloven.
