



EID KOMMUNE

**FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
STÅRHEIM BUSTADFELT
DEL II**

Godkjend i kommunestyret 03.02.2005 – Sak nr. 5/05


Rådmann/Ordfører

0.0 Generelt

Det regulerte området er vist på plankartet, datert 30.10.2002, i målestokk 1:1000. Området ligg innanfor område S 02 i stadfesta kommuneplan. Planområdet har eit areal på 20,4 daa, og omfattar 16 bustadtomter med tilkomst via 2 avkøyrslar frå fylkesveg 661.

Det går ei høgspentlinje gjennom området. Denne skal leggst i kabel. Likeins skal bekken som renn gjennom området leggst i rør, og slik at den ligg i utkanten av regulerte tomter.

Området er elles inndelt i følgjande reguleringsformål:

25.1 BYGGEOMRÅDE (pbl §25-1 nr 1)

- Bustader

25.3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (pbl 25-1 nr 3)

- Køyreveg
- Anna trafikkareal

25.6 SPESIALOMRÅDE (pbl §25-1 nr 6)

- Frisiktsoner

25.7 FELLESOMRÅDE (pbl § 25-1 nr 7)

- Felles veg

25.1 Byggjeområde

25.1.0 FELLESFØRESEGNER

a. Situasjonsplan

Til kvar byggesøknad skal det vere vedlagt situasjonsplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering av bustad og garasje, sjølv om garasjen ikkje skal byggast samstundes med bustadhuset. I tillegg skal den vise korleis den delen av tomte som det ikkje er bygd på skal planerast og utnyttast. Situasjonsplanen skal vise eventuelle støttemurar og gjerde, samt plass for parkering og plassering av avfallsdunkar. Det skal og leggst fram snitteikning gjennom tomte som viser opprinneleg terreng og terreng etter ferdig opparbeiding av tomt. Snitteikning må vise kotehøgde på toppen av grunnmur/fundament.

b. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting er $BYA = 25\%$, definert i teknisk forskrift § 3-4.

c. Parkering/tilkomst

Det må opparbeidast parkeringsplassar på eigen tomt i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande parkeringsvedtekter. Plassering og utforming av avkøyrslar skal godkjennast samstundes med handsaming av byggesøknaden for bustadhuset. Eventuelle stikkrenner under avkøyrslar skal utførast med minimum 200 mm rør.

d. Ubygde areal

Areal på tomte som det ikkje skal byggast på skal gjevast ei tiltalende utforming og handsaming. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter kommunen sitt skjønns kan vere sjenerande for nabo eller til ulempe for trafikktryggleiken.

e. Støttemur

Det skal sendast byggesøknad for støttemur som er høgare enn 1 meter, eller som ligg nærare nabogrense eller tilkomstveg enn 2 meter (pbl §§ 84 og 93). Murar med høgde over 1 meter skal sikrast med gjerde.

f. Gjerde/hekkar

Oppsetting av gjerde og hekkar mot køyrevegar skal meldast til kommunen. Gjerde og hekkar skal plasserast 2 meter frå vegkant.. I område regulert til frisiktsone skal det til eikvar tid vere fri sikt 0,5 m over eit plan gjennom dei tilstøytande vegane.

25.1.1 BUSTADER (B- og BE-område)

25.1.1.1 Område B1, B2 og B3

a. Generelt

Bustadhus skal ha gesimshøgde mindre enn 4 meter og mønehøgde mindre enn 6,5 meter. Tilsvarande skal garasje/uthus ha gesimshøgde mindre enn 3 meter og mønehøgde mindre enn 5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde er definert i teknisk forskrift § 4-2.

Høgda på synleg kjellarmur skal ikkje nokon stad overstige 1,5 meter.

Dersom det skal nyttast sprosser på vindauge bør desse vere gjennomgåande.

b. Frittstående garasje/carport og uthus:

På kvar eigedom kan det i tillegg til bustadhuset setjast opp ein garasje/carport og eitt uthus (uthus under 10m² vert ikkje rekna). Garasjen/carporten og uthuset skal kvar for seg ikkje ha større bebygd areal (NS3940) enn 50 m². Dersom garasje/carport og uthuset vert plassert nærare kvarandre enn 2m, målt mellom utsida av ytterveggane, skal samla bebygd areal ikkje overstige 70 m². Dette gjeld også når garasjen/carporten og uthuset er bygd saman. Bygningane skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval, form og farge. Breidda målt utvendig yttervegg og vinkelrett på møneretninga skal ikkje overstige 7m. Garasjar kan plasserast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom den har innkøyring parallelt med vegen. Er innkøyringa vinkelrett på vegen må avstanden vere minst 5 meter.

c. Garasje/carport som tilbygg til bustadhus:

For garasje/carport som vert sett opp som tilbygg til bustadhus gjeld krava i punkt b så langt det høver.

25.1.1.2 Område B4 og B5

a. Generelt

Bustadhus skal ha gesimshøgde mindre enn 6 meter og mønehøgde mindre enn 9 meter. Tilsvarande skal garasje/uthus ha gesimshøgde mindre enn 3,5 meter og mønehøgde mindre enn 6 meter.

Høgda på synleg kjellarmur skal ikkje nokon stad overstige 2,5 meter.

Dersom det skal nyttast sprosser på vindauge bør desse vere gjennomgåande.

b. Frittstående garasje/carport og uthus:

På kvar eigedom kan det i tillegg til bustadhuset setjast opp ein garasje/carport og eitt uthus (uthus under 10m² vert ikkje rekna). Garasjen/carporten og uthuset skal kvar for seg ikkje ha større bebygd areal (NS3940) enn 50 m². Dersom garasje/carport og uthuset vert plassert nærare kvarandre enn 2m målt mellom utsida av ytterveggane, skal samla bebygd areal ikkje overstige 70 m². Dette gjeld også når garasjen/carporten og uthuset er bygd saman. Bygningane skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval, form og farge. Breidda målt utvendig yttervegg og vinkelrett på møneretninga skal ikkje overstige 7m. Garasjar kan plasserast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom den har innkøyring parallelt med vegen. Er innkøyringa vinkelrett på vegen må avstanden vere minst 5 meter.

c. Garasje/carport som tilbygg til bustadhus

For garasje/carport som vert sett opp som tilbygg til bustadhus gjeld krava i punkt b så langt det høver.

25.1.1.3 Eksisterande bustad BE1

a. Generelt

Områda skal nyttast til tomter for frittliggjande einebustader m.v. i samsvar med bruken i dag. Eventuelle nybygg/tilbygg skal tilpassast eksisterande bygningar med omsyn til takform, takvinkel, høgde, materialbruk og farge.

b. Frittstående garasje/carport og uthus:

På kvar eigedom kan det i tillegg til bustadhuset setjast opp ein garasje/carport og eitt uthus (uthus under 10m² vert ikkje rekna). Garasjen/carporten og uthuset skal kvar for seg ikkje ha større bebygd areal (NS3940) enn 50 m². Dersom garasje/carport og uthus vert plassert nærare kvarandre enn 2m målt mellom utsida av ytterveggane, skal samla bebygd areal ikkje overstige 70 m². Dette gjeld også når garasjen/carporten og uthuset er bygd saman. Bygningane skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval, form og farge. Garasjar kan plasserast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom den har innkøyring parallelt med vegen. Er innkøyringa vinkelrett på vegen må avstanden vere minst 5 meter.

c. Garasje/carport som tilbygg til bustadhus:

For garasje/carport som vert sett opp som tilbygg til bustadhus gjeld krava i punkt b så langt det høver.

25.3 Offentlege trafikkområde

25.3.1 KØYREVEG

Formålet omfattar fylkesvegen.

25.3.2 ANNAN VEGGRUNN

I området skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over terrengnivå.

25.6 Spesialområde

25.6.1 FRISIKTSONE

I området regulert til frisiktzone skal det til ei kvar tid vere fri sikt i høgda over 0,5 meter frå høgda på dei tilstøytande vegane.

25.7 Fellesområde

25.7.1 FELLES AVKØYRSLE

Området omfattar to felles vegar, FV1 og FV2.

FV1 er felles veg for B1 og for brukarane av gardsvegen nordover forbi planområdet, inklusiv område B5, som skal ha avkøyrsløse til gardsvegen nord for planområdet.

FV2 er felles veg for område B2, B3, B4 og BE1.