

SAMNANGER KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER
TIL
REGULERINGSPLAN
FOR
BJØRKHEIM GNR. 18, BNR. 33

- **1. Reguleringsplanen omfattar areal vist på kart i mål 1:1000, dagsett 29.06.2011**
- 1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1110 Bustadar (einebustadar)
 - 1112 Konsentrert småhusbygg (fleirfamiliebustad)
 - 1610 Leikeplassar
- 1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - 2011 Kjøreveg (privat veg)
- 1.3 LANDBRUK NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE
 - 5130 Friluftsmål
- 1.4 HENSYNSSONER
 - H140 Frisiktsone
 - H370 Hensynsone/Aktsomhetszone, høgspent.
 -
- **2. BYGGEOMRÅDE**
 - 2.1 Einebustadar kan oppførast med 2 etasjar på kjellar der terrenget høver for kjellar. Takvinkel valma tak 22,5-41 grader. Krav til minste uteareal 200 m².
 - 2.2 Konsentrert småhusbebyggelse kan oppførast med 2 etasjar på grunnmur på terreng. Takvinkel mulig valma 22,5-41 grader. Krav til minste uteareal 50 m² pr husvære.
 - 2.3 Generelt:
 Dersom ein vel takvinkel som gjev høve til bustadrom i takverket eventuelt med ark, skal gesimshøgda senkast. Bygningen skal berre ha 2 etasjar på kjellar. All parkering skal vera på eigen eigedom. Maks mønehøgde 9,5 m inkludert kjellar og 7,5 meter på tomtar utan kjellar. Tomtar kan byggjast ut med slik matrise:

BJØRKHEIM GNR 18, BNR. 33, ANBEFALTE HØGDER						
Tomt	Terreng	Høgde golv Ok 1.et	Høgde ok topp møne	%BYA	Antal etasjar	Kjellar
1	Oppfylt kote 13.40	13.40	20.90	30%	1	Nei
2	Oppfylt kote 16.40	16.40	23.90	30%	1	Nei
3	Bearbeidd terreng	22.00	31.50	30%	2+KJ	Ja
4A	Bearbeidd terreng	27.80	36.30	30%	2	Nei
4B	Bearbeidd terreng	27.80	36.30	30%	2	Nei

Ved byggjemelding skal situasjonsplanen innehalda i tillegg til vist plassering av bustadhus, vist garasjeplassering, vist 2 p.plassar pr. husvære og snuplass på eigen eigedom.

- 2.4 Tilstrekkeleg dimensjon på overvasssrør under tomt 1 og 2 med dokumentasjonskrav som del av søknad om byggjeløyve for Teknisk anlegg, veg, vatn og avløp.
- 2.5 Alle murar med høgde over 1,0 meter skal byggemeldast
- 2.6 1610 leik / sosial arena skal vera ferdig opparbeidd med mur og inngjerding mot veg farleg veg/skjæring/fylling. Leik 1 mur mot tomt 2 skal oppførast til kote 17.50 med opparbeidd tilkomst frå vegavkøyring til feltet som øvre del. Leik 2 skal grøftast og planerast med murkant og gjerde mot nabogrense til planområdet.
- **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
 - 3.1 - 2011 Kjøreveg (Privat).
Er veg fram til tomt 3 og 4. Vegen er regulert med 5 m reguleringsbreidd.
- **4. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**
 - 4.1 I området skal det ikkje gjennomførast unødvendig hogst av skog. Kun tynning er tillatt.
- **5. HENSYNSONER**
 - 5.1 – Hensynsoner H140.
Omfattar areal til frisiktsone i samband med kryss og avkjørsler. Her skal det vere fri sikt i ei høgde tilsvarande 0,5 meter over planumslinja til tilstøytande vegar.
 - 5.2 – Hensynsone Aktsomhetssone H370
Omfattar eit belte på 15 m under høgspentlinje.
- **6. Fellesføresegner**
 - 6.1 Bygningane skal oppførast i naturlege materialar for området, som tre, naturstein og pussa flater.
 - 6.2 Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldinga sjå til at eitkvart bygg får ei god form og materialval, og at bygg i same området får ei harmonisk utforming med omsyn til arkitektur og materialval og terrengetilpassing.
 - 6.3 Husværa skal tilknyttast offentleg anlegg for vatn, spillvatn og anlegg for overvatn. Alle eigedomar som er knytt til privat felles VA-anlegg mellom offentleg anlegg og eigedomen er solidarisk medeiger av den del av ledningsnettlet dei er tilknytt og skal ta lik del i kostnader med drift og vedlikehald.

- 6.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. kulturminnelova §8, 2 ledd.
- 6.5 Universell utforming skal leggjast til grunn for all utforming av bygningar og fellesområde, mellom anna leikeområde. Alle bygg som har adkomst til veg frå oppsida av eigedomen skal tilretteleggjast for rørslehemma. Dette gjeld tomt 1, 3 og 50% av tomt 4.
- 6.6 Felles støyskjerm langs fylkesvegen. Det skal etablerast støyskjerm langs fylkesvegen. I samband med byggemelding av skjermen skal det dokumenterast at valte løysing og plassering gir skjermen tilstrekkeleg støyreducerande effekt. Alle tomtar innanfor planområde er solidarisk medeigarar i felles støyskjerm. og skal ta lik del i kostnader med etablering, drift og vedlikehald
- 6.7 **Rekkfølgekrav:**
 - Det vert ikkje gjeve bruksløyve før den del av støyskjerm som har effekt mot tomt 1 er etablert.
 - Det vert ikkje gjeve bruksløyve før leikeareal er opparbeidd med m.a. mur og gjerde mot veg, farlege skjæringar og fyllingar.
 - Det vert ikkje gjeve bruksløyve før det er dokumentert at bygg er tilknytt tekniske anlegg med veg, vatn, avløp og godkjent avkøyning er utbygd.

Rev.: 18.01.2012

Rev.: 22.11.2011

Rev.: 19.10.2011

Eikelandssosen 21.06.11

Harald Bjørndal