

SAMNANGER KOMMUNE

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
BUSTADOMRÅDE GJERDE – LØNNEBAKKEN**

FØRESEGNER

Revidert 18.10.04

Revidert 21.06.00

Bergen, november 1999

INSTANES ^A/_S

Rådgivende ingeniører og landskapsarkitekter

MNIF - MRIF - MNLA

Storetvegtvegen 96, 5072 Bergen

Telefon: 55 36 36 00 Telefax: 55 36 36 01

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE GJERDE – LØNNEBAKKEN

REGULERINGSFØRESEGNER

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med stipla linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:1000.

1.2 Areala innan planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Byggeområde:

- Bustader med tilhøyrande anlegg

Offentlege trafikkområde:

- Offentleg kjøreveg
- Offentleg gangveg
- Anna offentleg trafikkareal

Friområde:

- Leikeområde

Fareområde

- høgspenningsanlegg

Spesialområder:

- Frisiktsone
- Område for kommunalteknisk verksemd, renovasjon
- Privat veg

Fellesområde:

- Felles avkjørsle
- Felles leikeplass

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Plankrav.

- 2.1.1** I samband med byggemelding skal det saman med søknaden leggjast ved situasjonsriss/situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis heile tomta skal planerast og utnyttast.
- 2.1.2** Ved samla utbygging av eit heilt felt eller ei husgruppering som naturleg høyrer saman kan det faste planutval be om ein detaljert plan for utbygging før handsaming av søknad om byggeløyve. Planen skal utarbeidast i målestokk $M=1:500$. Planen skal visa kotert situasjonsplan med avkjørsler, plassering av garasjar, parkeringsplassar, interne gangvegar, støttemurar og leikeareal.

2.2 Byggegrenser, støygrenser.

- 2.2.1** Bustadane skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er viste på planen. Minste avstand til tomtegrense mot naboatomt er 4 m. Minste avstand frå kommunale vegar er 3,0 m og frå riksveg 30 m.
- 2.2.2** For bustader som er regulerte nærmare riksvegen enn 50 m er det grunneigar eller festar sitt ansvar å gjennomføre eventuelle støyreduserande tiltak slik at Miljøverndepartementet sine retningslinjer T8/79 for utandørs- og innandørs støy kan oppfyllast.

2.3 Etasjeantall /bygggehøgder.

- 2.3.1** Eksisterande bygningar blir regulerte med noverande etasjetal og bygggehøgde.

2.4 Utbygging rekkefølge.

- 2.4.1** Utbygginga av dei enkelte områda kan skje i etappar.

Mogleg etappevis utbygging er som følgjer:

- Veg 1 til profil 260 og heile veg 2. Tomt 3 til 15 kan byggjast ut.
- Veg 1 frå profil 260 til 400 og fellesveg 2 og 3. Tomt 1, 2 og 16 til 23 kan byggjast ut.
- Veg 0 frå profil 750 til 1020. Tomt 24 til 29 og 35 til 41 kan byggjast ut.
- Veg 0 frå profil 1020 til 1130. Tomt 30 til 34 kan byggjast ut.
- Veg 3 frå profil 0 til 300 og fellesveg 3. Tomt 42 til 61 kan byggjast ut.

2.5 Parkering, avkjørsle.

- 2.5.1** Garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene, først opp i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Garasjen si endelege plassering og utforming skal bestemmast av det faste utval for plansaker. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal først opp samtidig med bustadhuset.
- 2.5.2** I alle bustadfelt B1 – B8, skal det vera minimum 2 parkering-plasser pr. bustad.
- 2.5.3** Alle kjøreveggar i bustadområda skal ha fast dekke.

2.6 Anna.

- 2.6.1** Det skal ikkje på nokon tomt plantast buskar og tre som etter det faste utval for plansaker sitt skjønn kan virke sjenerande for offentleg ferdsel. Dei områda som ikkje er bygd på skal givast ei tiltalande utforming.
- 2.6.2** All distribusjon av straum, telefon, kabel-tv, o.l. i planområdet skal skje via nedgravne kabelanlegg.
- 2.6.3** I samband med utbygging av bustadtomtene skal framtidretta energiløysingar som varmpumper og fjernvarmeanlegg vurderast. Ved samla utbygging av heile felt kan det fast utval for plansaker setja krav om at bestemte energiløysingar skal nyttast.

§ 3 OMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1** Område B1 – B8, skal nyttast til bustadformål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er gjeve i reguleringsføresegnene og på plankartet.
- 3.2** Tillate tomteutnytting, er gitt som forholdstal mellom tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt areal. Dette talet skal vera:

TU = maks 30 % for einebustader og tomannsbustader

TU = maks 40 % tett låg utbygging

TU = maks 50 % for bygg med fleire husvære og terrassehus

3.3 Mønehøgda må ikkje overstiga 6 m for hus med 1 etasje, 9 m for hus med 2 etasjar, 12 m for 3-etasjes hus og 15 m for terrasseblokker i 4 etg. Mønehøgda skal reknast frå høgde på ferdig planert terreng.

3.4 Minste uteopphaldsareal pr bustadeining skal vera:

250 m² for einebustader og tomannsbustader

200 m² for tett låg utbygging

150 m² for bygg med fleire husvære og terrassehus

3.5 Frittliggjande einebustader.

3.5.1 Frittliggjande einebustader kan førast opp i ein etasje med tillegg for innreidd lofts- og kjellaretasje der terrengforholda tilseier dette.

3.5.2 Det kan tillatast innreiing av sjølvstendig husvære med inntil 60 m² buareal. Det er då ein føresetnad at det kan dokumenterast ekstra biloppstillingsplass på tomta.

§ 4

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Vegane skal arbeidast opp med den linjeføring og den inndeling av de respektive formål som vist på planen.

4.2 Sideareal langs vegane skal setjast i stand slik at det får eit tiltalende utsjåand tilpassa ikring liggjande areal.

4.3 Gangvegar/stiar i terrenget skal ha ei enkel utføring og i størst mogleg grad tilpassast dei naturlege terrengformasjonane. Gangvegane skal ha grusdekke. Gangvegane vil normalt ikkje verta vedlikehaldne i vinterhalvåret.

§ 5

FRIOMRÅDE

5.1 Leikeområde

Friområda L1 og L2 skal nyttast til leik og sport. Naudsynte byggverk og anlegg for dette, og som ikkje er til hinder for bruken av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning frå det faste utval for plansaker.

- 5.2** Leikeareala skal være opparbeidde ved innflytting. Ved innflytting i felt B3 og B4 skal areal L1 vera opparbeidd. Ved innflytting i felt B5, B6 og B7 skal areal L2 vera opparbeidd.

§ 6

FAREOMRÅDE

6.1 Høgspenningsanlegg

I området for høgspenningsanlegg kan det ikkje førast opp bustader eller andre bygningar. Unntak kan berre gjerast av elektrisitetsverket etter godkjenning av kommunen.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktslinje og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt over ei høgd på 0,5 meter over vegplanum.

7.2 Område for kommunalteknisk verksemd, renovasjon

Området skal nyttast til samle plass for behaldarar for hushaldningsavfall. På området kan det førast opp mindre byggverk eller anlegg som er nødvendig for området sin funksjon som samle plass i samband med renovasjon.

Dei ulike områda skal nyttast av følgjande tomter:

Område K1, av tomt nr.: 3 og 4 samt eksisterande bustader

Område K2, av tomt nr.: 1, 2 og tomt 5-16 samt gnr. 24/35

Område K3, av tomt nr.: 17-23

Område K4, av tomt nr.: 24-27 og 37-41

Område K5, av tomt nr.: 28, 29, 35, 45 og 51-55

Område K6, av tomt nr.: 30-34

Område K7, av tomt nr.: 42, 43, 44 og 46-50 og 56-61

§ 8. FELLESOMRÅDER

8.1 Felles avkjørsler

Dei viste felles avkjørslene, er felles for dei eigedomane som grensar til avkjørslene.

Fellesavkjørsle, F-VEG 1 er felles for tomt 3, gnr. 24/109, eksisterande bustad som grensar mot veg 1 mellom profil - 40 til - 90 og eksisterande bustad sør for tomt 1.

Fellesavkjørsle, F-VEG 1A er felles for eksisterande bustad sør for tomt 1 og andre tomter som grensar til vegen.

Fellesavkjørsle ved profil 230 veg 1 er felles for tomt 1, 16 og gnr. 24/35.

Fellesavkjørsle ved profil 370 veg 1 er felles for tomt 17, 18, 19 og 20.

Fellesavkjørsle ved profil 240 veg 2 er felles for tomt 8 og 32.

Fellesavkjørsle ved profil 180 veg 3 er felles for tomt 42, 43, 44, 48, 49, 50.

8.2 Felles leikeplass

Det viste felles området for leikeplass, FL, er felles for bustadområdet B1 med unntak for tomt 17, 18, 19 og 20. Naudsynte byggverk og anlegg som ikkje er til hinder for bruken av området som leikeplass, kan førast opp etter godkjenning av det faste utval for plansaker.

Samnanger,..../....2000

Samnanger kommune