

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN OVER GNR 41 BNR 17 OG GNR 42 BNR 3, SPILDE, SUND KOMMUNE

§1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan dagsett 22.11.04
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:
- | | | |
|------|---|--------------------------------------------|
| I | - | frittliggjande småhusbuseiend |
| II | - | konsentrert småhusbuseiend |
| III | - | Eksisterande buseiend |
| IV | - | frisiktsone |
| V | - | friluftsområde (på land) |
| VI | - | privat småbåtanlegg/nausttomt (land) |
| VII | - | felles avkjørsle / veg / parkeringsplassar |
| VIII | - | felles gangareal |
| IX | - | felles leikeareal |
| X | - | anna fellesareal / kommunaltekniske anlegg |
- 1.3 Etter at denne planen med tilhørande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.4 Innanfor ramma av Plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.
- 1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene, gjeld Plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 ILLUSTRASJONSPLAN
Utarbeidd illustrasjonsplan bør leggjast til grunn ved seinare søknader om byggeøyve.
- 2.2 BYGGJEGRENSER
Bustadhus skal plasserast innanfor byggegrensar avsett i planen. Garasje kan plasserast nærare, inntil 1 m frå nabogrense.
- 2.3 UTFORMING AV BYGG
Bygningar skal ha ei utforming som byggjer på lokal byggjeskikk med utgangspunkt i lokal kultur og miljø.
Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn.
- 2.4 AVKØYRSLER
Avkjørsler skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikksikre. Avkjørsler kan plasserast med eit mindre avvik frå regulert avkjørsel, og skal endeleg avklarast i byggesaka. For tomt 1-15 (BFS1-4 og BKS6) kan avkjørsel etablerast med direkte tilkomst til f_SV3.
- 2.5 GANGAREAL
Gangareal skal leggjast mest mogeleg inn i terrenget

- 2.6 UBEBYGD AREAL
Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming.
Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 2.7 KARTGRUNNLAG
Før utbygging kan skje, må det liggja føre kart med ekvidistanse 1 meter mellom kotene, slik at planlegging av vegar og husplassering kan skje ut frå detaljerte kart. Når det gjeld krav til kartgrunnlag, viser kommunen til plan- og bygningslova §5 nr.3.
- 2.8 REKKEFØLGJE
Felles leikeareal, avkøyrsløse, vegar og delar av gangarealet skal opparbeidast samstundes med øvrig utbygging av området, og må seinast vere ferdig før nye bustader vert teke i bruk.
Planområdet kan byggast ut i delfelt. Tomt 1-15 er eit eige delfelt, og saman med dette delfeltet skal tilhøyrande veg (f_SV3), gangvegar (f_SGG1-3), leikeareal (f_BLK2) og kommunalteknisk anlegg (f_BKT2) vere ferdigstilte før nye bustader vert tekne i bruk. Tomt 17-20 og tomt 22 er eit eige delfelt og saman med dette delfeltet skal tilhøyrande vegar (f_SV1, f_SV2), parkeringsplass (f_SPP), leikeareal (f_BLK1) og kommunalteknisk anlegg (f_BKT1) vere ferdigstilte før nye bustader vert tekne i bruk.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1 FRITTLIGGJANDE
På området skal det byggjast frittliggjande einebustader. BYA = 35% inkl. garasje.
- 3.2
Det kan byggjast i inntil 3 etasjar. Gesimshøgda kan vera inntil 7m iht. kommuneplan.
Einebustadar kan byggjast med "sekundærleilighet" i samsvar med byggforskriften av 1987 A 330.009 pkt. 22.
På tomt 1,2,5,6,9,10 og 13 bør ikkje mønehøgda kome over 6 m.
Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhusa, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes.
Det skal opparbeidast plass for parkering av 2 bilar på eigen grunn. Vert det bueining i tillegg, skal det vera plass til ein ekstra bil.
Uteopphaldsarealet skal vera 300 m²
Spesielle forhold må leggjast til grunn dersom bygningsrådet skal gje dispensasjon ut over dette.
- 3.3 KONSENTRERT
På området skal det byggjast rekkehus. BYA=40%
På tomt 17, bør ikkje mønehøgda kome over 6 m.
På tomt 15, 17 og 18 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen.

§ 4

SPESIALOMRÅDE

- 4.1 FRISIKTSONE
Innafor frisktsona må det ikkje plasserast byggverk høgare enn 0,5 m over vegbanen
- 4.2 FRILUFTSOMRÅDE
Området skal liggje urørt og nyttast til friluftssinteresser.
- 4.3 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (LAND)
Området kan nyttast til bygging av naust
Tiltak i sjø som kaiar, flytebrygger, utfyllingar m.m. som faller inn under havne- og farvannslovens føresegnar, skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 4.4 KULTURMINNE
Kjem utbyggjar over kulturminne i samband med arbeidet med tilrettelegging, skal arbeidet stogga og Hordaland fylkeskommune skal ha melding. Viser til kulturminnelova §8 nr.2.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 TRAFIKKAREAL
Felles trafikkareal skal opparbeidast som felles køyreveg/snuplass og anna felles trafikkareal som er vist på planen.
Avkøyrsløp ved riksveg skal vera opparbeidd og godkjent av Statens Vegvesen før kommunen gjev byggeløyve til nye bustadar.
Skjeringar og fyllingar skal dekkjast med jord og tilplantast, evt. sikrast med natursteinsmur, slik at dei får ei tiltalende utforming.
- 5.2 FELLES LEIKEAREAL FOR BARN
Arealet skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga.
På f_BLK2 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen.
- 5.3 ANNA FELLESAREAL / KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
Arealet skal nyttast som felles areal.
På f_BKT2 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen.

Straume den 15.09.06.

Revisjonsdato: 14.09.16. Endra med mindre reguleringsendring vedtatt 24.10.16, med tilhøyrande plankart datert 14.09.16.

Plan-ID: 1245_20070003