

Reguleringsføresegner for reguleringsplan for ANGELTVEIT VEST Gnr 23 4, 6 m.fl.

§ 1 Allment

Det regulerede området, som er synt på planen med grenseline, skal nyttast til:

- I Byggeområde
 - Frittliggende småhusbustader
 - Bustader med tilhøyrande anlegg
 - Terrassehus / Lavblokk

- II Offentleg trafikkområde
 - Køyreveg
 - Gang- og sykkelveg

- III Spesialområde
 - Friluftsområde
 - Frisiktsone ved veg

- IV Fellesområde
 - Felles avkjørsel
 - Felles gangareal
 - Felles parkering
 - Felles leikeareal for born
 - Felles grøntanlegg
 - Anna fellesareal for fleire eigedommar

§2 Byggeområde for frittliggende småhusbustader, FS01-07

- 2.1 For desse områda er planen å regne for ein detaljert reguleringsplan. Planen syner tomtegrenser og byggegrenser. Byggegrensene er grenser for bygging mot veg og naboeigedom. Byggjegransa gjeld ikkje for garasjar om desse kan plasserast parallelt med veg og avkjørsel formast i tråd med vegtrafikklova.

- 2.2 Området skal nyttast til frittliggende einebustader med tilhøyrande garasjar. Einebustadene kan ha sokkelleilighet om krav til privat uteopphaldsareal og parkering kan dekkast på eiga tomt.

- 2.3 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	% - BYA
FS01	20
FS02	25
FS03	15
FS04	15
FS05	15

FS06	20
FS07	15

- 2.4 Det kan byggast i inntil 3 høgder, medrekna loft og sokkelhøgd/kjellar.
- 2.5 Bustadene skal ha minimum 200 m2 privat uteopphaldsareal som skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.
Same krav skal stillast til eventuelle sokkelbustader.
- 2.6 Kvar bustad skal ha minimum 150 m2 felles uteopphaldsareal.
- 2.7 I FS04 på tomt 13 og 14 skal det byggast tomannsbolig
- 2.8 FS01- FS07 skal følgje parkeringsnorma i Fjell Kommune.

§3 Byggeområde for konsentrert småhusutbygging, KS01-04

- 3.1 For desse områda kan kommunen krevje samla detaljert plan for heile området før utbygginga kan ta til. Ein slik detaljert plan skal syne tomtegrenser, byggjegranser og utforming av dei tilhøyrande områda for Leik og Grønt, slik det framgår av §§ 7.5-6
- 3.2 Området skal nyttas til konsentrert småhusutbygging
- 3.3 For dei einskilde felt gjeld følgjande:
- | | |
|------|---------|
| Felt | % - BYA |
| KS01 | 35 |
| KS02 | 30 |
| KS03 | 35 |
| KS04 | 35 |
- 3.4 Det kan byggjast i inntil 3 høgder, medrekna loft og sokkeletasje/kjellar.
- 3.5 Bustadene skal ha minimum 100 m2 privat uteopphaldsareal som skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.
- 3.6 Kvar bustad skal ha minimum 150 m2 felles uteopphaldsareal.
- 3.7 KS01- KS04 skal følgje parkeringsnorma i Fjell Kommune.

§4 Byggeområde for terrassehus / lavblokk T01-T02 og B01

- 4.1 Kommunen kan krevje detaljert plan som skal syne korleis utbygginga er løyst, tilkomst, parkering samt utforming av dei tilhøyrande områda for Leik og Grønt, slik det framgår av §§ 7.5-6
Bruk av byggeområda sine fellesareal skal då sjåast i samanheng.

Detaljplan skal syne samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

- 4.2 Området skal nyttast til terrasserte bustader.
- 4.3 Feltet T 01-02 kan ha BYA= 70%
Det kan byggast 15 bustader i kvart einskilde felt.
- Feltet B01 kan ha BYA= 65%
Det kan byggast 18 bustader i feltet.
- 4.4 Høgde for gesims for T01 : c+39 +/- 0,5 m.
Høgde for gesims for T02 : c+37 +/- 0,5 m.
Høgde for gesims for B01: c+41 +/- 0,5 m.
- 4.5 Bustadene i T01 og T02 skal ha minimum 15 m² privat uteopphaldsareal på terrasse eller balkong om dette ikkje er dekkja på bakkeplan.
- 4.6 B01 skal ha minimum 10 m² privat uteopphaldsareal på balkong eller terrasse om dette ikkje er dekkja på bakkeplan. Terrassene eller balkongane skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.
- 4.7 Kvar bustad skal ha minimum 150 m² felles uteopphaldsareal.
- 4.8 Bustadene i T01 og T02 skal ha minimum 2 parkeringsplassar per bueining, som skal vera dekkja i parkeringskjellar.
- 4.9 Bustadene i B01 skal ha minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining, som skal vera dekkja på felles parkeringsplass P02.

§ 5 Offentleg trafikkområde, Veg 1- 2

5.1 Veg1-2

- 5.1.1 Veganlegga kan byggast ut i samsvar med tilrettelegginga av planområdet.

5.2 Gang- og sykkelveg 01

- 5.2.1 Areal skal nyttast til veg for gåande og syklande. I særskilte høve kan vegen og nyttast av kjøretøy. Gnr 23, bnr 118 kan nytta denne vegen som tilkomstveg.
- 5.2.2 Gang- og sykkelveg 01 skal byggjast før KS03 og/eller KS04 vert tekne i bruk.

§6 Spesialområde

6.1 Friluftsområde, 01- 03

- 6.1.1 Det må ikkje byggast i friluftsområda. Unntak kan vera mindre bygningar og installasjonar som direkte tenar føremålet. Borns leik skal her reknast å vere del av føremålet.
Slike bygningar eller installasjonar må i kvart einiskilde tilfelle verta godkjent av kommunen.
Det kan anleggast enkle grusa stiar i områda slik det er vist i plankart.

6.2 Frisiktsoner

- 6.2.1 Områda skal nyttast til frisiktzone for veg. Innafor dei regulerte frisiktsonene kan det ikkje førast opp sikthindringar eller settast plantar som er høgare enn 0.5 meter over vegbana.

§7 Fellesområde

7.1 Generelt

Fellesområda skal, når ikkje anna er nemnt, opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

7.2 Felles avkjørsel, 01- 10 og Veg 03

- 7.2.1 Felles avkjørsel og veg er felles for alle eigedommar som grensar til veggen.
7.2.2 Felles avkjørsel 07 med sideveg skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bygge- og deleløyve for brukarar av denne

7.3 Felles gangareal, 01

- 7.3.1 Felles gangareal 01 skal anleggast som stig for gåande.
7.3.2 Felles gangareal 01 skal anleggast før KS 01 og KS 02 vert tekne i bruk.

7.4 Felles parkering, P01- P02

- 7.4.1 Areal avsett til felles parkering og / eller gjesteparkering.
7.4.2 Parkeringsplassane skal anleggast før byggeområda dei grensar til vert tekne i bruk.

7.5 Felles leikeareal, Leik 01- 07

- 7.5.1 Felles leikeareal skal saman med dei avsette areal til friluftsområde utgjera eit naturbasert leikemiljø for born. Leikeplassane skal opparbeidast på forskjellig vis slik at dei samla gjev høve til eit vidt spekter av aktivitetar.

7.5.2 Leikeplassane skal ha gode tilhøve for sol, vere skjerma for vind, forureining og elektromagnetisk stråling. Leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3.

7.5.3 Leikeplassane skal anleggast før byggeområda dei grensar til vert tekne i bruk.

7.6 Felles grøntanlegg, Grønt 01- 07

7.6.1 Felles grøntanlegg skal kunne forvaltast av tilstøytande eigedomar. Det er ikkje høve til å hindra allmenn ferdsel. Oppsetting av benkar og liknande er tillete.

7.6.2 I Felles grøntanlegg 04-07 er det tillete å sette opp samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

7.6.3 Felles grøntanlegg skal anleggast før byggeområda dei grensar til vert tekne i bruk. Grønt07 skal anleggast før B01 vert teken i bruk. Grønt04 -06 og Grønt08 skal anleggast før T01 og T02 vert tekne i bruk.

7.7 Anna fellesareal, A.F. 01- 07

7.7.1 Anna fellesareal 01-07 er avsett til oppsetting av samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

7.7.2 Anna fellesareal skal anleggast før byggeområda dei skal tene og grensar til vert tekne i bruk.

§8 Estetikk

8.1 Tomt 3-7 i FS01,FS02, Tomt 16, 20 og 21 i FS05 og FS06 skal byggjast slik ut at utsjånaden på bustadene i dei einskilde felt får eit eins preg. Utsjånaden bør varierast mellom dei einskilde felt.

8.2 KS01 saman med KS02, KS03 saman med KS04, T01 saman med T02 og B01 skal byggjast slik ut at bygningane i desse gruppene og felta får eit eins preg.

8.3 For dei øvrige tomter skal tiltakshavar sjå til at bygningane får ei god form aleine og saman med dei andre husa. Bygningane skal vere tilpassa tilhøva på den einskilde tomt og landskapet elles.

- 8.4 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Terrenget, vegetasjon og særleg fjell i dagen, skal i størst mogleg grad bevarast.
- 8.5 Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen krevje at det blir lagt fram plan for den einskilde tomt eller delområde samla som visar planering, støttemurar, fyllingar og liknande.

§9 Rekkefølge

- 9.1 Fylkesveg 211.
Før bustader innafor planområdet vert tekne i bruk skal Fylkesveg 211, parsell Polleidet – Landro vere ferdig opparbeidd med 2 køyrebaner og fortau.
- 9.2 Kommunal veg til Angeltveitsjøen
Før bustader innafor planområdet vert tekne i bruk skal kommunal veg til Angeltveitsjøen, parsell frå Fylkesveg 211 til avkjøringa til planområdet vere opparbeidd med fortau og køyrebanebreidde som synt i planen.
- 9.3 Skule.
Før det blir igangsett arbeid innafor området skal det ligge føre ein utbyggingsavtale. Avtalen skal regulere utbyggingstakt for heile planområdet i høve til skulekapasitet.

Tilrettelegging av feltet kan ikkje starta før bygging av ny ungdomsskule på Ågotnes er starta opp

§10 Andre føresegner

- 10.1 Særs farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredstillande måte.
Lekeareal mot veg, gangveg eller parkeringsplass skal sikrast med gjerde.
- 10.2 Ved sida av desse føresegnene gjeld plan og bygningslova, kommunen sine føresegner til denne lova og departementet sine føresegner.
- 10.3 Det er ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene til planen når denne er stadfesta.
- 10.4 Innanfor ramma av plan og bygningslova, kommunen sine føresegner til denne og departementet sine føresegner, kan kommunen gjere unntak frå desse føresegnene der særlege grunnar talar for det.

Straume, den

Revidert: H 14.03.2007 11.52 TG