

**REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
REGULERINGSPLAN BUSTADER
GNR. 14, BNR. 4 og 87
FIKSNESVIKA I SUND KOMMUNE**

**§1
GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 24/10-2008
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:
- 1 Byggeområde
 - konsentrert småhusbusetnad
 - frittliggjande småhusbusetnad

 - 5 Offentlege trafikkområde
 - køyreveg
 - gang- og sykkelveg
 - anna veggrunn

 - 4 Fellesområde
 - felles avkøyrse
 - felles gangareal
 - felles parkeringsplass
 - felles leikeareal for barn
 - felles grøntareal
 - anna fellesareal

 - 6 Spesialområde
 - frisiktsone ved veg
 - friluftsområde på land
 - område for drift av kommunaltekniske anlegg
- 1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande 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 nar 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 BYGGJEGRENSER

Bustader skal plasserast innafør byggjegransene som er synt på planen.

2.2 UTFORMING AV BYGG

Det skal leggjast vekt på at bustader skal oppførast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve og i høve til miljøet omkring, (utforming, materialbruk og fargesetting.

2.3 UBEBYGD AREAL

Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast sa langt råd er.

2.4 REKKEFØLGJE

2.4.1 Utbygging av feltet skal skje i samsvar med vedtektene til kommuneplanen. Feltet kan ikkje byggjast ut før 75% av dei felte på motsett side av riksvegen er bygd ut. (Gjeld regulert område Gnr. 14, Bnr. 2, 7 og 12.) Kommunestyret kan endra dette etter særskilt søknad.

2.4.2 Før det vert gjeve byggjeløyve til bygging av bustadhus i feltet skal det vera bygd samleveg med gangveg/fortau frå avkøyrslar til feltet og fram til riksveg. - Gangvegen/fortauet er ikkje å rekne som ferdig før den kryssar riksvegen på ein sikker måte, da den skal knytast til den etablerte gangvegen som følgjer riksvegen, jfr § 2.4.6.

2.4.3 Det vert ikkje gjeve byggjeløyve før godkjente vass- og avlaupsleidningar er ført fram til feltet.

2.4.4 Felles leikeplass FLB1 skal vera opparbeidd med leikeapparat, og klar til bruk før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i B1-6, 8 og 9. Felles leikeplass FLB2 skal vera opparbeidd med leikeapparat og klar til bruk før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i B7,11,12 og 13.

Felles leikeplass FLB4 skal vere opparbeida med leikeapparat og inngjerda før det vert gjeve bruksløyve for bustadene heilt nord i B1, innanfor tomtane 114/248 og 114/249.¹

2.4.5 Felles gangveg FG1 og FG2 skal opparbeidast og grusast før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i B1-10.

2.4.6 Det må også føreliggja ei løysing for sikker kryssing av riksvegen, da gangvegen ligg på motsett side av riksvegen.

2.5 UNIVERSELL UTFORMING

Fellesområde, felles veg og leikeareal skal i den grad det er mogeleg leggjast til rette for universell utforming.

¹ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

2.6 MURAR

- 2.6.1 Det skal ikkje leggjast til rette for høgare murar enn 3 meter i tilknytning til veg. Resten av høgdeskilnaden sidevegs skal takast opp som skråning som skal jordslåast og plantast til. Skråningane skal ikkje vera brattare enn 1:1,5.

2.7 PLAN FOR UTBYGGING (DETALJPLAN)

- 2.7.1 I dei einskilde bustadfeltene kan ingen tomter delast frå eller byggjast ut før det ligg føre godkjent plan for utbygging.

Planen skal vise:

- Plassering av hus, med høgder og utnyttingsgrad (BYA)
- Storleik, form og møneretning på bygningane
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Garasjar og biloppstillingsplassar

- 2.7.2 Før kommunen godkjenner detaljplanen for B10, B11 og B12, skal grensene mellom bruk nr 4 og 87 vera endeleg avklara.

~~2.8 RADON~~

~~Radonsikring skal skje i samsvar med gjeldande tekniske forskrifter.²~~

2.9 KULTURMINNE

Kjem tiltakshavar eller hans entreprenør over kulturminne i området, skal arbeidet stogga og fylkeskommunen ved kulturavdelinga skal ha melding om funnet. (Kulturminnelova § 8-2)

² Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

§ 3
BYGGJEOMRÅDET FOR BUSTADER
(pbl §25, ledd nr 1)

- 3.1.1 I byggjeområde B1-B4, B6-B9 og B11-B15 kan det byggjast bustadar anten som frittliggjande einebustader, tomannsbustader eller rekkehus med mønehøgde inntil 9 meter og gesimshøgde på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomte sitt areal. Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m² BYA og BRA.
I bustadfelt B8 og B9 kan det byggjast einebustad med utleigedel i 1. etasje.
- 3.1.2 I bustadområde merka B5 og B10 kan det byggjast frittliggjande einebustader. Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgde inntil 9 meter og gesimshøgde på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomte sitt areal. Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m² BYA og BRA.
- 3.1.3 Garasje kan sta 0,5m frå eigedomsgrense. Dette gjeld også mot felles veg. Garasje kan ikkje sta i siktsona.
- 3.1.4 Opphaldsareal. Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:
1. Minst 300 m² på kvar einebustadtomt
2. Minst 100 m² per eining på kvar tomt for ~~to- eller firemannsbustad~~ tomannsbustad eller rekkehus.³
- 3.1.4 Parkering. Det skal setjast av plass for to parkeringsplassar pr. bueining.

§ 4
FELLESOMRÅDE
(pbl §25, ledd nr 7)

- 4.1 FELLES AVKJØRSLE/VEG
- 4.1.1 Felles køyreveg, skal opparbeidast og knyttast til eksisterande offentleg veg på austsida av planområdet. Vegane kan nyttast av busetarane innafør planen. ~~Avkøyrslar vist på plankartet er retningsgivande og fastsetjast i byggjesaka.~~⁴
- 4.2 FELLES GANGAREAL
- 4.2.1 Gangareal kan nyttast av busetarane innafør planen.

³ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁴ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

4.3 ANNA FELLESAREAL

4.3.1 Anna fellesareal (AFE1-AFE4) kan nyttast av busetarane innafor planen til rekreasjon, postkassestativ og miljøstasjon og til å anleggja felles gangstiar.

4.3.2 Anna fellesareal (1m bredde) på kvar side av fellesvegar skal nyttast til grøftetrasear, fyllingar og skjeringar i samband med felles veg.

4.4 FELLESAREAL FOR LEIK

4.4.1 Leikearealet FLB1 - FLB7 skal opparbeidast i samband med utbygging av bustadene. Arealet kan nyttast av busetarane innafor planen. Alle leikeplassar skal utstyrast med minimum ei sandkasse og ei benk.

4.5 FELLES PARKERING

4.5.1 FP1 kan nyttast av busetarane på B1,2,3,4, 8, 9 og 11 til gjesteparkering. FP2 kan nyttast av busetarane på B12,13, 14 og 15 til gjesteparkering. FP3 kan nyttast av busetarane på B5,6 og 7. til gjesteparkering

4.5.2 Det er tillate at den eine bueininga innanfor bnr. 249, samt kvar av einingane i firemannsbustaden innanfor 114/287 får éin parkeringsplass kvar innanfor FP1. Plassen skal merkast med nummer på bueininga og rettigheiten skal tinglysast.⁵

4.6 FELLES GRØNTAREAL

FG1 og FG2 kan nyttast av busetarane innafor planen til rekreasjon. På områda kan det etablerast gangvegar.

§ 5

FRILUFTSOMRÅDE

(pbl §25, ledd nr 6)

5.1 Området FO1 kan nyttast av grunneigar på tradisjonell mate. Innafor området kan det opparbeidast stiar av enkel standard. Det skal vere tilkomst til området for allmenta via offentleg gangveg.

5.2 Det kan ikkje førast opp bygg eller anlegg på FO1 som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken av området som friluftsområde. Eksisterande vegetasjon i området skal takast vare på.

⁵ Endra ved endring EI, vedteken xx.xx.xxxx

§ 6
PRIVAT VEG
(pbl §25, ledd nr 6)

- 6.1 På området PVEG1 kan grunneigar anleggje veg som tilkomst til den del av Bnr. 4 som ligg utafor bustadfeltet. PVEG2 kan nyttast som tilkomst til søre del av B3.

§ 7
OMRÅDE FOR DRIFT AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
(pbl §25, ledd nr 6)

- 7.1 På området kan det etablerast pumpestasjon for spillvatn.

Straume, 24/10-2008.

Revidert 31/10-2008

Revidert 29/1-2009

Revidert 24/2-2009

Revidert 14/4-2009

Revidert 10/3-2010

Sist revidert 21/2-2011

(Revidert 26.02.2014)

(Revidert 11.09.2014)