

Reguleringsføresegner for reguleringsplan for Gnr 206 Bnr 1 m.fl. – Fatland – Arne Gjerde

Innhold

1. Fellesføresegner

2. Bygg- og anleggssområde

- a. Felles for bustadområde
- b. Bustadar – Frittliggande småhus
- c. Bustadar – Konsentrerte småhus
- d. Fritidsbustadar – Frittliggande
- e. Barnehage
- f. Tenesteyting
- g. Leikeområde
- h. Miljøstasjon

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Veg
- b. Anna veggrunn - Grøntareal
- c. Parkeringsplass

4. Grønnstruktur

- a. Grønnstruktur
- b. Friområde

5. Landbruk-, natur- og friluftsføremål

- a. Friluftsføremål

6. Omsynssoner

- a. Sikringssone - Frisikt



1. Fellesføresegner

- a. Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.
- b. Arealet innafor plangrensa er regulert til følgande føremål:
 - i. Bygg- og anleggsområde
 - ii. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
 - iii. Grønnstruktur
 - iv. LNF- område
 - v. Omsynssoner
- c. Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan og Bygningslova og gjeldande vedtekter for Kvinnherad Kommune.
- d. Etter at desse føresegnene er vedteke er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir med planen eller føresegnene.
- e. Type bygg, utforming, parkering m.m. skal i kvart enkelt høve godkjennast av Forvaltningskomiteen i Kvinnherad Kommune vha ein byggesøknad.
- f. Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene og planen kan, der særlege grunnar talar for det, tillatas av bygningsrådet innafor ramma av Plan- og Bygningslova og gjeldande vedtekter for Kvinnherad Kommune.
- g. I området kan det finnas uregistrerte automatisk freda kulturminne. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet stansa umiddelbart. Det skal då sendast melding til rett instans for nærare undersøking av funnstaden. Ein viser til Kulturminnelova §8 andre ledd
- h. SEFRAK-registrerte bygg i planområdet skal takast særleg omsyn til under anleggsperioden
- i. Gravminnet ved Fatlandstræet utanfor planområdet skal takast særleg omsyn til under anleggsperioden.
- j. Ved private avkjørsler kan ein ikkje setja opp sikthinder nærare enn 3 m frå tilstøytande veg.
- k. Området skal ha universell utforming så langt det lar seg gjere. Spesielt skal ein legge vekt på tilkomst for rørslehemma, gode orienteringsvilkår for synshemma og gode forhold for barn og unge.
- l. Det er rekkefølgekrav til at leikeplass og frisiktsoner og støyskjerming skal vere opparbeidd før bustadar kan takast i bruk
- m. Alle bustadar skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55dB på uteplass og utanfor rom til støyfølsom bruk. Utafor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikkje overstige L_{5AF} 70 dB. Tiltakshavar skal dokumentera at støygrensene vert overhalde. Plan for evt. støyskjerming skal vere med byggesøknad. Alle støyskjermingstiltak skal vere etablert før brukstillatelse vert give for nye bygg.



2. Bygg og anleggsområde

a. Felles for bustadområde

- i. Alle bustadar skal ha universell utforming.
- ii. Tilkomstar til bustadar skal ha universell utforming.
- iii. Det skal opparbeidast minst 1,5 parkeringsplass per husvære. Denne kan oppførast på eigen tomt.
- iv. Området skal ha universell utforming. Unntaket frå denne føresegn er dersom universell utforming vil gje skjemmande sår i landskapet og øydelegge for landskapsrommet.

b. Bustadar – Frittliggande småhus

- i. I område B1-B9 er det tillete å oppføra frittliggande småhus.
- ii. *Utnyttingsgraden (BYA) kan vera inntil 35% av storleiken på frådelt tomt. Grunnflata på sjølve bustadhuset skal ikkje overstiga 150m².*
- iii. Det er tillete å bygga i to høgder. Der terrenget tillet det er det og tillete med kjellar eller loft.
- iv. Mønehøgdd skal ikkje overstige 7,5 m over lågaste punkt i terreng ved bygggestart

c. Bustadar – Konsentrerte småhus

- i. I område C1-C7 er det tillete å oppføra konsentrerte småhus, herunder t.d. rekkehus, terrassehus, ein- og tomannsbustad.
- ii. *Utnyttingsgraden (BYA) kan vera inntil 35% av storleiken på frådelt tomt. Grunnflata på sjølve bustadhuset skal ikkje overstiga 150m².*
- iii. Det er tillete å bygga i to høgder. Der terrenget tillet det er det og tillete å ha kjellar eller loft.
- iv. Mønehøgdd skal ikkje overstige 7,5 m over lågaste punkt i terreng ved bygggestart.
- v. Det skal leggst opp til felleskapsløysingar slik at t.d. avfallshandtering og parkering tar så lite areal som mogleg
- vi. I C1, C4, C5 og C6 kan det oppførast 2 bustadar, til saman 8 stk
- vii. I C2 kan det oppførast 4 bustadar
- viii. I C3 og C7 kan det oppførast 3 bustadar, til saman 6 stk.

d. Fritidsbustadar

- i. I område F1 kan det oppførast fritidsbustadar
- ii. Hytter skal ikkje ha grunnflate over 100 m²
- iii. Det skal leggst opp til felleskapsløysingar slik at t.d. avfallshandtering og parkering tar så lite areal som mogleg
- iv. Området skal ha universell utforming. Unntaket for denne føresegna er dersom universell utforming vil føre til skjemmande sår i landskapet.
- v. Hyttene skal ha universell utforming.
- vi. I området er det tillete med 6 fritidsbustadar til saman.
- vii. Mønehøgdd skal ikkje overstige 6 m over lågaste punkt i terreng.

e. Barnehage

- i. I området BHG1 kan det etablerast ein barnehage.
- ii. Mønehøgda skal ikkje overstige 7,5 m over lågaste punkt i terreng ved byggestart.
- iii. Bygget skal ta omsyn til lokal byggeskikk når det gjeld formgjeving, farge- og materialbruk.

f. Tenesteyting

- i. I område T1 kan det etablerast ulike føremål. Føremåla skal ha tenesteytande karakter.
- ii. Det er ikkje tillete å nytte området til massedeponi, lager.
- iii. Mønehøgda skal ikkje overstige 7,5 m frå lågaste punkt i terreng ved byggestart.
- iv. Det skal ikkje etablerast verksemder som kan forårsake miljø- eller helseskade for området eller bebuarar i området.
- v. Inntil områda vert tekne i bruk til føremåle tenesteyting, er dei å rekna som LNF område og vil følgje føresegnar i pkt 5. Dersom arealet ikkje lenger vert nytta til tenesteyting, skal arealet tilbakeførast til LNF-område.
- vi. Tiltak i området skal ikkje medføre støy- eller støvplager for bebuarar i resten av planområdet.

g. Leikeområde

- i. Områda fL1 og fL2 skal opparbeidast i samsvar med retningslinjene for universell utforming, spesielt med tanke på tilkomst for rørslehemma og gode orienteringsvilkår for synshemma.
- ii. Det skal vera tilkomst for rullestol til alle leikeapparata.
- iii. Det skal ikkje plantast allergifremjande vekstar i området.
- iv. Vegetasjon og landskap skal i størst mogleg grad takast vare på.
- v. Leikeareala er felles for planområdet.
- vi. Det skal vere minimum 50 m² leikeareal per bustad
- vii. Det er ikkje tillete å oppføra bygg eller anlegg som kan verka forstyrrande på området sitt føremål som leikeplass
- viii. Det er ikkje tillete å nytte området til lager, deponi eller parkeringsplass
- ix. Det er rekkefølgjekrav om at leikeplassen skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med utomhusplan før første huset vert ferdigstilla.
- x. Det er ikkje tillete å oppføra leikeapparat utanfor byggegrenser.
- xi. Sikring av leikeplass med omsyn til små born og trafikk skal skje innafor byggegrensa.



h. Miljøstasjon

- i. Området skal nyttast til oppstilling av container/søppelspann som er felles for alle i planområdet.
- ii. Miljøstasjon skal vere tilrettelagt slik at rullestolbrukarar kan nå opp til lukene.

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

a. Veg

- i. oV1 er offentlig veg
- ii. fV1 er felles avkjørsle for alle område innafor planen som kan knyte seg til denne
- iii. fV2 er felles avkjørsle for dei områda som naturleg kan knyta seg på denne
- iv. fV1 og fV2 skal vere open for ålmenta som gangveg.
- v. Nye vegar skal ha helling på 1:10 eller mindre.

b. Anna veggrunn - Grøntareal

- i. Områda oV2 skal vere ope for ålmenta
- ii. Området kan nyttast til vegutviding dersom dette er naudsynt i framtida.

c. Parkeringsplass

- i. Parkeringsplassen er felles gjesteparkering for heile planområdet.
- ii. Det er ikkje tillete å nytta denne parkeringsplassen som fast parkeringsplass.
- iii. Det er ikkje tillete å nytta parkeringsplassen som lagringsplass eller deponi.

4. Grønstruktur

a. Grønstruktur

- i. Området fG1 skal vere felles for planområdet
- ii. Områda skal behalde sin noverande karakter.
- iii. Det er ikkje tillete å nytta området til lagringsplass eller deponi.
- iv. Det er ikkje tillete å oppføre bygg eller anlegg som kan forstyrre området sitt føremål som grønstruktur
- v. I området kan det oppførast strukturar som har felles funksjonar for planområdet.



5. Landbruk-, natur- og friluftsføremål

a. Friluftsføremål

- i. Områda fF1 og fF2 skal vere ope for ålmenta som friluftssareal
- ii. I område fF1 er det tillete å etablere anlegg for utøving av friluftsføremål. T.d. liten fotball/skeissebane, ridebane o.s.b. Det skal ikkje etablerast noko utover byggegrensene.

6. Omsynssoner

a. Faresone - Høgspenningsanlegg

- i. I området er det ikkje tillete å oppføra bygg som skal innreiast til varig opphald.

b. Frisiktsone

- i. Området kan kombinerast med andre føremål
- ii. I området skal det ikkje vera planter eller andre installasjonar over 0,5 m over tilstøytande veg.
- iii. Frisiktsona skal vere opparbeida før nye bustadar vert teke i bruk.

Husnes 04.01.10

Revidert 16.02.2011.

Revidert 10.05.2012, (pkt. 2.b.ii og 2.c.ii)



Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Rådgivende ing. Byggeteknikk.
Byggeledelse

Reguleringsføresegner Gnr. 206, Bnr. 1 m.fl.