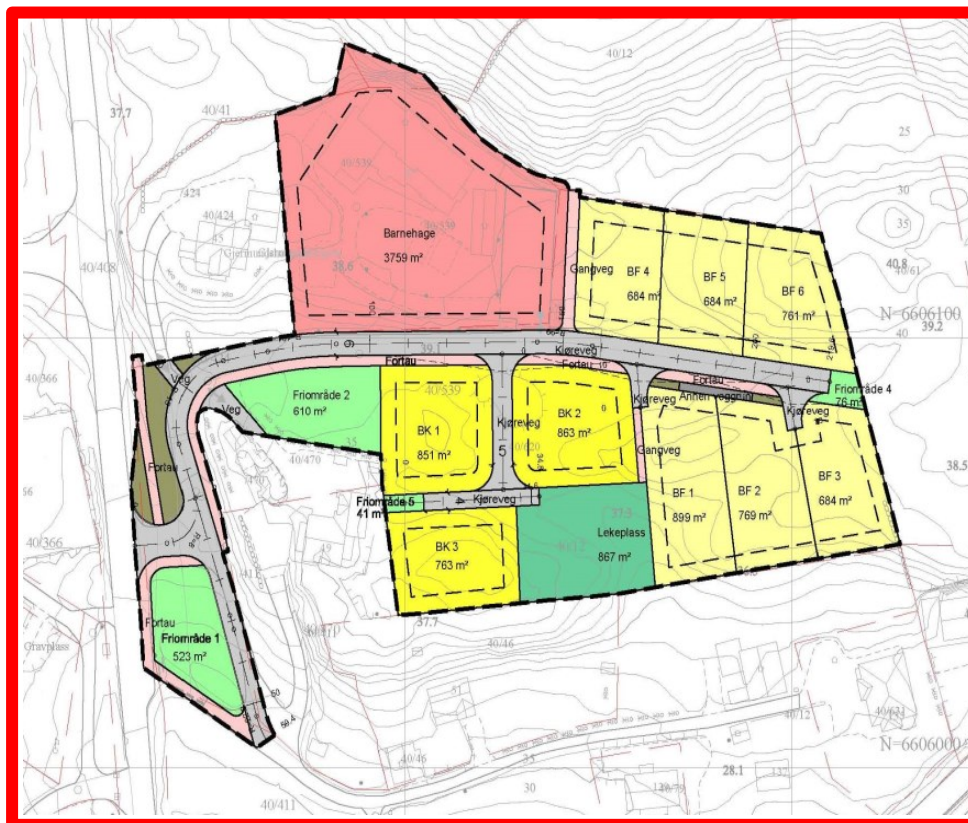


MINDRE ENDRING
DETALJREGULERINGSPLAN
FOR
BOLIGOMRÅDET
«GJERMUNDSHAUGEN»
SVEIO KOMMUNE.



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av barnehage, eneboliger og konsentrerte småhus med tilhørende trafikkområder, friområder og lekeområde.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav til estetikk i planleggingen

Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg.

2.2. Gjerder og murer

Gjerder og murer kan ikke oppføres nærmere kjørevei eller fortau enn 0,5 m.

§ 3 BYGGEOMRÅDE – FRITTLIGGENDE SMÅHUS

3.1. Frittliggende småhus

- Innenfor boligområdet kan det på hver tomt bygges en bolig med hovedleilighet og tilleggsleilighet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %, inklusive garasjer eller carport som kan være maks. 50 m².
- For området BF 1, BF 2 og BF 3 kan bygningene oppføres i 2 etasjer inkludert loft i samsvar med forskriftene. Maks. mønehøyde er 8 m og maks. gesimshøyde 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
- For området BF 4, BF 5 og BF 6 kan bygningene oppføres i 3 etasjer inkludert kjeller og loft i samsvar med forskriftene. Maks. mønehøyde er 9 m og maks. gesimshøyde 7 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
- Boligene skal gis en utforming som utnytter solinnstråling og reduserer vindens nedkjølingseffekt.
- Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.
- Plass for garasje på min. 3,5 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggesøknaden av boligen. Avstand fra regulert vei til garasje eller carport skal være min. 5 m når garasjen står i rett vinkel til veien og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen. Garasje må ikke stenge for frisikt. Maks. mønehøyde er 5 m og maks. gesimshøyde er 3,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt garasjen.

§ 4 BYGGEOMRÅDE – KONSENTRERTE SMÅHUS

4.1. Konsentrerte småhus

Estetikk

Bebyggelsen innenfor boligområdene (BK) skal framstå som en enhet, selv om det bygges forskjellige typer bygg i hvert delområde. Bebyggelsen innenfor hvert området skal ha samme møne- og gesimshøyde. Bebyggelsen skal ha farger (vegger og tak) som harmoniserer og ligger i samme fargeskala. Bebyggelsen skal hovedsakelig bygges i tre.

Universell utforming

Alle boliger skal utformes i samsvar med kravet om universell utforming.

Byggesøknad

- Byggesøknad skal leveres samlet for alle boliger med garasjer/carport/bod innenfor hvert område. Denne skal vise tomtedelingen innenfor hvert område, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse med ev. murer og oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere, postkassestativ og lignende. I tillegg skal bebyggelsen vises med snitt ift. planlagt terreng og eksisterende/planlagt nabobebyggelse. Tomtene for boligene i hvert område kan fradeles.

Utnyttelse, høyder og takform

- Innenfor boligområde BK 1 og BK 2 tillates det rekkehus og flermannsboliger i to plan over terreng i samsvar med forskriftene. Innenfor boligområde BK 3 tillates det boliger med et plan over terreng.
- Innenfor BK 1 og BK 2 er maks. mønehøyde 8 m og maks. gesimshøyde 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Ved flate tak eller pulttak skal maks. gesimshøyde være 7,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Innenfor BK 3 er maks. mønehøyde 7 m og maks. gesimshøyde 4 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Ved flatt tak eller pulttak skal maks gesimshøyde være 6 m.
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 45% inklusive garasjer/carport/bod og beregnet for området under ett.

Energibruk og effektivitet

- Boligene skal gis en utforming som utnytter solinnstråling og reduserer vindens nedkjølingseffekt.

Garasjer/carporter/gjesteparkering/bod/ renovasjon

Garasjer/carport skal plasseres iht. plan- og bygningsloven eller forskrifter. Maks lengde for garasje/carport med bod er 8,5 meter. Innenfor målene tillates det oppført bod i bakkant av garasjen, ev. som del av garasjen. Garasje/carport/bod skal harmonere med boligen i materialer, farge og form. Utkjørsel fra garasje/carport skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Det skal anlegges 1 p-plass for boliger opp til 60 m², 1,5 for boliger 60-90 m² og 2,0 p-parkeringsplasser for boliger over 90 m² iht. plan- og bygningsloven eller forskrifter.

Det skal i forbindelse med byggesøknaden vises plassering av garasje/carport/bod samt plassering og innhengning av renovasjonsbeholdere.

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BARNEHAGE

5.1. Barnehage:

Det tillates oppført barnehage med inntil 4 avdelinger og med grunnflate på inntil BYA=25% av tomte. Barnehagen kan oppføres med saltak eller pulttak med maks. høyde på 7,5 m over tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal opparbeides min. 12 p-parkeringsplasser på tomten, og det skal være opparbeidet plass for bringing- og henting av barn samt snuplass.

§ 6 TRAFIKKOMRÅDE

6.1. Offentlige veier (kjørevei):

Kryssområdet med Fv 6 og adkomstveiene med snuplass skal opparbeides som vist i planen og etter tekniske planer godkjent av kommunen og Statens vegvesen (ved fylkesvei).

6.2. Offentlige fortau og gang- og sykkelveier:

Fortau og gang- og sykkelveiene skal opparbeides som vist i planen og etter tekniske planer godkjent av kommunen. Kryss mellom kjørevei og FV 6 opparbeides etter tekniske planer godkjent av Statens vegvesen.

6.3. Annet vegareal:

Innenfor områdene kan det opparbeides oppstillingsplass for beholdere for renovasjon, areal til pumpestasjon, trafostasjon, el. skap, postkasse stativ og lignende. Bygninger/anlegg er søknadspliktige.

§ 7 FRIOMRÅDE

7.1. Offentlige friområde:

Friområdene skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. For friområdet 1 og 2 er det tillatt inngrep ifm. legging av tekniske anlegg, oppstillingsplass for beholdere for renovasjon, postkassestativ o.l.. Områdene skal gis minimum en gressflate, men kan også beplantes. Beplantingen må ikke være til hinder for frisikten.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1. Frisiktsoner:

I frisiktsoner skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende vegers nivå.

§ 9 FELLES OMRÅDER

9.2. Felles område for lek:

Felles lekeområde skal opparbeides som nærlekeplass etter utendørsplan godkjent av kommunen. Lekeområdet skal som minimum ha sandkasse, huskestativ, lekeapparat for mindre barn og sitteplasser. Dette skal ferdigstilles før det tillates innflytting i boligene. I tillegg kan planen vise liten ballbinge m/kurvballstativ, rutsjebane, taubane/klatrestativ, akebakke og lekehytte samt grillplass o.a. Lekeplassen skal utformes i samsvar med prinsippene om universell tilrettelegging og gis høy kvalitet.

Reguleringsbestemmelsene endret 20. mai 2014