



REGULERINGSPLAN FOR FITJARSTØLANE NORD, KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL.

§ 1.1 Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2 PBL § 12 – 5

BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustader – frittliggjande
- Bustader – konsentrert BK1 – 4
- Leikeplass
- Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Annan veggrunn - grøntareal
- Gang/sykkelveg
- Veg

GRØNTSTRUKTUR

- Naturområde

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet etter nærare godkjenning i kommunen.

§ 2.2 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.

§ 2.3 Ved utforming av bygningar og anlegg skal det leggast vekt på god estetikk.

§ 2.4 Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved utforming av leikeområde og parkering / tilkomst.

§ 2.5 Ved planlegging av nye bygningar skal alternative energikjelder vurderast.

Aktuelle energikjelder kan vera vera: Biobrensel, jordvarme og varmepumper.

§ 2.6 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442 Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging. Det skal i samband med byggesøknad gjerast greie for støyvurderingar.

§ 2.7 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelov § 8, 2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 FELLES FØRESEGNAR FOR BYGGEOMRÅDA

§ 3.1.1 For byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegnar og utgreiing.

§ 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert godkjent av kommunen.

§ 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.

§ 3.1.4 Byggeområde skal sikrast mot radon

§ 3.1.5 Det skal opparbeidast parkeringsplassar som fylgjer:
Bustader inntil 100 m²: 1,5 plass pr. bustad.
Bustader over 100 m²: 2 plasser pr. bustad.

For einebustader skal det uansett etablerast min. 2 parkeringsplasser.

§ 3.1.6 Takform vert avgjort ved byggemeldinga.

§ 3.1.7 Byggesøknad skal vise praktiske og estetiske løysingar med høg kvalitet. Det skal leggjast vekt på eit samordna arkitektonisk uttrykk innanfor planområdet.

§ 3.1.8 I samband med byggesøknad skal det sendast inn detaljert, høgdesett illustrasjonsplan i M=1:200/500. Illustrasjonsplanen skal syne disponering av uteareal med omsyn til avkjørsler, parkering, avfallshandtering, terrenghandsaming, uteareal for opphald og leik og andre arealavgrensande tiltak, og terrenghøgde i koter.

§ 3.1.9 Illustrasjonsplanen skal sendast inn samstundes med søknad om byggeløyve, og skal vera godkjent av kommunen seinast før det kan gjevast igangsetjingsløyve.

§ 3.1.10 Minimum 30 % av bustadene innan området skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining i TEK10.

§ 3.1.11 Takform vert avgjort ved byggemeldinga.

§ 3.2 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER, BK1 – 3.

§ 3.2.1 Innan området kan det byggjast bustader i konsentrert form.

Maksimal utnyttingsgrad BYA = 50 %.

Det kan byggjast maksimalt 2 høgder.

Maksimal mønehøgde er 7,5 m, rekna som gjennomsnitt høgde rundt bygget.

§ 3.2.2 Det skal byggjast felles leikeområde som tilsvarer min. 25 m² pr. bustad.

§ 3.3 OMRÅDE FOR FRITTLIGGJANDE BUSTADER.

§ 3.3.1 Innan området kan det byggjast frittliggjande einestader.

Maksimal utnyttingsgrad BYA = 35 %.

Det kan byggjast maksimalt 2 høgder.

Maksimal mønehøgde er 7,5 m, rekna som gjennomsnitt høgde rundt bygget.

§ 3.3.3 På situasjonsplanen som fylgjer byggesøknaden, skal det visast plass til garasje + 1 biloppstillingsplass.

§ 3.2.2 Det skal byggjast felles leikeområde som tilsvarer min. 50 m² pr. bustad.

§ 3.4 LEIKEOMRÅDE

§ 3.4.1 Leikeområdet skal vera felles for bustadene innan planområdet.

§ 3.4.2 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.

§ 3.4.3 Det skal opparbeidast sandkassar, leikeapparat, sitjegrupper etc. etter nærare godkjende detaljplanar.

§ 3.4.4 Leikeområdet skal gjerdast inn mot veg.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Vegar og gangvegar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Fitjar kommune.

§ 4.2 Gang/sykklevegen er tilleten for kjøring med traktor.

§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 NATUROMRÅDE

§ 5.1.1 Innan området kan det ikkje førast opp bygningar og anlegg, med unntak av gangstiar, rasteplassar, leiekapparat o.l.

§ 5.1.2 Området skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

§6.0 REKKEFYLGEKRAV

Fylgjande anlegg skal vera opparbeidd og godkjent, før det vert gjeve bruksløyve for fyrste bustaden:

§ 6.1 Regulerte vegar og gangvegar, med frisiktsoner. Dette gjeld ikkje vegen mot plangrensa i nord.

§ 6.2 Leikeplassar.

§ 6.3 Vassforsyning- og avløpsanlegg, godkjent av Fitjar kommune.

Stord, 02.07.13

J. TUFTELAND AS