

Reguleringsplan for bustadfelt Eikelitunet

REGULERINGFØRESEGNER

Utarbeida for:
Edvard Jarle Bolstad
Grethe Finsrud Agerlie
Karl Magne Bolstad

Planleggjar:

FORTUNEN AS
Torgallmenningen 7
5014 Bergen

Reguleringsføresegner

Eikelitunet

Planid.: 05005
Arkivsak: 05/1709
Arkivkode: PLAN soneinndeling, L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR EIKELITUNET BUSTADFELT
Utarbeidd av: Fortunen AS i Bergen

Reguleringsføresegner med heimel i § 26 i plan- og bygningslova

Plankart sist revidert 26.10.2007 av Fortunen AS i Bergen

Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 28.06.2007 sak 84/07.

Utlegging til offentlig ettersyn frå den 03.07.2007 til den 13.08.2007.

Endra av Tekniske tenester den 31.10.2007

Vedtak i Voss kommunestyre i møte den 13.12.07 sak117/07

Kunngjering 05.01.2008

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal arealet nyttast som vist på planen.

§ 2 FØREMÅL

Føremålet med planen er å leggja til rette for bygging av bustader med tilhøyrande anlegg.

Planen skal også sikra friområde og friluftsområde med turstiar og gangvegforbindelser.

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova (pbl) , er området regulert til fylgjande føremål:

- Bygeområde, pbl § 25,1 ledd nr.1
- Fareområde, pbl § 25.1 ledd nr.5
- Spesialområde, pbl § 25.1 ledd nr. 6
- Fellesområde, pbl § 25.1 ledd nr. 7
- Føresegner om rekkefylgje, pbl § 26.1

§ 3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

Det skal for heile planområdet utarbeidast tekniske planar for vatn og avlaup, som skal leggjast fram for offentleg godkjenning.

3.2 Terreng- og landskapstilpassing

Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast i landskapet.

Fyllingar og terrengskjæringar skal lagast med stabile skråningar som gjev grunnlag for tilgroing med vegetasjon.

Alle forstøtningsmurar innan plangrensa skal framstå som natursteinsmur.

Ved innsending av byggjesøknad for dei einskilde tomtane og felles avkøyrsløse skal situasjonsplanen vise korleis terrenginngrep og forstøtningsmurar er tenkt løyst og koordinert med nabotomta.

3.3 Bevaring av vegetasjon

Nødvendig rydding av vegetasjon og terrengforming kan gjennomførast for å tilretteleggja området til føremålet. Større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast.

3.4 Universell utforming

Det skal sikrast godt tilgjenge for alle, etter prinsipp for universell utforming.

Alle fellesareal skal vera ålment tilgjengelege og skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av dei aller fleste.

3.5 Byggjeregrensar

Bustadhusa skal plasserast innanfor byggjeregrensa som er vist på plankartet.

Ved innkøyring til garasje, som ikkje er parallell med tilkomstveg, må avstanden til garasjeport vere minimum 5 m frå køyrevegkant. Elles kan frittstående bodar og garasjar, der verken samla BRA eller BYA for desse er over 50 kvm, førast opp i samsvar med avstandsreglar gjeve i PBL og eventuelt byggjast saman med tilsvarande bygning på naboeigedom.

3.6 Parkering

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar på kvar einskild bustadtomt pluss ein gjesteparkering på felles parkering.

3.8 Grunnforhold

Ved innsending av byggjesøknad for dei einkilde tomtane og felles avkøyrse skal det føreliggje sakkunnig vurdering av grunnforholda.

§ 4 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTAD B01 TIL OG MED B07

4.1 Generelt

Bygningar og anlegg i området skal utformast med tanke på heilskap og gode arkitektoniske kvalitetar.

Bygningane skal tilpassast terreng og ha god estetisk utforming.

Byggverk skal utførast slik at det fremmar lågt energibehov. Byggverk skal lokaliserast, plasserast og/eller utformast med omsyn til energieffektivitet, avhengig av lokale tilhøve.

På bygningane skal det ikkje nyttast taktekking av blanke/reflekterande materialar. Skjemmande fargar på ytterveggar eller tak er ikkje tillete og kan krevjast endra.

Kvar bueining skal ha plass til garasje pluss 1 parkeringsplass.

4.2 Føremål

Områda regulerast til bustad med tilhøyrande garasjar, hagar, avkøyring og tekniske installasjonar mv.

4.3 Mindre verksemd innafor bustadområde

Det gis høve til etablering av næringsverksemd generelt som ikkje er uroande eller til sjenanse for nærområda. Det må søkjast bruksendring.

4.4 B01 til og med B07

For % BYA for kvar enkelt tomt, sjå reguleringsplan (plan nr. 05005).

Gesimshøgde skal ikkje overstiga 8 meter og mønehøgde skal ikkje overstiga 9 meter over gjennomsnittleg eksisterande terrengnivå.

4.5 B01 til og med B04

Arkitekturprosjektering/kontroll av prosjektering skal gjennomførast av føretak med godkjenning i tiltaksklasse 3.

§ 5 FELLES AVKØYRSLE / TILKOMSTVEG, OG PARKERINGSPLASS

5.1 Generelt

Det skal for heile planområdet utarbeidast tekniske planar for felles avkjørsel/ tilkomstveg, samt annan veggrunn, som skal leggjast fram for offentleg godkjenning.

Felles avkjørsle/tilkomstveg , og alle felles parkeringsplassar er felles for B01 til og med B07

5.1 Vegskjeringar, fyllingar og murar

Vegskjæringar og fyllingar skal ikkje overstige ei breidde på 5 meter i luftlinje. Det skal verte nytta forstøtningsmur for å avgrense breidda. Ved forstøtningsmur over 1 meter synleg vis skal disse detaljprosjekterast og bereknas av fagkyndige personar.

§ 6 FELLES LEIKEPLASS F1

6.1 Felles leikeplass

Område regulerast til felles leikeplass. Område er felles for B01 til og med B04.

Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot felles avkøyrsl/tilkomstveg.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDE FR1 til og med FR6

7.1 Generelt

Det kan plasserast naudsynte tekniske anlegg som til dømes energi- og pumpestasjonar i desse områdene. Desse skal ikkje endra landskapskarakteren i vesentleg grad eller er vera til hinder for friluftaktivitetar.

I områda kan det ikkje fyllast ut, gravast eller oppførast bygg eller anlegg som er til hinder for å nytta områdene til friluftsliv.

Skjøtsel av skog og slåttemark i områda er tillete.

7.2 FF5 og FR6

Områda skal sikra ferdsel til og frå tilgrensande områder.

§ 8 REKKJEFØLGJEKRAV

8.1 Planskilt kryss med jernbanen

Utbygging av nye bustadar kan ikkje skje før planskilt kryss med jernbanen er etablert ved Bolstadøyri stasjon. Eventuelt kan Jernbaneverket vurdere ei midlertidig løysing av eksisterande planovergang som bl.a. medfører at vegen ned mot planovergangen vert forlenga, får betre vertikalkurvatur, og heilbomanlegg vert etablert, før utbygging av nye boligar kan igangsettast.