

# Bjørnafjorden kommune

Vågshaugen sørvest E1, Gnr. 48, Bnr. 12.

Reguleringsføresegner gjeld for kart datert 10.10.2020

Plan-ID 4624 – 20050500 – E1

|   |  |
|---|--|
| <b>Reguleringsplan, detaljregulering for:</b>                                   | Vågshaugen sørvest                       |
| <b>Gardsnummer, bruksnummer:</b>  | 48/30 og 77 m.fl.                        |
| <b>Nasjonal arealplan-ID:</b>   | 4624 20050500                            |
| <b>Saksnummer:</b>  |  |
| <b>Dato for siste revisjon av føresegna:</b>                                    | <b>10.10.2020</b>                        |
| <b>Dato for vedtak:</b>   | <dd.mm.åååå>                             |
| <b>Planen omfattar følgende plankart og tilhørende føresegn:</b>                | Vågshaugen sørvest E1, Gnr. 48, Bnr. 12. |
| <b>Denne planen endrar:</b>   | Vågshaugen sørvest, Gnr. 48, Bnr. 12.    |
| <b>Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:</b> | <Signatur avdelingsleiar>                |



# 1 Siktemålet med planen

Planen skal leggja til rette for frittliggjande bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur.

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### 2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1 Tiltak skal utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap.
- 2.1.2 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal ikkje skilje seg ut eller gje ein dominerande fjernverknad av planområdet.
- 2.1.3 Område som ikkje vert utbygd kan liggja urørt, eller opparbeidast på ein tiltalende måte som grøntareal eller opphaldsareal.
- 2.1.4 Terrengmurer skal utførast i naturstein.

### 2.2 Universell utforming/tilgjenge

Prinsippa om tilgjenge skal leggjast til grunn for utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

### 2.3 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast henteplass for buss, papir m.m.

### 2.4 Byggegrenser

- 2.5.1 **Byggegrenser**  
Der det ikkje er vist byggjegrænse i plan gjeld alminnelige krav til avstand frå grense.
- 2.5.2 Oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak, samt støttemurar, terrasse, altan, gjerde og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene når det ikkje hindrar sikt.

### 2.5 Avkjørsler og veg

- 2.6.1 **Avkjørsler**  
Avkjørsler skal utformast i samsvar med krava i Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg. Plassering skal skje i samband med søknad. Krav til frisiko skal vera dokumentert i byggjesøknad.
- 2.6.2 **Veg**  
Veg skal utformast i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande kommunalnorm.



## 3 Føresegner for arealformål

### 3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Teknisk infrastruktur

Innanfor heile planområdet kan det oppføres naudsynte anlegg for teknisk infrastruktur på bakken og i grunnen. Vass,-avløps,- og overvassanlegg skal utformast i samsvar med VA rammeplan, for tilgrensande plan Vågshaugen sør, eller annan løysning godkjent av kommunen.

#### 3.1.2 Uteopphaldsareal og leikeplassar

Det skal opparbeidast min. 50 m2 felles leike og uteopphaldsareal for kvar bustad innanfor planen.

#### 3.1.3 Parkering og sykkelparkering

For einebustader er det krav til 3 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel. Parkering skal opparbeidast på eigen tomt og på felles parkeringsplass f\_SPA1-2.

#### 3.1.4 Frisikt

BFS1-9 får ikkje ha gjerde nærmare veg enn 1 meter. Avkøyrslar skal ha ei fri sikt i en høgde av 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar.

### 3.2 Bustader, frittliggjande småhus - BFS

#### 3.2.1 BFS1-9

Innanfor BFS1-9 er det tillate å føra opp einebustad med parkering/garasje.

Einebustadene kan ikkje oppførast med utleigedel.

BFS1 kan byggast med inntil 3 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 49.

BFS2 og BFS6-8 kan oppførast i inntil 2 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 46.

BFS3-5 kan oppførast i inntil 3 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 46.

BFS9 kan oppførast i 2 etasjar + kjeller. Maksimal gmøne høgde er kote 43.

Utnytting BYA 180m2

Parkering kan skje på eigen tomt og i fellesanlegg.

Eieform: Annen.

### 3.3 Renovasjonsanlegg - BRE

#### 3.3.1 BRE

Innenfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus. Renovasjon skal ha terskelfri tilkomst til veg.

Det skal være tilkomst for gående gjennom område frå SKV1 til tilgrensande bustadfelt i sørøst.

Eieform: Felles for BFS1-9.

### 3.4 Leikeplass – BLK

#### 3.4.1 BLK1

BLK1 skal opparbeidast med terskelfri tilkomst og utstyrast med sitjegruppe og minst 3 leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

#### 3.4.2 BLK2

BLK2 kan opparbeidast som naturleikeplass. Min. 200 m2 skal hevast og planerast med stedlige masser. Beplantning, leikeapparat og anna tilrettelegging for opphald er tillate.



Ved opparbeiding av område skal nokre av dei eksisterande trærne bevarast.  
Eigeform: LEK1-2 er felles for BFS1-9.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1 Køyreveg - SKV

- 4.1.1 SKV2 skal asfalterast og opparbeidast med minste breidde 4m og breddeutviding i sving. Skulder/grøft kan inngå i formålet.
- 4.1.2 SKV1 og SKV3 skal opparbeidast som vist i plan.
- 4.1.3 Eigeform:  
SKV1 og SKV3 er felles for BFS1-9.  
SKV2 er offentleg.

### 4.2 Annan veggrunn Grøntareal – SVG

- 4.2.1 Fjellside kan sikrast med mur, flate område skal plantast til.
- 4.2.2 Eigeform: Felles for BFS1-9.

### 4.3 Parkering - SPA

- 4.3.1 F\_SPA1 skal opparbeidast som vist i plan.
- 4.3.2 F\_SPA2 skal ha minst ein parkeringsplass som er eigna for HC.
- 4.3.3 Eigeform: F\_SPA1-2 er felles for BFS1-9.

## 5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 5.1 Turveg - GT

- 5.1.1 f\_GT skal opparbeidast med sti.
- 5.1.2 Eigeform: Felles for BFS1-9.

## 6 Rekkjefølge føresegner

| 6.1   | Før bygning blir teken i bruk skal følgjande tiltak vere opparbeidd: |   |
|-------|--|---|
| 6.1.1 | BFS1-5   | f_SKV1, o_SKV2.<br>F_BLK1-2<br>F_SPA1<br>F_GT<br>Parkering på tomt i samsvar med krav i planen. |
| 6.1.2 | BFS6-9   | f_SKV3, o_SKV2.<br>F_BLK1<br>F_SPA2<br>F_BRE<br>Parkering på tomt i samsvar med krav i planen.  |

