

**REGULERINGSPLAN
FOR
VOMBEVIKA – Gnr. 70 bnr. 48, 49, 50 og 51
ULVIK HERAD**

Arkivsaknr: 08/360-2 572-007-01 Reg-føresegner
Arkiv: K2-L12
Sakstittel: 073/08

Utarbeidd av: Anda & Hirth ANS

Datert: 12.05.09

Retta: 23.11.09/13.03.10

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsføresegner med heimel i § 26 i plan- og bygningslova

Utarbeidd den 12.05.09. av ark. Anda & Hirth ANS.

Vedtak om utlegging til høyring/offentleg ettersyn den 03.06.2009, sak 08/360, utvalsak 053/09

Utlegging til 2.gongs høyring/offentleg ettersyn frå den 02.12.2009 til den 15.01.2009

Endra av Teknisk etat den 01.07.2010

Endra etter vedtak av formannskap/planutval, FSK i møte den

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innanfor denne grensa skal arealet nyttas som vist på planen.

Føremålet med planen er å fastleggja retningslinjer for utbygging av område til nye bustader B2 – B7 med leikeområde og gangsti langs sjøen.

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

Byggeområde (pbl § 25, fyrste ledd nr. 1)

Offentlege trafikkområde (pbl § 25, fyrste ledd nr. 3)

Spesialområde (pbl § 25, fyrste ledd nr. 6)

Fellesområde (pbl § 25, fyrste ledd nr.7)

Føresegner om rekkjefylje (pbl § 26, fyrste ledd)

2.0 FELLES FOR HEILE OMRÅDET

Vegetasjon, terreng- og landskapstilpassing

Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast i landskapet.

Fyllingar og terrengskjeringar skal lagast med stabile skråningar som gjev grunnlag for attgroing med vegetasjon. Nødvendige støttemurar oppførast på ein måte som ikkje verkar skjemma. Nødvendig rydding av vegetasjon og terrengforming kan gjennomførast for å leggja til rette området for føremålet. Større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast.

Universell utforming

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

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

Tilkomst via felles tilkomstveg.

Det skal opparbeidast ei felles avkjørsel for B2 –B7 frå vegen til Fryste.

Langs vegen skal det setjast av areal for snølager og nødvendige snuplassar/møteplassar.

Parkering

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. husvære. Det er regulert inn 3 gjesteparkingsplassar som skal nyttast av B2 - B7. Den siste skal vera tilrettelagde med nødvendig breidde for bruk av rørslehemma.

VA-anlegg

Det vert kommunal vassforsyning.

Vassforsyninga skal dimensjonert for tilstrekkeleg vatn til brannsløkking.

Kloakk anlegget skal ha slamavskiljar og avrenning.

Dokumentasjon til byggemelding

Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljø ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

Avfallsordning

Det skal avsetjast nok plass for avfallsdunkar ved gjesteparkeringa evt. byggjast bosbu.

EL-anlegg

El anlegg vert knytt til eks. anlegg i feltet.

I områda skal det ikkje nyttast luftstrek for t.d. straumforsyning og telekommunikasjon.

3.0 BYGGEOMRÅDE, pbl § 25, første ledd nr. 1

Generelt

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

Bygningane skal ha god terrengtilpassing og ha god estetisk utforming som gir eit harmonisk bygningsmiljø.

Tak og ytterveggflater skal kledast med matte materialar og fargar tilpassast natur og omgjevnader.

Takvinklar skal vera mellom 22 og 45 grader.

Bustader (110)

B 1.

Dette er ei eksisterande tomt som inngår i planen.

B2 – B5.

På tomtene B2-B5 skal det kunna oppførast heilårsbustad med sokkel, 1. høgd og loft med evt eit hybelhusvære innan for dei viste byggegrensene.

Garasjar på inntil 50 m² skal kunna oppførast min. 1 m frå regulert veg og nabogrense.

Mønehøgda skal ikkje overstiga 6.5m over golv 1.høgd.

B6

På denne tomte skal det kunna byggjast husvære i 2 høgder pluss sokkel og loft. Sokkelhøgd skal kunna brukast til parkeringskjellar for 2 bilar med innkøyring frå felles veg , boder og inngangsparti med trapp til 2. høgd.

På baksida kan det lagast innkøyring m/ snuplass langs grensa mot leikeplass. Plass til 2 parkeringsplassar evt. garasje. Toppgrunnmur på 19.4 m.

Mønehøgda frå topp grunnmur kan vera 9.5 m. TU kan vera 45 %.

B7.

På denne tomta skal det kunna byggjast husvære i 2 høgder pluss sokkel og loft. Sokkelhøgde skal kunna brukast til parkeringskjellar for 2 bilar med innkøyring frå felles veg, bodar og inngangsparti med trapp til 2. høgde.

På baksida kan det lagast innkøyring m/ snuplass langs grensa mot leikeplass. Plass til 2 parkeringsplassar evt. garasje. Toppgrunnmur på 21.6 m.

Mønehøgda frå topp grunnmur kan vera 9.5 m. TU kan vera 45 %.

Kommunen kan etter søknad tillata andre utbygningsformer på tomtene B6 og B7.

B8 – B10.

Dette er tre eksisterande tomter som inngår i planen.

4.0 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE, pbl § 25, første ledd nr. 3

Køyreveg (310)

Dette er den eksisterande riksvegen til Ulvik og den eksisterande kommunale vegen til Fryste.

Anna Vegareal. (319)

Område skal vera sideareal for offentleg veg.

Det skal i dette arealet kunna opparbeidast gangsti frå privat felles bilveg via felles leikeplass ned til off. gang og sykkelveg og vidare ned til strandpromenade. *sjå planskildring.*

Det skal og kunna opparbeidast eit VA-rensanlegg for tomtene B2-B7 i området nedanfor leikeplassen.

Gang og sykkelveg. (320)

Dette er ein eksisterande, universelt utforma gang og sykkelveg langs riksvegen.

5.0 SPESIALOMRÅDE, pbl § 25, første ledd nr. 6

Friluftsområde. (613)

Området omfattar arealet mellom vegarealet og sjøen. Dette området skal leggjast til rette for sikker ferdsle. Dette er tenkt gjord ved å etablera ei gangsti. Opparbeiding av gangstien skal ikkje påverka den eksisterande muren for riksvegen langs sjøen.

Frisiktsone ved veg.

I frisiktsona (her markert med frisiktlina som vist på plankartet) skal det vera fri sikt 0.5 m over vegbanen. Buskar tre og gjerder er ikkje tillate innafør siktsona.

6.0 FELLESOMRÅDE, pbl § 25, første ledd nr. 7

Felles avkøyrslé/ veg / parkering. (710)

Dette er felles avkøyrslé og tilkomstveg for dei nye bustadtomtene B2-B7.

Vegen med avkøyring og parkering etc. må prosjekterast og søkjast om før opparbeiding.

Felles gangveg (720)

Her skal det kunna opparbeidast gangsti frå felles veg ned til den offentlege sykkel og gangvegen ved riksvegen. Noko av trasen må opparbeidast som trapp.

Felles leikeareal for barn (750)

Areala skal nyttast til felles opphalds- og leikeområde for B2-B7. Det kan byggjast mindre leikeinnretningar og opparbeidast felles grillplassar etc.

Anna fellesareal for fleire eigedommar (790)

Arealet skal kunna brukast til plassering av bosbu, snølager og andre felles tiltak for B2-B7.

7.0 FØRESEGNER OM REKKJEFYLJE, pbl § 26, første ledd

Rekkjefyljebestemmingar/ vilkår for gjennomføring.

Leikeplassen skal opparbeidast i takt med ferdigstillinga av bustadane.

Voss 13.03.10.

Anda & Hirth ANS