

Reguleringsføresegner for bustadområde, Gnr186 bnr31 – Porsvikneset – Porsvikneset AS

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

1. Byggeområde

- a. Frittliggande småhusbebyggelse
- b. Konsentrert småhusbebyggelse

2. Trafikkområde

- a. Offentleg veg
- b. Gang/sykkelveg

3. Friområde

- a. Friområde, land

4. Spesialområde

- a. Frisiktzone

5. Fellesområde

- a. Felles miljøstasjon
- b. Felles avkjørsel
- c. Felles parkering
- d. Felles gangareal
- e. Felles leikeareal /grøntanlegg

6. Fellesføresegner

1. Byggeområde

a. Frittliggjande småhusbebyggelse

- i. T-BYA skal ikkje overstige 30%
- ii. Hus kan ha 2 fulle etasjar + kjellar. Maks mønehøgd er 8.5m over kote + 25m. unntatt er område B1 som kan ha mønehøgd 8.5 m over kote + 30 m.
- iii. Det kan byggast frittliggjande småhus med eitt eller to husvære
- iv. Alle bustadane skal vere universelt utforma.
- v. Området skal utformast så langt det lar seg gjere etter universell utforming.
- vi. Det skal nyttast saltak med ein takvinkel på mellom 27 og 45 grader. Det skal takast omsyn til lokale byggeskikkar (møne/gesimshøgd, takvinkel, materialval, farge), vegetasjon og terreng under alle bygge og anleggsarbeid. Ein viser elles til Kvinnherad Kommune sine estetiske retningslinjer for byggearbeid.
- vii. Bygg skal lokalisrast, plasserast og utformast med omsyn til energieffektivitet. Plassering av bygg må vurderast mot terreng, dominerande vindretning, sol og vegetasjon.
- viii. Det skal vere plass til garasje og ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje kan innafor føresegnene i byggeforskriftene plasserast heilt i nabogrense. Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga av bustadhuset.
- ix. Garasjar skal tilpassast bustadhuset når det gjeld form og farge.
- x. Biloppstillingsplass skal vere opparbeidd før bustaden kan takast i bruk.

- xi. Dersom ein innreier tilleggshusvære i bustaden skal det opparbeidast ein ekstra biloppstillingsplass på eigen grunn, eller på felles parkeringsplass.
- xii. Endeleg plassering av bygg på tomta og tomtegrenser skal målast inn i samband med byggesøknad.

b. Konsentrert småhusbebyggelse

- i. T-BYA skal ikkje overstige 40 %
- ii. Det kan byggast konsentrert småhusbebyggelse, herunder terrassehus, rekkehus, kjedehus og tilsvarande byggeformer, samt frittliggjande småhus.
- iii. Det skal vere plass til minst 1,5 biloppstillingsplassar på felles parkeringsanlegg eller i felles parkeringskjellar.
- iv. Det kan byggjast i 3 etasjar med gesimshøgde 9 m.
- v. Bygg skal lokalisrast og utformast med omsyn til energieffektivitet. Plassering av bygg må vurderast mot terreng, dominerande vindretning, soltilhøve og vegetasjon.
- vi. Biloppstillingsplass skal vær opparbeidd seinast når bustaden vert teken i bruk
- vii. Endeleg plassering av bygg på tomta og tomtegrenser skal målast inn i samband med byggjesøknad
- viii. Det skal takast omsyn til lokale byggeskikkar (møne/gesimshøgde, takvinkel, materialval, farge), vegetasjon og terreng under alle bygge og anleggsarbeid.

2. Trafikkområde

a. Offentleg veg

- i. Vegen er open for ålmenn ferdsle

b. Gang/sykkelveg

- i. Gang/sykkelveg er open for ålmenn ferdsle

3. Friområde

a. Friområde, land

- i. Friområdet er open for ålmenn ferdsle, men skal ikkje ha noko særskild opparbeiding.
- ii. Det er ikkje tillete å sette opp bygg innafor området.

4. Spesialområde

a. Frisiktsone

- i. Det er ikkje tillat med planter eller installasjonar som er over 0,5m over veg nivå på tilstøytande veg.
- ii. Arealet skal opparbeidast i samband med tilhøyrande tilkomstveg. Arealet skal planerast i nivå med eller lågare enn tilstøytande veg.
- iii. I planområdet skal det anleggast kjøreveg og gang/sykkelveg. Kjørevegen skal dimensjonerast som vist i planen. Tilrettelegging i horisontal- og vertikalplanet kan gjennomførast, dersom detaljplanlegginga viser ei slik tilpassing
- iv. Arealet vil vere kombinert med andre føremål

5. Fellesområde

a. Felles miljøstasjon

- i. Miljøstasjonen skal vere slik utforma at personar med rørslehemmingar kan nå opp til den.
- ii. Arealet skal nyttast til søppelhandtering. Dette er felles for alle eigedomane i planområdet.

b. Felles avkjørsel

- i. Felles tilkomstveg og avkjørsel for alle eigedomane i området unntatt frå B1.
- ii. Køyrevegen skal vere open for ålmenta som gangveg til friluftsområdet.

c. Felles parkering

- i. Gjesteparkering for alle eigedomane i området unntatt B1.

d. Felles gangareal

- i. Open for ålmenta som gangveg til friluftsområdet.

e. Felles leikeplass/grøntareal

- i. Leikearealet er felles for heile planområdet.
- ii. Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitetar.
- iii. Vegetasjon og landskap skal i størst mogleg grad takast vare på
- iv. Leikearealet skal leggast til rette etter behov med sandkasse og andre høvelege apparat.
- v. Området skal vere tilgjengeleg for alle brukargrupper.
- vi. Der det er mogleg skal det lagast stiar til alle leikeapparat med fast underlag som er lett å trilla på med rullestol.
- vii. Nivåforskjellar skal markerast med material- eller fargeforskjellar.
- viii. Det skal ikkje plantast allergiframkallande planter i området.
- ix. Leikeområdet skal sikrast med gjerde etter gjeldande reglar.
- x. Dersom det er aktuelt å tilretteleggje felles grøntareal skal dette skje etter retningslinjer for universell utforming.
- xi. Leikearealet skal vere opparbeidd før innflytting i bustadane.

6. Fellesføresegner

- a. Føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter for Kvinnherad Kommune.
- b. Etter at desse føresegnene er vedteke er det ikkje anledning til å inngå privatrettslege avtalar som strir mot planen og føresegnene
- c. Type bygg, utforming, avkjørsel, parkering, beplantning m.m. skal i kvart einskild høve godkjennast av Forvaltningskomiteen.
- d. Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av Bygningsrådet innanfor ramma av Bygningslova og bygningsvedtektene for Kvinnherad Kommune
- e. I området kan det finnast uregistrerte automatisk verna kulturminne. Dersom det i samband med bygg- og anleggsarbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet stansast umiddelbart. Det skal då sendast melding til Fylkeskonservatoren for nærare undersøking av funnstaden. Ein viser til Kulturminnelova §8 2. ledd.
- f. Ved private avkjørsler skal det ikkje settast opp sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.
- g. Bustadområdet skal så langt det lar seg gjere ha ei universell utforming. Det skal takast omsyn til tilkomst og bruk for alle brukargrupper.
- h. Rekkefølgekrav: Felles avkjørsel skal vere ferdig opparbeidd før øvrige byggetiltak vert starta opp. Frisiktsoner og felles leikeareal skal vere ferdig opparbeidd før bustadar kan takast i bruk.
- i. Byggetekniske tiltak må gjennomførast dersom ein ikkje tilfredstillar anbefalte støygrenser i "retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)