

**FØRESEGNER.**  
**Reguleringsplan for bustadfelt på del av Gbnr. 110/3 og 111/10,**  
**Kjølsdalen i Eid kommune.**

Føresegner datert 31.03.2009  
Revidert datert 20.08.2009  
Godkjent av kommunestyret i sak 78/09, datert 19.11.2009  
Stadfesta av FM 28.05.2010

**1 GENERELT**

- 1.0 Det kan ikkje utførast byggje- eller anleggstiltak før området er frigjeve av Kulturavdelinga i høve til automatisk freda kulturminne.
- 1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Føresegnene gjeld i tillegg til det som vert bestemt i Plan- og bygningslova med føresegner, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Eid kommune.
- 1.3 Etter at reguleringsplanen er vedteken, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i planområdet, i strid med planen.
- 1.4 Området er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde, pbl § 25.1  
Bustadar.

Offentlege trafikkområde pbl. § 25.3  
- Kommunal veg gjennom planområdet.  
-

Friområde, pbl. § 25.4  
Offentleg friområde.

Spesialområde, pbl. § 25.6  
- Område for felles reinseanlegg  
- Område for evt. trafokiosk.

Fellesområde, pbl § 25.7  
- Felles avkøyrse.  
- Annen veggrunn.

**2 FELLES FØRESEGNER**

**2.1 Byggjegranser**

Byggjegranser er vist på plankartet. Mindre byggverk kan plasserast utanfor byggjegrænse.

Garasje / carport med innkøring parallelt med vegen kan setjast inntil 2,0 m frå felles veg. Garasje / carport med innkøring normalt på vegen skal plasserast minst 5,0 m frå felles veg.

## **2.2 Mønehøgde**

Mønehøgda skal målast som definert i Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 4-2.  
Mønehøgda skal ikkje overstiga 9,0 m.

## **2.3 Materialbruk og form**

Nye bygningar skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at området står fram med eit godt og samla preg. Garasjar skal tilpassas bustadens form, farge og materialbruk.  
Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.

## **2.4 Vatn, avløp og straum.**

Eksisterande høgspenninglinje skal leggjast som jordkabel over det regulerte området. Det er avsett areal for avløpsreinseanlegg og trafokiosk.  
Vatn, avløp, straum og tele skal leggjast i felles grøft i vegtrase innanfor planområdet.

# **3 BYGGJEOMRÅDE**

## **3.1 Felles føresegner**

Saman med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tenkt arrondering av tomt med naudsynte skjæringar og murar, tilkomst og parkering.  
Det skal avsetjast plass til minst 2 parkeringsplassar for kvart bustadhus på eigen grunn. For eventuell sokkelleilegheit skal det avsetjast ein ekstra parkeringsplass.

## **3.2 Bustadar**

B1 – B 3 – B4: Områda skal nyttast til frittliggande småhus på inntil 2 plan og loft, og med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Sokkelleilegheit kan tillatast.

B2: Området kan nyttast til rekkehus, inntil 2 plan og loft, og med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Sokkelleilegheit vert ikkje tillete.

### Frittstående garasje/carport og uthus:

På kvar bustadtomt kan det i tillegg til bustadhuset setjast opp ein garasje/carport og eitt uthus (uthus under 10 m<sup>2</sup> vert ikkje rekna).

Garasjen/carporten og uthuset skal kvar for seg ikkje ha større bebygd areal (NS 3940) enn 50 m<sup>2</sup>.

For avstand mellom bygningar gjeld Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 4-3.

## **3.3 Utnyttingsgrad**

Grad av utnytting av tomtane er fastsett som tillaten prosent bebygd areal

(% BYA), som gitt i Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 3-4  
Tillaten utnyttingsgrad er sett til BYA = 20 %.

### **3.4 Byggjesøknad**

Saman med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan som viser plassering av bygningar, avkøyrslar, parkering etc. Plassering av garasje skal visas på situasjonsplanen sjølv om denne ikkje skal oppførast samtidig med bustaden. Situasjonsplanen skal vise tomt med naudsynte skjæriangar og murar. Det tillates ikkje meir enn 1 m oppfylling over eksisterande terreng under hus.

Det skal avsetjast plass til minst 2 parkeringsplassar for kvart bustadhus på eigen grunn. For eventuell sokkelleilegheit skal det avsetjast ein ekstra parkeringsplass.

## **4 FRIOMRÅDE**

### **4.1 Offentleg leikeplass**

Forutan vanleg vedlikehald av vegetasjon, forbetring av landskap, anlegg for leik og stiar, er tiltak som kan forringe leikeplassen ikkje tillete.

## **5 SPESIALOMRÅDE**

### **5.1 Område for reinseanlegg og event. trafokiosk**

Område O 1 kan nyttast til reinseanlegg for spillvatn og trafo.

I førekant av oppstart opparbeiding av byggjeområdet skal det søkast utsleppsløyve.

## **6 Trafikkområde**

### **6.1 Felles avkøyrslar**

Felles avkøyrslar er felles for alle bustadar i planområdet.

Vegen skal opparbeidast med 5m regulert vegbredde, 4 m kjørebane, 2x 0,5m skulder. som vist på plan.

### **6.2 Anna fellesareal**

Anna veggrunn er skulder og vegskråning.

### **6.3 Frisiktsone**

Sikttrekant i kryss mot atkomstveg (A3) er 45meter sikt, 6 meter frå vegkant.

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd mellom 0,5 og 2,5 m over nivået til den tilstøytande veg.

### **6.4 Offentleg veg**

Del av kommunal veg som kryssar planområdet.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

revidert 20.08.2009