

Reguleringsføresegner

Førland- Eikelund, gnr 15, bnr 49, 69, 70, 76 og del av bnr 3.

Godkjent av Tysvær kommunestyre: 11.03.08
Revidert i teknisk utval 14.04.2016

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området regulerast til følgjande føremål:

I. BYGGJEOMRÅDE

II. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- A. Kjøreveg
- B. Gangveg

III. FELLESOMRÅDE

- A. Leikeplass

IV. SPESIALOMRÅDE

- A. Frisiktsoner
- B. Kommunalteknisk anlegg
- C. Friluftsområde
- D. Spesialområde bevaring

V. REKKJEFØLGJEKRAV

I. BUSTADOMRÅDE

§1 I området for bustadbygging skal det oppføres bustader med tilhøyrande anlegg.

§2 Fellesføresegner:

Takvinkelen på busetnaden skal liggje mellom 0 og 45 grader.

Det skal på eigen eigedom anleggast 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

Frittstående garasjar kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegkant/fortau når garasjen står parallelt med denne. Dersom garasjen står vinkelrett på regulert vegkant/fortau skal avstanden vere min. 6 meter. Det skal vere snuplass på eigen grunn.

Gjerder og forstøttingsmurar skal ha maks. 0,5 m høgde og plasserast min. 0,5 m frå regulert vegkant. Kommunen kan etter søknad godkjenne gjerder og forstøttingsmurar over 0,5 m.

Alle tiltak i området må vere i samsvar med "Forskrift om vassforsyning og drikkevatn".

All verksemd innan planområdet må ta omsyn til "forskrift om miljøretta helsevern".

§3 **Område B6 – Bustadar med tilhøyrande anlegg**

Innanfor området kan det byggjast bustader i inntil 2 etasjer.

Tillate bebygd areal (BYA) må ikkje overstige 40 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøgde må ikkje overstige 6 m. Mønehøgde må ikkje overstige 9 m. Høgdenes skal målast som i teknisk forskrift.

Garasjar på inntil 30 m² kan plasserast frittstående eller i rekkjer.

Det skal utarbeidast eigen utomhusplan som del av byggjemeldinga for området.

§4 **Område A og B – Konsentrert småhus busetnad**

Innanfor området kan det byggjast bustader i inntil 2 etasjer.

Tillate bebygd areal (BYA) må ikkje overstige 40 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøgde må ikkje overstige 6 m. Mønehøgde må ikkje overstige 9 m. Høgdenes skal målast som i teknisk forskrift.

Garasjar på inntil 30 m² kan plasserast frittstående eller i rekkjer.

Det skal utarbeidast eigen utomhusplan som del av byggjemeldinga for området.

§5 **Område B1, B2, B3, B4, B5 og C – Bustader med tilhøyrande anlegg**

Tillate bebygd areal (BYA) må ikkje overstige 30 % av tomtas nettoareal.

I området kan det oppførast einebustader med tilleggsleilighet.

Gesimshøgde må ikkje overstige 6 m. Mønehøgde må ikkje overstige 9 m. Høgdene skal målast som i teknisk forskrift.

Der terrenget etter bygningsmyndighetens skjønn ligg til rette for det, kan innredning av underetasje i samsvar med plan- og bygningsloven tillatast.

Det skal på eigen eigedom anleggast 2 biloppstillingsplassar pr. einebustad. For tilleggsleilighet skal det anleggast 1 biloppstillingsplass.

Garasje må ikkje overstige 50 m². Garasjen skal vere tilpassa bustadhuset i form, farge og materiale. Ved byggjemelding skal garasjen visast sjølv om den ikkje oppføres samstundes med bustaden.

Det skal utarbeidast eigen utomhusplan som del av byggjemeldinga for området.

§6 **Område D – Bustadar med tilhøyrande anlegg**

Tillate bebygd areal (BYA) må ikkje overstige 35% av tomtas nettoareal.

I området kan det oppførast einebustader med tilleggsleilighet / generasjonsbustader.

Maksimal byggehøgde skal er angjeve med kote 31.

Bustaden skal så godt som mogleg tilpassas terrenget og eventuelle skjeringar etter masseuttak / utgraving av tomta må sikrast med godkjend sikringsgjerde e.l. åtgjerd.

Adkomst skal vere frå Eikelundvegen direkte inn på kvar einskild tomt.

Det skal på eigen eigedom anleggast 2 biloppstillingsplassar per einebustad. For tilleggsleilighet skal det anleggast 1 biloppstillingsplass.

Frittliggande garasje må ikkje overstiga 50 m². Garasjen skal vere tilpassa bustadhuset i form, farge og materiale. Ved byggjemelding skal garasjen visast sjølv om den ikkje oppføres samtundes med bustaden.

Det skal utarbeidast eigen utomhusplan som del av byggjemeldinga for kvar tomt.

II. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

A. Kjøreveg

- §7 Tilkomstveg med snuplassar skal byggjast slik det er vist i planen. Rabattar og skråningar skal gjevast ei parkmessig behandling.

B. Gangveg

- | §8 Gangveg skal opparbeidast samstundes med resterande tekniske anlegg i planen.
- §9 Gangveg langs køyreveg skal liggje min 0,1 meter over vegbanen.

III. FELLESOMRÅDE

A. Leikeplass

- §10 Leikeplassar skal vere felles for heile planområdet og skal opparbeidast samstundes med dei øvrige tekniske anlegg.

IV. SPESIALOMRÅDE

A. Frisiktsoner

- §11 Frisiktsonar kan opparbeidast som hage- eller grøntareal, men med maks. høgd 0,5 meter over vegplan. Frisiktsona skal ferdigstillast med veganlegget for øvrig.

B. Kommunalteknisk anlegg

- §12 Området skal nyttast til kildesorteringsanlegg/miljøstasjon samt trafostasjon i det eine av dei to områda.

C. Friluftsområde

- §13 Området skal nyttast til friluftsliv og rekreasjon for ålmenta.
- §14 I friluftsområdet er det ikkje tillete å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Lagring eller anna som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmande er ikkje tillete.

D. Spesialområde bevaring:

- §15 Det er ikkje tillete å foreta nokon form for fysiske inngrep innanføre området avsett til "spesialområde bevaring". Eventuelle tiltak må på førehand avklarast med kulturminnemynde, jf. Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmast som i form av reguleringsendring.

V. REKKJEFØLGJEKRAV

- §16 Eksisterande høgspenline må leggjast om etter avtale med Haugaland Kraft før planområdet kan byggjast ut.

- §17 Før arbeid kan setjast i gong skal teknisk plan vere godkjent av Tysvær kommune og Statens vegvesen.
-