

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN PLAN 145
KIKHAUGEN, SØRE HAUGLAND ASKØY
GNR 15 BNR 14, 33, 36, 221, 457 M/FLERE**

**§ 1
GENERELT**

1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan datert 02.10.02, justert 08.09.04
Området utgjør en flateregulert del (felt BF1, BF6, BF7) og en detaljregulert del (felt BK1, BK2, BK3, BK4, BF2, BF3, BF4 og BF5)

1.2 Planområdet skal benyttes til følgende formål.

- frittliggende småhusbebyggelse
- konsentrert småhusbebyggelse
- kjøreveg
- fortau
- annet trafikkareal
- frisiktssone
- felles avkjørsel
- felles lekeplass
- felles gangareal
- annet fellesareal for flere eiendommer

**§ 2
FELLES BESTEMMELSER**

2.1 Etter at denne planen med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke gjøres gjeldende privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

2.2 Det kan plasseres transformatorbokser innefor byggeområdene. Transformatorbokser og veglysmaster skal plasseres så diskret som mulig.

2.3 Farlige skrenter skal sikres med gjerde eller på annen måte kommunen finner tilfredsstillende

2.4 Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.

2.5 Ubebygde areal skal ved opparbeiding gies en tiltalende utforming.
Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt råd er.

2.6 Området skal kunne bygges ut i etapper.
Fellesareal, herunder lekeareal, skal opparbeides samtidig med de andre tekniske anleggene.
Dette gjelder også felles oppstillingsplasser for postkasser og buss-spenn.

2.7 Området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsledning

2.8 På tomter med frittliggende bebyggelse skal det være min. 250m² uteoppholdsareal.

2.9 Utbygging kan ikke finne sted uten at vedkommende barneskole har ledig kapasitet

2.10 Utbygging kan ikke finne sted før gang-/ og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

3.1 FELT BF1, BF6 og BF7

For nevnte felt skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av kommunen før utbygging.

3.1.1 Bebyggelsesplanen skal vise: bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne gangveger, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, fellesareal for lek og høyde på veg og terreng. Tillatt bebygget areal (BYA), inklusiv garasje må ikke overstige 20% av tomtens areal, 25 % for BF7.

3.2 FELT BF2, BF3, BF4, og BF5

Innenfor nevnte felt skal det bygges frittliggende boliger

For BF2, BF3, BF4 og BF5 er kravet til maks bebygget areal lik 20%

3.2.1 Planen viser omtrentlig plassering av boliger. Endelig plassering skal avklares i forbindelse med byggemeldingen.

3.2.2 Det kan bygges i inntil to høyder medregnet sokkelhøyde. Loft skal regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal.

3.2.3 Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel innenfor 22° til 36°.

3.2.4 Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gateløp/gruppe får en harmonisk utforming.

3.2.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon i form av profiler og illustrasjoner(fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernvirkning. Maks kotehøgd for planering/topp såle/grunnmur skal vurderes på grunnlag av denne dokumentasjonen. I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at utbygger legger frem egen illustrasjonsplan innenfor hvert felt.

3.3 FELT BK1 og BK2

Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse

Kravet til maks bebygget areal er lik 30 % eksklusiv garasje.

- 3.3.1 Planen viser omtrentlig plassering av boliger. I forbindelse med byggemelding skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser plassering av boliger, trafikk- parkering og leke/fellesareal.
- 3.3.2 Det kan bygges i inntil to høyder medregnet sokkelhøyde. Loft skal regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal.
- 3.3.3 Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel innenfor 22° til 36°.
- 3.3.4 Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gateløp/gruppe får en harmonisk utforming.
- 3.3.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon i form av profiler og illustrasjoner(fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernvirkning. Maks kotehøgd for planering/topp såle/grunnmur skal vurderes på grunnlag av denne dokumentasjonen.
I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at utbygger legger frem egen illustrasjonsplan innenfor hvert felt.

3.4 FELT BK3 og BK7

For nevnte felt skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før utbygging.

- 3.4.1 Bebyggelsesplanen skal vise: bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne gangveger, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, fellesareal for lek og høyde på veg og terreng. Tillatt bebygget areal (BYA), eksklusiv garasje må ikke overstige 30% av tomtens areal.

§ 4

OFF. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 KJØREVEG

Regulerte kjøreveger er vist med normalprofil i planens tittelfelt.

Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte

4.2 FORTAU

Fortau og gangveg skal ferdigstilles samtidig med de øvrige veganlegg

4.3 ANNET TRAFIKKAREAL

Avsatt areal for å sikre eventuell fremtidig utvidelse av riksvegen

§ 5

SPESIALOMRÅDER

5.1 FRISIKTSSONE

I frisktssonen skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over de kryssende vegers plan.

§ 6

FELLESOMRÅDER

6.1 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal opparbeides som felles kjøreveg/snuplass og annet felles trafikkareal som er vist på planen.

6.2 FELLES LEKEAREALER

Det skal opparbeides tilfredsstillende områder for lek og fysisk aktivitet.

Leke- og oppholdsarealer skal ha skjermet plassering, ikke være nordvendt og ikke være skyggelagt større deler av dagen.

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer i notat datert 11.04.03

6.3 ANNET FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER, FA1, FA2

Området skal benyttes til park/turområde, rekreasjon og opphold for allmennheten og for eiendommer i området. Det kan ikke oppføres bygninger innenfor området.

Straume den 08.09.04