

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for gang- og sykkelveg Vikesdal Bjerkreim kommune

Utarbeidet: 15.03.2010
Reguleringsbestemmelser sist revidert: 10.05.2010

1.0 GENERELT

1.1 Formål

Området reguleres til følgende formål, jfr PBL § 25:

Byggeområder (§ 25, 1. ledd nr. 1)	Boliger Offentlige bygg
Landbruksområder (§ 25, 1. ledd nr. 2)	Landbruksområde
Offentlige trafikkområder (§ 25, 1. ledd nr. 3)	Kjøreveg Annen veggrunn Gang- og sykkelveg Bussholdeplass
Spesialområder (§ 25, 1. ledd nr. 6)	Privat veg Klimavernsone Sikktrekant

1.2 Hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger og gode trafikkløsninger.

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rækkefølgekrav

- Sikktrekanter ved Fv. 503 skal være opparbeidet i samsvar med det som er vist på planen, og skal være godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.
- Vannforsyningen til boligene løses ved tilknytning til offentlig vannforsyning.
- Boliger skal tilknyttes offentlig avløpsnett.

3.0 REGULERINGSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDER

3.1.1 Boliger.

3.1.1.1 Generelt

- Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger.
- En ekstra boenhet kan tillates der tomtens beskaffenhet tilsier dette.
- Nye boliger skal tilpasses eksisterende bygg i området, samt landskapet.
- Det er ikke tillatt å bygge innenfor byggegrense mot offentlig veg. Byggegrensen mot fylkesvegen er 30 m for nye boliger i planområdet.

3.1.1.2 Grad av utnytting

- Den enkelte tomt kan tillates bebygget (bebygd areal) med inntil 30 % av tomtens netto areal, dvs. maksimalt 30 % BYA, inkl. parkeringsplasser.

3.1.1.3 Utforming

- Boligene kan ha saltak eller pulttak.
- Hus med saltak tillates oppført med mønehøyde 9.0 meter og gesimshøyde 7.0 meter. Maksimal gesimshøyde for takopplett eller ark er 9 meter.
- For hus med saltak skal takvinkel ligge i intervallet 27- 40°
- Hus med pulttak tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 8 meter.
- Takvinkel på pulttak skal ligge i intervallet 15-30 grader.
- Der terrenget ligger til rette for det, tillates oppholdsrom lagt i sokkeletasje.
- Garasje skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.1.1.4 Garasje og biloppstillingsplass

- Garasjer kan legges i eiendomsgrense. Garasjer kan plasseres inntil 2 meter fra privat veg dersom innkjøringsretningen til garasjen ligger parallelt med vegen. For garasjer med innkjørsel vinkelrett på vegen gjelder 5 meter (for å få plass til bilen foran garasjen) langs privat veg.
- På hver tomt skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Tilleggsboenhet betinger 1 oppstillingsplass i tillegg. Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal det være bygget garasje / carport og / eller opparbeidet biloppstillingsplasser i tilstrekkelig antall.

3.1.1.5 Frisikt

- Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

3.1.2 Offentlig bygg.

- Innenfor området som er avsatt til offentlig bebyggelse, tillates det bygg som skal nyttes til kommunaltekniske anlegg.

3.2 LANDBRUKSOMRÅDER (LNF)

3.2.1 Landbruksområder

- I disse områdene kan det drives tradisjonelt jord- og skogbruk.
- Det er ikke tillatt å bygge innenfor generelle byggegrenser mot veg og naboeiendom.

3.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.3.1 Kjøreveg.

- Fv. 503 er offentlig veg.

3.3.2 Annen veggrunn

- Langs offentlige kjøreveier er det til dels vist en minst 3 m bred sone som annen veggrunn. Disse områdene er beregnet på grøfter, skjæringer og fyllinger.

3.3.3 Gang- og sykkelveg.

- Gang- og sykkelvegen skal utformes etter vegnormalen så langt dette lar seg gjøre, med hensyn til sikt, stigning og kurver. Linjeføringen skal tilpasses eksisterende veg og terreng. I tilknytningspunktet mellom privat veg til nytt boligområde og gang- og sykkelvegen kan gang- og sykkelvegen senkes i nødvendig grad.
- Gang- og sykkelvegen fra Fv. 503 til nytt boligområde kan benyttes for kjøring til og fra boligområdet.
- Vegskuldre, skjæringer og fyllinger skal gi en myk overgang til tiliggende område.

3.3.4 Bussholdeplass.

- På disse områdene kan det opparbeides bussholdeplass med størrelse som fremgår av vegnormalen og reguleringsplanen.

3.4 SPESIALOMRÅDER

3.4.1 Privat veg

- Privat veg til boligene skal opparbeides med en bredde på minimum 4 m pluss 0,5 m skuldre.
- Veggen er privat for de som eier grunn i planområdet. Veggen er åpen som gangveg for allmennheten.

3.4.2 Klimavernsone.

- Eksisterende vegetasjon kan tynnes ut dersom det er nødvendig. Der det ikke er vegetasjon bør det etableres med stedegne arter, og gi tilpassing til tiliggende områder. Siktretkantene skal holdes åpne.

3.4.3 Siktretkant

- I frisktsonene skal det ikke være objekter eller vegetasjon som rekker høyere enn 0,5 m over tilgrensende vegers planum.