

## **REGULERINGSFØRESEGNER**

### **MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SKOGE, GNR. 10, BNR. 1.**

**Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist på reguleringskart, datert 14.04.05,  
revidert 27.07.05. Saksnr 2005/1996**

**Mindre endring av reguleringsplan for Skoge gnr. 10, bnr 1, plankart datert 12.06.2013.  
Saksnr 2013/1211. Reviderte føresegner datert 29.07.2013.**

PlanID: 20060022

#### **Området er regulert til følgjande føremål:**

§ 1	Byggeområde, plb. 2008 § 12.5 nr. 1	Bustader - konsentrert småhus (tomannsbustader)
§ 1	Byggeområde, pbl. 1985 § 25.1, nr. 1	Einebustader Konsentrerte småhus (tomannsbustader)
§ 2	Offentleg trafikkområde, plb 1985 § 25.1, nr.3	Køyreveg
§ 3	Spesialområde, plb. 1985 25.1, nr. 6	Frisiktsone
§ 4	Fellesområde, plb. 1985 25.1, nr. 7	Felles køyreveg Felles leikeplass Felles gangveg Anna fellesareal

## § 1 BYGGEOMRÅDE

### 1.0 Generelt

- 1.01 Området er regulert til bustadføremål med tilhørende anlegg. Maksimal tomteutnytting for områda er:

B1: BRA = 580m<sup>2</sup>

B2: BRA = 300 m<sup>2</sup>

B3: BRA = 300 m<sup>2</sup>

B4: BRA = 230 m<sup>2</sup>

B5: BRA = 230 m<sup>2</sup> for kvar av einebustadtomtene 10 og 11

Tillate bruksareal (BRA) reknast etter reglane i Norsk Standard 3940.

- 1.02 For områda B1, B2 og B3 er byggegrense påført plankartet. For områda B4 og B5 er byggegrense mot veg vist på planen, mot nabogrense gjeld vanleg 4 m grense etter plan- og bygningslova. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innafor rammene i byggeforskriftene.

- 1.3 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

- 1.04 Tilkomsveggar og parkeringsplassar skal vera opparbeidd før innflytting. For konsentrerte småhus (tomannsbustader) skal det setjast av ein garasjeplass til kvar bueining på i formålsområde B1 og ein biloppstillingsplass i fellesanlegg langs Veg A, jfr. plankartet. For einebustadar skal det setjast av ein garasjeplass og ein biloppstillingsplass på eiga grunn. Der det er gitt høve til kjellerhusvære skal det setjast av ein ekstra biloppstillingsplass til denne.

- 1.05 Leikeområde

Det skal setjast av min. 50 m<sup>2</sup> leike- og grøntareal pr. bueining.

- 1.6.1 Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg som fører fram til bustaden er opparbeidd. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av kommunen.

- 1.6.2 Nødvendige støttemurar må utførast i tråd med utbygginga, og skal være ferdige før det gjevast mellombels bruksløyve for formålsområde B1.

### 1.1 Bustader

- 1.11 Tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med kommunen og avtale førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissene for utbygginga avtalast. Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Vedlagt byggesøknaden skal det følgje situasjonsplan som viser tenkt arrondering av tomt med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar.

- 1.12a) Konsentrerte småhus (tomannsbustader)

Innafor områda B1 kan det førast opp to tomannsbustader med garasje, 1. garasjeplass per bueining. Innanfor B1 er det òg tillate med opparbeiding av avkjørsel, vegareal og felles parkeringsplass. I områda B2 og B3 kan det førast opp ein frittliggjande tomannsbustad i kvart område (nr. 5-8).

B1	2 tomannsbustadar	4 husvære	2 etasjar
B2	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l
B3	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l

b) Einebustader

I område B4 kan det først opp 1 einebustad (nr. 9), og i område B5 kan det først opp 2 einebustader (nr. 10 og 11).

For einebustader der det er gitt høve til underetasje, kan eiga bustadeining i underetasjen godkjennast.

B4	1 einebustad	1 evt. 2* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l
B5	2 einebustadar	2 evt. 4* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l

\* Dersom det vert bygd hybelhusvære i underetasjen.

c) Plassering og høgder

Plassering og møneretning på planlagte hus og garasjar er retningsgjevande.

Kotehøgder 1. etg.

Husvære	Maks mønehøgde
<b>1-2</b>	<b>+ 90,0</b>
<b>3-4</b>	<b>+ 89,5</b>
<b>5-6</b>	<b>+ 93,5</b>
<b>7-8</b>	<b>+ 92,5</b>
<b>9</b>	<b>+ 94,0</b>
<b>10</b>	<b>+ 89,0</b>
<b>11</b>	<b>+ 89,0</b>

Maks mønehøgde, rekna frå 1. etasje, er 6,0 m.

1.13 For området gjeld estetiske retningslinjer for Fjell kommune av 29.03.01.

## § 2 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

### 2.1 Køyreveg

Offentleg køyreveg skal utformast som vist i planen.

## § 3 SPESIALOMRÅDE

### 3.1 Frisiktzone

I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

## **§ 4 FELLESOMRÅDE**

### **4.1.1 Felles køyreveg**

Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Fjell kommune.

Veg A er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Parkeringsplassar langs Veg A er felles for bustadområda B1, B2 og B3.

Veg B er felles for bustadene 1-5

Veg C er felles for bustadene 6-9

### **4.1.2 Felles leikeplass**

Felles leikeplassar er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Leikeareala skal opparbeidast som sandleikeplassar for dei minste borna. Felles leikeplassar skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve.

### **4.2 Felles gangveg**

Felles gangveg er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Gangvegen skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve.

### **4.3 Anna fellesareal**

Anna fellesareal omfattar m.a. grønkorridor mellom planområdet og nedanfor liggande bustadfelt i Halsvarden (Fe 6) Anna fellesareal er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet.

## **§ 5 FELLESFØRESEGNER**

5.1 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av kommunen.

5.2 Straum, tele- og TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

5.3 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

5.4 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

29.07.2013