

REGULERINGSFØRESEGNER
DETALJREGULERINGSPLAN TUNTLAND
BUSTADFELT
Gnr 60 bnr 1,16,8
HJELMELAND KOMMUNE

§1 Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa av plankartet.

§2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande formål:

1110 bustad
1610 leikeplass
2011 kjøreveg
2016 gangareal
2018 anna veggrunn-tekniske anlegg
2019 anna veggrunn-grøntareal
2080 parkering
5110 landbruksformål
5130 friluftformål

§3 Fellesføresegner / Rekkefølgjekrav

Før utbygging av infrastruktur skal det utarbeidast og godkjennast teknisk plan for veg, vatn og avløp i området.

Utbygging av boligområdet kan skje parallellt med opparbeiding av infrastruktur, men bruksløyve kan ikkje verta gitt før tekniske anlegg for veg, elektrisitet, parkering, vatn og avløp er tilfredstillande etablert.

Forstøtningsmur F1 skal opparbeidast før ferdigattest vert gitt.

§3.1 Fasadeteikningar.

Ved nybygg og ombygging, skal byggesøknad innehalde fasade- og snitteikning. Eksisterande terreng og planlagt terreng skal visast på teikningane.

§3.2 Forstøtningsmurar og gjerde

Forstøtningsmurar og gjerde kan godkjennast. Forstøtningsmur F1 har eigen føresegn

§3.3 Avkjørsel

Eksisterande avkjørsel og tilkomstveg frå Tuntlandsvegen skal nyttast.

§3.4 Krav om ytterlegare dokumentasjon

All framføring av lågspent straum innan bustadområdet skal skje via jordkabel. Bygg skal ha radonsperre.

§4 Byggjeområde.

§4.1 Bustadar:

Alle byggjetiltak skal innehalde situasjonsplan som viser bruk og plassering av bygget, ev. murar og skråningar, tilkomst etc. Garasje kan oppførast i nabogrense. Felles garasje er tillatt. **Til kvar** Bustadeining på tomt T2-T14 skal det opparbeidast parkeringsplass for 2 bilar, **for tomt T1 skal det opparbeidast en parkeringsplass per bustadeining**; dette arealet inngår i totalt BYA sjå § 4.2. Snuplass på eiga tomt.

§4.2 Plassering og storleik bygg:

Det er tillatt med ulike taktypar, men slik at det i form harmonerer. For alle bustader gjeld; bustadane skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40 grader. Saltak kan høgdeforskyvast.

Total BYA for **tomtene T2-T14** er 268m². Inkludert i BYA er 18m² til parkering.

Total BYA for tomt T1 er 550m².

Internvei, parkering og støttemurar kan oppførast utanfor byggegrense for tomt T1 og T2.

Maks mønehøgd på bygg er som følgjer:

Tomtene T4 – T8 : 7 m over gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kotehøgd 67 moh

Tomtene ~~T1A, T1B~~, T1, T2, T3 og T9-T14 : 9 m over gjennomsnittleg planert terreng,

I tomtegrensene til T9-T14 skal det etablerast hekk eller grøn vegetasjonsskjerm ev jordvoll som buffer mellom dyrka mark og tomter.

Tomtene skal opparbeidast i tråd med krav om universell utforming, der det er mogleg.

§5 Veg

Skal nyttast som tilkomst til området, og internt på området. Vegen skal ha ein breidde på 4m. Det er avsett 0,5m på kvar side til grøft. Om skjæringar eller fyllingar går ut over 0.5m som er avsett, kan det takast av sideformålet. Vegen er felles for alle tomtene. Vegen bør ikkje være brattare enn 1:12. Mindre og korte avvik til stigning kan måtta førekomma, også for å redusera behovet for skjæringar og fyllingar.

§6 Vann og Avløpsanlegg

Vatn og avløp skal koplast til eksisterande kommunalt anlegg. Alle bustad-einingar skal tilkoplast. Jf krav om teknisk plan § 3

§7 Leikeplass

Innregulert leikeplass skal opparbeidast for dei minste borna, og kan innehalde sandkasse, huske og andre leikeapparat. Leikeplassen skal sikrast mot vegen.

§8 Annan veggrunn - Grøntareal

Beplantning må ikkje være til hinder for friskt ved avkjørsler til området. Maks 0.5m høg.

§9 Annan veggrunn - Tekniske anlegg

TE1; Arealet kan opparbeidast og leggast tilrette for tekniske anlegg for vatn, avløp, renovasjon, pumper etc. Det må etablerast snuplass og tilkomst for slamtømming for type Liten Lastebil. Det kan plantast vegetasjon for skjerming av tørrbossanlegg. Teknisk plan må godkjennast før byggjeløype

vert gitt.

F1; Her skal etablerast forstøtningsmur jfr. ROS analyse. Forstøtningsmur skal være 2m over vegbane innafor ei lengde på byggeområdet på T1. Bakenforliggjande terreng skal heves til minimum nivå for forstøtningsmur. Om T1 blir einebustad og ikkje leilighetsbygg, fell kravet om forstøtningsmur F1 bort.

§10 Parkeringsplassar

P1 er felles gjesteparkering, evt parkering for hybel el.. Elles er det parkering for to bilar på eiga tomt.

§11 Landbruksformål

I landbruksområde kan det drivast landbruksvirksomhet.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 14.05.2014 – sak 34/14

Inkludert planendring delegert sak 087/21, 08.03.2021

Inkludert planendring delegert sak xx/24, xx.xx.2024