

KVAM HERAD

Arkivsnr.: 01/1990

Dato - 5 JULI 2012

Dok.nr.: 160

Saksh.: BUVI

**FØRESEGNER
REGULERINGSPLAN FOR
HEGREHAUGEN, GNR. 7, BNR. 207 M.FL., KVAM HERAD**

Forslagsstillar:

HEGREHAUGEN AS, Byrkjelandsvegen 130, 5600 Norheimsund

I medhald til § 27 nr. 1 i Plan- og bygningslova av 14. juni 1985 har Kvam herad ved heradsstyret og det faste utval for plansaker godkjent reguleringsplan med føresegner slik det går fram av tabellen under.	Saksnr.	Dato	Saksh./sign
Oppstartsmelding godkjent i planutvalet	FSK-226/04	2.11.2004	VIOS
Oppstartsmelding kunngjort i Hordaland Folkeblad og Bergens Tidende 09-10. 11.04			
Offentleg ettersyn av planforslaget 22.3.2005-19.4.2005		22.3.2005	SOVA
Motsegn		20.9.2005	FMVA
Motsegn trekt		8.2.2006	FMVA
2. gongs behandling i det faste utval for plansaker	FSK029/06	21.2.2006	VIOS
Eigengodkjenning	HST020/06	7.3.2006	VIOS
Kunngjering av eigengodkjenning av plankart og føresegner til overordna planmynde.		14.3.2006	VIOS
Kunngjering av eigengodkjenning av plankart og føresegner i avis		17.3.2006	VIOS
Mindre vesentleg reguleringsendring. Gjeld kun plankartet.	FSK098/06	26.6.2006	VIOS
Mindre vesentleg reguleringsendring. Gjeld kun plankartet.	FSK011/07	23.1.2007	VIOS
Mindre vesentleg reguleringsendring. Gjeld kun føresegnene.	NPB016/08	28.5.2008	ASGJ
Mindre reguleringsendring. Gjeld kun føresegnene	NPB069/12	30.5.2012	TROBRA
Godkjent plandokument sendt til Fylkesmannen for arkivering.			

Planen er utarbeidd av:

Geoplan AS utarbeidde godkjent reguleringsplan 7.3.2006.

Ing Egil Ulvund utarbeidde mindre vesentlege reguleringsendringar godkjent 26.6.2006 og 23.1.2007.

Grung Arkitekter utarbeidde mindre vesentleg reguleringsendring av føresegnene. 28.5.2008.

Kvam herad ved avdeling for private planar og byggesaker har gjort samanstilling av reguleringsplan og føresegner etter vedtak gjort 7.3.2006, 26.6.2006, 23.1.2007 og 28.5.2008.

Byrkjeland bygg og eigedom utarbeidde minre reguleringsendring 30.05.2012.

Koordinatsystem EUREF89 UTM32. SOSI versjon 4.0 for plankart. Basis- og matrikkelkart juni 2008 sosiversjon 4.0.

Kvam herad

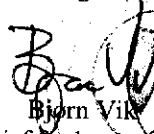
Grovagjelet 16
5600 Norheimsund
Tlf 56 55 30 00
E-post: Postmottak@kvam.kommune.no
www.kvam.no

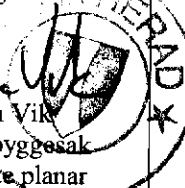
Arkivnr. 04/1990

Plankartet og føresegnene datert 12.12.2008 er ajourført og viser reguleringsplanen slik den er godkjent av Kvam heradsstyret og det faste utval for plansaker.

Norheimsund 12.12.2009.

Sign:


Bjørn Vik
Sjef for byggesak og private planar



§ 1 Planområdet.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området vert regulert til følgjande føremål:

- **Byggjeområde** (Område for bustad med tilhøyrande anlegg og område for konsentrert småhusbusetnad)
- **Offentlege trafikkområde** (Køyreveg, anna veggrunn, gang- og sykkelveg)
- **Friområde** (Park)
- **Spesialområde** (Privat veg, friluftsområde (på land), friluftsområde i sjø og vassdrag, område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg)
- **Fellesområde** (Felles avkøyrse)

§ 2 100 Byggjeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

§ 2.1 Avkøyring frå Rv 49 skal vera utbygd i samsvar med plan før bustadbygging kan tillatast i området.

§ 2.2 110 Område for frittliggjande småhusbusetnad.

I områda skal oppførast frittliggjande einbustader, med unntak av felt B3 der det kan førast opp frittliggjande småhus med inntil 2 bueiningar i kvar. Det skal vere maksimalt 8 bueiningar innanfor felt B3.

Bustadane kan vera i inntil 2 høgder forma, som ein underetasje der himling er maks 1,5 meter over gjennomsnitt terreng, og ein hovudetasje. I tillegg kan det innreist bustadrom på loft sjølv om dette utifrå definisjon på etasje vert 3. høgde.

Bygningane skal ha saltak med møneretning parallelt med lengste utstrekning av grunnflata.

Tillaten tomteutnytting (bruksareal i % av tomteareal) er 40%.

For områda B5-B6-B7-B8 kan utbyggjar fråvika frå illustrert husplassering/tomtedeling ved å leggja fram, samt nabovarsla, illustrasjonsplan for kvart av områda.

Byggemelding skal gjera greie for plassering av garasje for ein bil, samt oppstillingsplass for ein bil pr. bustadeining. Garasjen skal tilpassast huset med omsyn til form, materialbruk og farge.

§ 2.2.1 I felt B1 skal det vere pultak, Takvinkel skal vere mellom 6 grader og 27 grader. Største tillatte gesimshøgde frå gjennomsnitteleg planert terreng er 8,5 meter.

§ 2.2.2 I felt B3 kan det vere saltak og pultak. For pulttak skal takvinkelen vere mellom 6 grader og 27 grader. Største tillatne gesimshøgde frå gjennomsnitteleg planert terreng er 8,5 meter.

§ 2.2.3 I felt B4 vert saltakbestemelsene oppretthaldne. I tillegg kan pultak tillatast. Takvinkel pultak skal vere mellom 6 grader og 27 grader. Største tillatne gesimshøgde pultak frå gjennomsnitteleg planert terreng er 7,5 meter.

§ 2.2.4 Val av takform skal ta omsyn til landskap og nabobebyggelse. Illustrasjonsplan kan krevjast vedlagd søknad om tiltak.

§ 2.2.5 Avvik frå plankartet si husplassering – som fremjar god terrengtilpassing – kan godkjennast. Illustrasjonsplan kan krevjast vedlagd søknad om tiltak.

§ 2.3 112 Område for konsentrert småhusbusetnad (KS1,KS2,KS3,KS4).

I områda skal oppførast rekkje- eller gruppebustader.

Bustadane kan vera i inntil 2 høgder forma som ein underetasje der himling er maks 1,5 meter over gjennomsnitt terreng og ein hovudetasje. I tillegg kan det innreias bustadrom på loft sjølv om dette utifrå definisjon på etasje vert 3. høgd.

Bygningane skal ha saltak med møneretning parallelt med lengste utstrekning av grunnflata.

Tillaten tomteutnytting (bruksareal i % av tomteareal) er 60%.

Byggemelding skal gjera greie for plassering av garasje for ein oppstillingsplass for ein bil pr. bustadeining anten i garasje eller på parkeringsplass. Eventuell garasje skal tilpassast husa med omsyn til form, materialbruk og farge.

§ 2.3.1 I felt KS2 og KS4 skal det vere flatt tak. Største tillatte gesimshøgde frå gjennom snitteleg planert terreng er 7,5 meter.

§ 2.3.2 Val av takform skal ta omsyn til landskap og nabobebyggelse. Illustrasjonsplan kan krevjast vedlagd søknad om tiltak.

§ 3 300 Offentlege trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

§ 3.1 310 Køyreveg.

Nye vegar omfattar køyrevegar frå kommunal veg til nye tomter samt offentleg parkering.

Vegar skal ha lineføring og høgder som vist på planen.

Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalande utsjånad.

Der VEG1 går langs F1 skal det leggjast fram plan for sikring mellom veg og friområde.

Planen skal visa kontaktpunkt med og kryssingspunkt over VEG1 samt sikringstiltak for å oppnå trygg kontakt og kryssing. Denne skal godkjennast av Kvam herad og tiltak vera gjort før utbygging av bustadområda.

§ 3.2 320 Gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveg omfattar fortau til sentrale vegar og veg frå komm. veg til off. veg ved Vikøy-Aksnes skule.

Vegen skal ha lineføring og høgder som vist på planen.

Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalande utsjånad.

§ 4 **400 Friområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

§ 4.1 410 Park.

Eksisterande kvalitetar som gammal veg, freda eik, verneverdig eik og vegetasjon elles skal bevarast. Det skal tilretteleggast med gode tilkomststiar på fleire nivå der off. veg grensar til friområde.

I området skal det kunna innpassast liten ballplass 10x20 meter samt nærleikeplassar.

Nærleikeplassar skal byggjast ut i takt med utbygginga.

Det skal lagast nærleikeplass i F1 før utbygging av B2, B3, B4 og B8. Det skal lagast nærleikeplass i F3 før utbygging av B5, B6, B7 og B 6/7 1-5. Det skal lagast nærleikeplass i F4 før utbygging av KS1.

§ 5 **600 Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

§ 5.1 601 Privat veg.

Private vegar i planen gjev tilkomst til eksisterande bustad- og fritidsbusetnad.

Privat veg på gnr. 6 bnr. 7 er mellombels vegutløysing til tomtene B 6/7 1 - B 6/7 4. Desse tomtene har bruksrett til denne vegen inntil offentleg køyrevveg er bygd. Etter dette fell denne bruksretten bort.

Privat veg over 7/34 fell vekk når gang- og sykkelvegen til skulen vert tilrettelagt.

§ 5.2 613 Friluftsområde.

Områda er vanskeleg tilgjengelege naturområde. Vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast, men det kan gjerast enkel tilrettelegging til bruk og tilpassing av vegetasjon til byggjeområde.

§ 5.3 621 Område for kommunalteknisk verksemd.

Avsette område skal nyttast til renovasjon.

§ 6 700 Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

§ 6.1 710 Felles avkøyring.

Felles avkøyringar er stikkvegar felles for fleire tomter.

FA1 er felles for tomtene KS4 , 7-9.

FA2 er felles for tomtene 31-37.

FA3 er felles for tomtene 23-26.

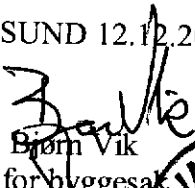
FA4 er felles for tomtene 19-22.

FA5 er felles for tomtene 10-15.

Vegane skal ha lineføring og høgder som vist på planen.

Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalande utsjånad.

NORHEIMSUND 12.12.2008.


Bjørn Vik
Sjef for byggesak
og private planar



Sign.