

Føresegn a, d og e – slik det er gjeldande no	Føresegn a, d og e – som søkt endra av Norconsult AS med tillegg og endringar markert i raud tekst	Føresegn a, d og e – som i tilråding til vedtak frå plan og forvaltning med tillegg i blå tekst
<p><u>a. Plankrav</u> Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustadar skal det leggjast fram ein samla tomteplan for heile planområdet. Planen skal syna m.a. alle bygningar, garasje/biloppstilling og eksisterande/planlagd terrengutforming. Høgde på topp grunnmur skal først på planen. Grensa mellom byggjeområde (B) og fellestun/gardsplass (FT) kan justerast noko i samband med utarbeiding av søknad/situasjonsplan.</p>	<p><u>a. Plankrav</u> Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustad(ar) skal det leggjast fram ein samla tomteplan for heile planområdet. Planen skal syna m.a. alle <b>tomter, eksisterande og byggesøkte bygningar, garasje/biloppstilling, eksisterande terreng og terrengendring som følgje av det aktuelle tiltaket.</b> Høgde på topp grunnmur skal først på planen. Grensa mellom byggjeområde (B) og fellestun/gardsplass (FT) kan justerast noko i samband med utarbeiding av søknad/situasjonsplan.</p>	<p><i>Plan og forvaltning tilrårder Norconsult sitt framlegg til endring, samt supplering om å vise gjennomføring av alle tomter i det felt som skal byggast på:</i></p> <p><u>a. Plankrav</u> Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustad(ar) skal det leggjast fram ein samla tomteplan for heile planområdet. Planen skal syna m.a. alle tomter, eksisterande og byggesøkte bygningar, garasje/biloppstilling, eksisterande terreng og terrengendring som følgje av det aktuelle tiltaket. Høgde på topp grunnmur skal først på planen. Grensa mellom byggjeområde (B) og fellestun/gardsplass (FT) kan justerast noko i samband med utarbeiding av søknad/situasjonsplan.</p> <p>Tomteplan skal også vise korleis feltet og kommande tomter kan realiserast i tråd med utnyttingsgrad i føresegn d.</p>
<p>d. <u>Tillate bebygd areal, BYA:</u></p> <p>Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 2380 m2 for alle byggjeområda B1 – B5 til saman – fordelt slik på tunggrupper: B1 – 380 m2 B2 – 960 m2 B3 og B4 til saman – 1040m2</p> <p>Etter samla plan og vurdering, kan samla BYA (2380m2) likevel fordelast annleis mellom tunggruppene.</p>	<p>d. <u>Tillate bebygd areal, BYA:</u></p> <p>Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 2380 m2 for alle byggjeområda B1 – B5 til saman – fordelt slik på tunggrupper: B1 – 380 m2 B2 – 960 m2 B3 og B4 til saman – 1040m2 Etter samla plan og vurdering, kan samla BYA (2380m2) likevel fordelast annleis mellom tunggruppene.</p> <p><b>Utnyttingsgrad (BYA) for overflateparkering skal ikkje medrekna i BYA for bygningar (2380m2).</b></p>	<p><i>Plan og forvaltning si tilråding:</i></p> <p>d. <u>Tillate bebygd areal, BYA:</u></p> <p>Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 2600 m2 for alle byggjeområda B1 – B5 til saman – fordelt slik på tunggrupper:</p> <p>B1 – 380 m2 B2 – 1035 m2 B3 og B4 til saman – 1185 m2</p>

		<p>Etter samla plan og vurdering, kan samla BYA (2600 m2) likevel fordelast annleis mellom tungruppene.</p> <p>Utnyttingsgrad (BYA) for overflateparkering er medrekna i BYA for B2, B3 og B4 . For felt B1 er det lagt til grunn at overflateparkering vert løyst innanfor felt FT1.</p>
<p>e. <u>Takform, møneretning og bygningshøgde</u> Takform og retning på bygningskroppane skal samordnast på ein harmonisk måte i kvar tungruppe og i området som heilskap. Frittliggjande garasjar skal ha gesimshøgde maks. 3 m (4,5 m ved løysing med kjellar). Bustadhus skal ha gesimshøgde maks 5,5 m.</p>	<p>e. <u>Takform, møneretning og bygningshøgde</u> For kvar einskild tungruppe skal det vere eit heilskapleg og samanhengande uttrykk i utforming av bygningar og fargeval. Innanfor kvar einskild tungruppe er det for kvart einskild hus tillate med pulttak, saltak eller flatt tak. Ved val av bygningsform skal ein ivareta at bygningen tek omsyn til sol og utsyn for naboeigedommar. Fargebruken innanfor det aktuelle feltet skal vere samstemt. Retningslinje: for samstemt fargebruk legg ein til grunn ein variasjon i fargebruk der dei ulike fargane vert opplevd å fungere både med form og stil på huset, men også i miljøet som huset er ein del av.</p> <p>Til kvar einskild byggjesøknad skal det følgje ei skriftleg vurdering / grunngjeving for bustaden sin utforming og fargebruk, med særskild omsyn til tungruppa som heilskap og tilgrensande leike- og uteopphaldsareal.</p> <p>Frittliggjande garasjar skal ha gesimshøgde maks. 3 m (4,5 m ved løysing med kjellar). Bustadhus skal ha gesimshøgde maks 5,5 m.</p>	<p><i>Plan og forvaltning si tilråding:</i></p> <p>e. <u>Takform, møneretning og bygningshøgde</u> For kvar einskild tungruppe skal det vere eit heilskapleg og samanhengande uttrykk i utforming av bygningar og fargeval. Innanfor kvar einskild tungruppe er det for kvart einskild hus tillate med pulttak, saltak eller flatt tak. Ved val av bygningsform skal ein ivareta at bygningen tek omsyn til sol og utsyn for naboeigedommar. Fargebruken innanfor det aktuelle feltet skal vere samstemt. Retningslinje: for samstemt fargebruk legg ein til grunn ein variasjon i fargebruk der dei ulike fargane vert opplevd å fungere både med form og stil på huset, men også i miljøet som huset er ein del av.</p> <p>Til kvar einskild byggjesøknad skal det følgje ei skriftleg vurdering / grunngjeving for bustaden sin utforming og fargebruk, med særskild omsyn til tungruppa som heilskap og tilgrensande leike- og uteopphaldsareal.</p> <p>Frittliggjande garasjar skal ha gesimshøgde maks. 3 m (4,5 m ved løysing med kjellar). Bustadhus skal ha gesimshøgde maks 5,5 m. i miljøet som huset er ein del av.</p>

<p>g. Biloppstilling</p> <p>Det skal vera min. 2 biloppstillingsplassar pr. husvære (inkl. plassar i garasje/carport)</p> <p>For ev. hyblel/bihusvære med to rom eller mindre, skal det i tillegg vera min. 1 biloppstillingsplass.</p> <p>Biloppstilling/garasje kan leggjast til rette i bustadområde eller i felles tunområde/gardsplass (FT) i samsvar med reglane under desse føremåla.</p>	<p><i>Norconsult har ikkje føreslått endring i føresegn om biloppstilling:</i></p>	<p><i>Plan og forvaltning å endre føresegn frå «min.» til «inntil» slik at føresegn avgrensar areal til biloppstilling:</i></p> <p>g. Biloppstilling</p> <p>Det skal vera min. <del>2</del> <a href="#">kan etablerast inntil 2</a> biloppstillingsplassar pr. husvære (inkl. plassar i garasje/carport)</p> <p>For ev. hyblel/bihusvære med to rom eller mindre, skal det i tillegg vera min. <del>1</del> <a href="#">kan det etablerast inntil 1</a> biloppstillingsplass.</p> <p>Biloppstilling/garasje kan leggjast til rette i bustadområde eller i felles tunområde/gardsplass (FT) i samsvar med reglane under desse føremåla.</p>
<p>FT – GARDSPLASS (FELLES)</p> <p>Desse områda skal nyttast som felles tunområde for tilgrensande byggjeområde:</p> <p>FT1 er felles for bustadene i B1 (men jf.nedanfor om felles garasjeanlegg)</p> <p>FT2 er felles for bustadene i B3, B4 og ev. del av B2.</p> <p>Områda kan nyttast til felles tiltak for dei tilhøyrande bustadene - som mindre uthus/buer, biloppstillingsplassar/garasjar, uteoppghaldsareal m.m.</p> <p>I nedre del av FT1 kan det plasserast felles garasjeanlegg/biloppstillingsplassar med byggjegrænse min. 15 meter frå senterlina i Rv.55. Garasjeanlegg/biloppstillingsplassane kan eigast/nyttast i tilknytning til alle dei fire byggjeområda B1 – B4.</p> <p>FT1 og 2 skal vera køyrbare for trafikk til tilgrensande bustader. I alle områda skal det vera høve til å snu for personbil – utan at det krevst rygging ut i offentleg veg. I område FT2 skal denne snuplassen liggja i vestlegaste enden (utvida areal).</p>	<p>FT – GARDSPLASS (FELLES)</p> <p><i>Norconsult har ikkje føreslått endring i føresegn</i></p>	<p><i>Plan og forvaltning si tilråding:</i></p> <p>FT – GARDSPLASS (FELLES)</p> <p>Desse områda skal nyttast som felles tunområde for tilgrensande byggjeområde:</p> <p>FT1 er felles for bustadene i B1 (men jf.nedanfor om felles garasjeanlegg)</p> <p>FT2 er felles for bustadene i B3, B4 og ev. del av B2.</p> <p>Områda kan nyttast til felles tiltak for dei tilhøyrande bustadene - som mindre uthus/buer, biloppstillingsplassar/garasjar, uteoppghaldsareal m.m.</p> <p>I nedre del av FT1 kan det plasserast felles garasjeanlegg/biloppstillingsplassar med byggjegrænse min. 15 meter frå senterlina i Rv.55. <a href="#">Maks BYA for garasjeanlegg/biloppstillingsplassar innanfor FT1 er 290 m2.</a></p> <p>Garasjeanlegg/biloppstillingsplassane kan eigast/nyttast i tilknytning til alle dei fire byggjeområda B1 – B4.</p>

BYA for tiltaka i FT1 og 2 kjem i tillegg til maks.BYA for byggjeområda.		FT1 og 2 skal vera køyrbare for trafikk til tilgrensande bustader. I alle områda skal det vera høve til å snu for personbil – utan at det krevst rygging ut i offentlig veg. I område FT2 skal denne snuplassen liggja i vestlegaste enden (utvida areal). BYA for tiltaka i FT1 og 2 kjem i tillegg til maks.BYA for byggjeområda.

Plandokumenta sjåast i arealplanar.no: <https://www.arealplaner.no/4640/arealplaner/282>