

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR GRINDE

Gnr.104 bnr.5 mfl.

TYSVÆR KOMMUNE

PlanId 200915

Vedtatt i kommunestyret 18.06.2013

Mindre vesentlig reguleringsendring godkjent av teknisk utval den 09.06.2016

Mindre vesentlig reguleringsendring – datert 09.09.25

§1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Innenfor planens avgrensning skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER

- boliger – enebolig
- frittliggende småhus – enebolig
- konsentrert – tomannsbolig
- konsentrert - flermannsbolig

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- kjørevei
- fortau
- gang-/sykkelvei
- annen veigrunn

FRIOMRÅDER

- område for lek
- turvei
- friområde

SPESIALOMRÅDER

- komm. tekn. omr.
- bevaring fornminne
- frisiktsone

§2 BYGGEOMRÅDER

Område A og frittliggende småhus tomt 1-10, 14-19

~~I området tillates oppsatt frittliggende enebolig evt enebolig m/sekundærleilighet med tilhørende anlegg.~~

~~Området kan bebygges med inntil BYA=40% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).~~

~~Felles:~~

Eiendommene innenfor område A kan oppdeles. Ved fradelinger i området skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuell eiendom.

Maks møne/gesimshøyde på bolig med annen takform enn flatt tak settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved oppføring av boliger med flatt tak er gjennomsnittlig gesimshøyde maks 7,5m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Eksisterende bygninger innenfor formålet frittliggende småhus tillates revet.

Regulerte mellomgrenser for tomtene er ikke juridisk bindende og endelig plassering av mellomgrenser avklares i fbm fradeling av tomtene.

~~Tomt 1-5, 8, 14-16 og 19~~

~~I området tillates oppsatt frittliggende enebolig evt enebolig m/sekundærleilighet med tilhørende anlegg.~~

~~Området kan bebygges med inntil BYA=40% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).~~

~~Tomt 6, 7, 9, 10, 17 og 18~~

~~I området tillates oppsatt frittliggende enebolig, enebolig m/sekundærleilighet eller tomannsbolig med tilhørende anlegg.~~

~~Området kan bebygges med inntil BYA=40% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass). Ved bygging av tomannsbolig tillates BYA=45%.~~

Konsentrert – tomannsbolig (omr. B, C)

I området tillates oppsatt tomannsbolig eller enebolig (evt enebolig med sekundærleilighet) med tilhørende anlegg.

Området kan bebygges med inntil BYA=45% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).

Maks møne/gesimshøyde på bolig med annen takform enn flatt tak settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved oppføring av boliger med flatt tak er gjennomsnittlig gesimshøyde maks 7,5m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Konsentrert - flermannsboliger (omr. D, E)

I området tillates oppsatt flermannsboliger og/eller frittliggende småhus med tilhørende anlegg. Området kan bebygges med inntil BYA=45% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).

Ved byggesøknad for flermannsboliger skal det innleveres detaljert utomhusplan i målestokk 1:500.

Denne skal vise:

- plassering av bolig
- plassering av garasje eller carport
- målsetting
- adkomst
- snuplass på egen eiendom
- høyde på bebyggelse
- nærlek for område D
- biloppstillingsplass
- høyde på terreng etter opparbeidelse
- evt. forstøttingsmurer med høyde topp/bunn
- felles renovasjonsområde

Godkjent utomhusplan er bindende for utbygging. Opparbeidelse iht. godkjent plan skal være ferdigstilt og godkjent før boliger i området gis brukstillatelse.

Om særlige grunner taler for det så kan Tysvær kommune bifalle mindre avvik fra utomhusplanen.

Dersom det velges å bygge ut med frittliggende småhus skal det utarbeides tomtedelingsplan.

Maks møne/gesimshøyde på bolig i område D settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maks mønehøyde på bolig i område E settes til 8,5m, og maks gesimshøyde 6,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Innenfor området tillates etablert felles parkeringsplass.

§3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

I offentlige trafikkområder inngår kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

I annen veigrunn inngår eksisterende bru og eksisterende parkeringsplass ved fornminne, samt areal langs E134, og et mindre område nordvest i planområdet. Videre inngår areal til rekkverksrom for kjøreveg langs elva.

For avkjørsel fra Rv. 515 skal utarbeides detaljplan i horisontal-/vertikalplanet.

Detaljplan skal godkjennes av Statens Vegvesen. Avkjørsel opparbeides iht. detaljplan.

Alle øvrige offentlige trafikkområder innenfor planområdet med tilhørende friskt skal opparbeides iht. tekniske planer godkjent av kommunen. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til de boliger som veganlegget betjener.

Der fotgjengere må krysse vegen for å følge fortau videre skal krysningspunkt markeres med nedsenket kantstein.

Opparbeidelse av veganlegg kan utføres i etapper etter avtale med Tysvær kommune.

§4 FRIOMRÅDER

Anlegg for lekeplass

Området skal nyttes som lekeplass i mest mulig naturtilstand.

Det tillates oppsatt bord, benker, lekeapparater og støyskjerming i området.

I forbindelse med teknisk plan skal det sendes inn plan for utforming av lekeplassene.

Dette inkludere utforming og type støyskjerming der dette er aktuelt.

Lekeplass opparbeides iht. godkjente planer og skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse for de boligene lekeplassen betjener.

Turvei

Turvei fungerer som adkomst til friområde.

Turvei skal ha standard som tråkk, men kan tillates å ha en enkel opparbeidelse for å fremme adkomsten til friområdet. Trasè for turveg i friområder kan justeres for å oppnå akseptable stigningsforhold. Turveg skal videreføres gjennom lekeplass øst for tomt 10.

Friområde

Friområde skal nyttes som rekreasjonsområde i naturtilstand.

§5 SPESIALOMRÅDER

Komm. tekn. anlegg

I området kan oppføres trafo og miljøstasjon.

Frisiktsone

Innenfor frisiktsone skal ikke terreng eller andre sikthindringer overstige 0,50 m over tilgrensende vegers planum.

Bevaring fornminne

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde – bevaring fornminne". Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jrf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§6 FELLESBESTEMMELSER

Byggesøknad og fradelinger

Ved byggesøknad skal innleveres situasjonsplan i 1:500.

Planen skal vise:

- plassering av bolig og garasje
- adkomst
- snuplass på egen eiendom for frittliggende småhus
- renovasjonsplass

Garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om den ikke bygges samtidig. Denne plassering er ikke bindende.

Ved fradelinger i området A, og ved fradeling for frittliggende småhus i område D skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuell eiendom.

Planen skal vise:

- eiendomsgrenser (nye/gamle)
- areal på eiendom iht. ønsket deling
- plassering av bolig og garasje
- adkomst
- snuplass på egen eiendom
- nærlek for område D

Tomtedelingen er bindende for fradeling, mens plassering av bygninger, adkomst og snuplass på egen eiendom som vises på tomtedelingsplanen bare illustrerer en mulig utnyttelse av eiendommen.

Byggegrenser

Bolig plasseres innenfor byggegrense. Mindre tiltak slik som støttemurer, frittstående boder, takoverbygg for sykkelparkering, felles avfalls plass og garasje/carport og parkering tillates oppført utenfor byggegrense. Frittstående garasje/carport/uthus < 50 kvm kan plasseres inntil 2 m fra regulert veiside, 1 m fra regulert fortausside, og inntil 1m fra nabogrense. , ~~døg-sånn-at~~ Takutstikk og takrenne skal være ~~blir-liggende~~ på egen eiendom.

Garasje sammenbygget med bolig kan i unntakstilfeller plasseres over byggegrense om det er estetiske eller andre gode grunner for det. Det forutsettes at dette ikke skaper trafikale problemer.

For tomt 16-19 mot øst kan det ikke etableres terrasse/balkong i høyden utenfor byggegrensen. Evt. terrasse utenfor byggegrense må etableres på terreng (gjelder både på eksisterende terreng, og evt opparbeidet terreng).

I område D skal garasje/carport/uthus og lignende ikke-støyfølsomme anlegg minst plasseres 30 m fra senter E 134, mens boliger skal plasseres minst 50 m fra senter E 134.

Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer m.m i fht terrengbehandling på den enkelte tomt.

Parkering

I eneboligområder skal det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. I konsentrerte boligområder skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. Ved etablering av sekundærleilighet avsettes en ekstra biloppstillingsplass per sekundærleilighet.

VA-anlegg

VA-anlegg opparbeides iht. tekniske planer godkjent av kommunen. VA-anlegg skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til de bygningene VA-anlegget betjener.

Gjerder/murer

Tette gjerder og forstøtningsmurer med en høyde på > 0,5 m over regulert veg må byggemeldes og godkjennes før igangsetting av arbeid.

Renovasjonsplasser

Renovasjonsplass tilpasses eiendommen estetisk og funksjonelt, og skal være iht. krav fra renovasjonsansvarlig. Flermannsboliger innenfor område D og E skal ha en felles renovasjonsplass per område evt. to plasser for område D. Eneboliger/tomannsboliger renoverer på egen eiendom. Sekundærleilighet skal ha felles renovasjon med hovedboenhet.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport (dat. 15.06.2012). Deler av planområde har støynivå over grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal følges.

Boliger:

Støynivået utenfor fasade ved rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{den}=55$ dBA.

Innendørs støynivå skal ikke overstige $L_{ekv}=30$ dBA.

Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

Nye boliger må så langt det er mulig utformes slik at støyfølsomme rom og uteoppholdsareal skjermes mest mulig også ved etablering av ny E39.

Lek-/uteopphold:

Støy på uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den}=55$ dBA. Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

For enebolig/tomannsbolig kreves tilgang til min. 20kvm privat uteplass.

For flermannsboliger kreves tilgang til min. 5kvm privat uteplass per boenhet, samt tilgang til min. 16kvm felles lek per boenhet.

Alle overnevnt arealer skal ha lavere støynivå enn 55dBA.

For tomt 7-15, område A, B, D og E, samt område avsatt til lek kreves innlevert støyrapport ved søknad om tiltak. Evt. påkrevd støytiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger eller private/ felles uteplass som tiltaket skjermer for.

Estetikk/miljø

Bygninger og utemiljø skal bli planlagt og utført med en god estetisk utforming i samsvar med dets funksjon, samt med respekt for nabobebyggelsen og naturgitte formasjoner.

Garasjer og boder skal tilpasses bolig i form og farge.

Matjord

Sammen med søknad om igangsetting av gravearbeider skal det gjøres rede for håndtering av matjord. Matjord skal sikres en forsvarlig gjenbruk. Dersom det er risiko for

funn av potetål skal dette undersøkes, og masser med potetål skal ikke plasseres der dette ikke finnes fra før.

Ustabile masser

Dersom det under gravearbeid påtreffes ustabile masser eller leire/silt, må geoteknikker tilkalles, og eventuelle anbefalte tiltak settes i verk.

Miljørettet helsevern

Ved alle tiltak innen planområdet skal tas hensyn til forskrift om miljørettet helsevern.