

TYSVÆR KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR BOLIGER VED AKSDALSVATNET/ » DEN ITALIENSKE LANDSBY» GNR./BNR. 72/125 OG del av GNR./BNR. 72/8, AKSDAL, TYSVÆR

PlanId: 201609

Vedtatt 18.06.24 sak 039/24

§1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av terrassert boligbebyggelse, hotell/overnatting i Felt BB10, tilhørende anlegg, så som adkomstvei, parkering, lek og renovasjon. Planen skal legge til rette for offentlige passasjer gjennom området og langs Akسدalsvatnet.

§2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med regulerings grense på plankartet datert 03.01.17.

§3 REGULERINGSFORMÅL

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

<i>Arealformål:</i>	<i>Innhold:</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode:</i>
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse- blokk bebyggelse	BB	1113
	Kommunaltekniske anlegg	K	1560
	Bod/badehus	B	1589
	Lekeplass	LEK	1610
	Angitt bebyggelse og anleggsformål	BAA	1900
	kombinert med andre angitte formål		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV
Fortau		F	2012
Gatetun		G	2014
Gang/ sykkelveg		GS	2015
Annen veggrunn- grøntareal		AVG	2019
Parkeringsplass		P	2080
Grønnstruktur	Turveg	GT	3031
	Friområde	GF	3040
Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone	Friluftsområde i vassdrag	FV	6710
	Småbåthavn	SH	6230

§ 4 HENSYNSSONER (Jfr. Plan- og bygningslovens § 11-8)

<i>Sone:</i>	<i>Innhold:</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode:</i>
Sikringssone	Frisikt	H	140
Faresone	Høyspenningsanlegg	H	370
Angitthensynsone	Flomvann	H	550

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 1)

- § 5.1 **Bebyggelse og anlegg- blokk bebyggelse**
- § 5.2 **Kommunaltekniske anlegg**
- § 5.3 **Bod/badehus**
- § 5.4 **Lekeplass**
- § 5.5 **Miljø/ energi**

§ 5.1 Blokk bebyggelse

§ 5.1.1 Felt BB1-BB7

Feltet skal bebygges med terrasseblokker som avtrappes ned mot vannet. Bebyggelsens plassering er vist på plankartet. For bebyggelse på Felt BB1- BB4 er største høyde kote + 34,5 moh. For bebyggelse på Felt BB5- BB7 er største høyde kote + 41,5 moh. Kotehøyder er vist på plankart. Laveste kotehøyde for bebyggelse på Felt BB1- BB4 settes til kote + 19,5.

Det skal anlegges min. 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inkludert gjesteparkering, i underjordisk parkeringsanlegg. 10% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per boenhet. 5% av sykkelplassene skal tilrettelegges for sykkelvogner.

For boenhetene i Felt BB1- BB4 og BB5- BB7 stilles det krav til min. 20 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan plasseres i felles tilliggende gatetun, strandpromenade og opparbeidet friområde mellom boenhetene. Min. 10 kvm av arealet skal være privat terrasse eller balkong i tilknytning til boenheten.

Tiltak utenfor byggegrense tillates ikke. Dette gjelder også gjerder og eller annen fast innhegning/ konstruksjon.

§ 5.1.2 Felt BB8-BB10

Feltet skal bebygges med terrasseblokker som avtrappes mot vest og sør. Bebyggelsens plassering er vist på plankartet. Største kotehøyder som vist på plankart. 5% av bebygd areal kan godkjennes med større høyde for etablering av tekniske installasjoner og/ eller arkitektoniske elementer.

I Felt BB10 tillates et kombinert formål med bolig og hotell/overnatting med inntil 150 rom. Renovasjonsløsning i forbindelse med hotell skal løses innomhus.

Det skal anlegges 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Disse skal i hovedsak være i underjordisk parkeringsanlegg.

For formålsdelen hotell/overnatting skal parkeringsdekningen være 1,2 plass pr. 100 kvm. Kravet kan løses både utendørs på parkeringsplass og innendørs.

10% av parkeringsplassene for boligene skal være tilpasset bevegelseshemmede. 5% av parkeringsplassene for hotell/overnatting skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per boenhet. Det skal avsettes plass til min. 8 sykkelparkeringsplasser pr 1000 kvm hotell/overnatting. 5% av sykkelplassene skal tilrettelegges for sykkelvogner.

Det skal opparbeides sti med universell utforming fra vegnett og frem til og mellom blokkene i Felt BB8- BB10.

Innenfor hvert av Feltene BB8- BB10 stilles det krav til min. 20 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Min. 6 kvm av dette arealet skal være privat terrasse eller balkong i tilknytning til boenheten.

Det tillates plassering av balkonger/altaner og svalganger inntil 1,5 meter fra vist omriss og over tiliggende friområde. Fri høyde til terreng må være minst 2,6m.

Hotelllets uteoppholdsareal skal i hovedsak løses på tak og/ eller takterrasse. Der hvor hotellets funksjoner grenser til felles uteoppholdsareal for boliger skal det etableres en buffer, fortrinnsvis som vegetasjon, for å definere og avgrense arealet for hotellet.

Uteoppholdsareal med nærlekeplass skal plasseres og opparbeides innenfor hvert felt.

§ 5.1.3 Innenfor felt BB9 tillates plassering av trafo. Denne skal innpasses i bebyggelsen.

§ 5.1.4 Innenfor formål bolig tillates plassering av miljøstasjon.

§ 5.1.5 Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal utformes ihht. Kommunale retningslinjer for leke- og oppholdsarealer og oppfyller krav til kvalitet og prinsipper for universell utforming.

§ 5.1.6 Utforming og estetikk
For alle bygningene skal følgende gjelde;
Bygningene skal være i stein, mur, betong eller trematerialer.
Trekledningen kan være ubehandlet eller beise. Farge skal godkjennes av kommunen.

§ 5.2 **Kommunaltekniske anlegg.**

§ 5.2.1 Renovasjonsanlegg skal utføres som nedgravd avfallsløsning i tråd med lokal renovasjonsnorm.

Ved plassering av trafostasjon i området skal denne ha utforming tilpasset områdets arkitektur.

§ 5.3 **Bod/badehus**
Innenfor området tillates plassering av mindre boder inntil 15 kvm i grupper på 3, for omkledding eller oppbevaring av f.eks. kajakk. Disse skal ha eget driftsselskap og være for beboere i Aksdals området. Tiltak må omsøkes.

§ 5.4 **Lekeplass**

§ 5.4.1 Lekeplass, f_Lek, skal være felles for beboerne i området og skal benyttes til kvartalslekeplass. Lekeplass skal stimulere til allsidig lek og aktivitet og utstyres med minimum tre lekeredskaper og sittegrupper. En kan innpasse nærlekeplass i området. Lekeplass skal opparbeides samtidig som bebyggelsen i Felt BB5-BB10 og skal være ihht. kommunal norm.

§ 5.5 **Miljø/ energi.**

§ 5.5.1 Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger med lang levetid og som vel i produksjon som i anskaffelse er energieffektive og lite forurensende.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 2)

§ 6.1 **Kjøreveg**

§ 6.2 **Sykkel- og gangsti**

§ 6.3 **Annen veggrunn- grøntareal**

§ 6.4 **Gatetun**

§ 6.5 **Parkering**

§ 6.1 **Kjøreveg**

§ 6.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 6.2 **Sykkel- og gangsti**

§ 6.2.1 Sykkel- og gangstier skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 6.3 **Annen veggrunn- grøntareal**

§ 6.3.1 I grøntarealet tillates ikke bebyggelse, dog kan tiltak godkjennes etter grunnnett søknad.

§ 6.3.2 Støyskjerming.

Støyskjermer plasseres innenfor formålet og skal ivareta støy fra E39 og fremtidig kommunalveg i nord. Utformes detaljert i byggesaken.

§ 6.4 Gatetun

§ 6.4.1 Gatetun skal være et sambruksareal for lek, gang- og sykkelveg, møbleringssoner, av- og påstigning, korttidsparkering/gjesteparkering og beplantning. Gatetunet skal ikke ha gjennomkjøringstrafikk.

§ 6.4.2 Gatetunet skal være utformet uten oppdeling i kjørebane og gangbane. Det skal derfor ikke være gjennomgående høydeforskjeller i gatetunets tverrprofil.

§ 6.4.3 Innenfor formål gatetun tillates plassering av fordrøyningsbasseng.

§ 6.4.4 Fartsdempende tiltak som tillater passasje av alle kjøretøykategorier med behov for å kjøre i området, skal være etablert.

§ 6.4.5 Biloppstillingsplasser skal være spesielt markert med skilt eller annen markering.

§ 6.4.6 Inn- og utkjøringstilknytning til vegnettet utenom gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.

§ 6.5 Parkering

§ 6.5.1 Arealet avsatt til parkering er for gjester og brukere av hotell/overnatting.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 3)

§ 7.1 Turveg

§ 7.2 Friområde

§ 7.3 Offentlig friområde mot vann

§ 7.1 Turveg

§ 7.1.1 Turveg 1 skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet. Turveg skal være kjørbare og kunne benyttes av bla. utrykningskjøretøy.
Turveg 2 (brygge) skal tilpasses terreng og kan justeres ved detaljprosjektering for å unngå terrenginngrep. Det tillates ikke utfylling av masser i vatnet.

§ 7.2 Friområde

§ 7.2.1 Området skal opparbeides med sti/ gangveg og trapper som forbinder

byggesoner med grønne tilliggende områder og gatetun.

§ 7.2.2 Området skal betjene adkomst soner til bygninger og er felles for inntilliggende bebyggelse.

§ 7.2.3 Innenfor området tillates plassering av felles nærlekeplasser.

§ 7.3 **Offentlig friområde mot vann**

§ 7.3.1 Området skal fremstå som et grønt område. Stedegne arter benyttes som plantemateriale. Det skal etableres en bekk med et mindre sedimentbasseng for å ivareta overvann.

§ 7.3.2 Del av området, mot vann, skal opparbeides med strandpromenade/ turveg som forbinder gangveg rundt Akسدalsvatnet med gangveg rundt Bognastjørn.

§ 7.3.3 Innenfor området tillates aktiviteter til allmennbruk som grillplasser, brygge, badeplass og nærlekeplass.

§ 8 **BRUK OG VERN AV VASSDRAG**

(Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 6)

§ 8.1 **Friluftsområde i vassdrag**

§ 8.1.1 Formålet omfatter tilhørende strandsone. Tiltak som tilrettelegger for friluftsområdets bruk som rekreasjonsområde kan tillates.

§ 8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides kai/ brygge. Kai/ brygge skal deles opp i seksjoner slik at den ikke fremstår som en sammenhengende flate mot vannet. Det tillates ikke utfylling av masser i vatnet. Kai brygge skal være allment tilgjengelig som del av friområde med strandpromenade.

§ 8.1.3 Det tillates ferdsel på vannet med robåter, el-motor, seilbåter, vindsurfing etc.

§ 8.2 **Småbåthavn**

§ 8.2.1 Det tillates etablering av småbåthavn. Det tillates ikke utfylling av masser i vatnet. Småbåthavna skal ha eget driftsselskap og være for beboere i Akسدals området.

§ 9 **HENSYNSSONER** (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-6 og 11-8)

§ 9.1 **Sikringssone- frisikt**

§ 9.2 **Faresone- høyspenningsanlegg**

§ 9.3 Angitthensynsone- flomvann

§ 9.1 Sikringsone- frisikt

§ 9.1.1 Frisiktssone (sikringsone 140): I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5m over nivå på tilstøtende veger. Terreng skal ikke planerest høyere enn tilstøtende vegers nivå. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høytstammede trær med maksimal stamme på 25 cm diameter.

§ 9.2 Faresone- høyspenningsanlegg

§ 9.2.1 Høyspenningsanlegg.
Det er til hensikt å legge om eksisterende 22 kV høyspent linje til jordkabelanlegg. Dette kan utføres etter nærmere avtale med nettselskapet

§ 9.3 Angitthensynsone- flomvann

§ 9.3.1 Innenfor sonen skal det ikke plasseres eller oppføres elementer som er til hinder for eller kan ta skade av flomvann på veg til Akسدalsvatnet.

§10 FELLESBESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

§ 10.1 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.2 Allmenne plankrav

§ 10.1 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1.1 Ny adkomstveg i hht. Reguleringsplan Kryss E39/ E134 Akسدal inkl. kollektivanlegg og støyskjerming av E39 skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 10.1.2 Utbygging av kommunaltekniske anlegg skal utføres ihht. godkjent teknisk plan for byggetrinnet. Anlegg skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse for bygninger i byggetrinnet.

§ 10.1.3 Transformatoriosk.
Plassering av transformatoriosk avklares med Haugaland kraft før utbygging igangsettes.

§ 10.1.4 Friområde med strandpromenade/ turveg og friluftsområde med brygge mot vann skal være ferdigstilt før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 10.1.5 Følgende tiltak, innenfor hvert felt, må være utført før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- Ferdigstilling av kjøreveg.
- Ferdigstilling av nærlekeplass.
- Ferdigstilling av miljøstasjon.
- Ferdigstilling av gangveier.

- Ferdigstilling av friområder.

§ 10.1.6 Lekeplass Lek_1 og Lek_7 må være ferdigstilt før boliger i Felt BB1-7 kan tas i bruk. Lekeplasser innenfor Felt BB8-10 må opparbeides før boliger i tilhørende Felt kan tas i bruk.

§ 10.1.7 Før det gis brukstillatelse til boliger ved vannet så skal grense til vann oppmåles.

§ 10.1.8 Før det gis brukstillatelse til boliger skal det foreligge godkjent situasjonsplan i målestokk 1:200.

§ 10.2 Allmenne plankrav

§ 10.2.1 Det skal utarbeides detaljert plan over felles og offentlige uteområder. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer, uteareal og anlegg som er rettet mot allmennheten. Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres slik at det unngås unødvendig overskuddsmasse og/ eller tilføring av nye masser. Tilpassing av terreng mot tiltak skal gjøres med gode overganger og utforming. Det må utarbeides plan for håndtering av overskuddsmasser senest ved søknad om tiltak.

§ 10.2.2 I anleggsperioden skal det sikres at det opprettholdes turveg gjennom området. Plan som viser løsning i anleggsperioden skal utarbeides.

§ 10.2.3 Tekniske anlegg:
Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler. Det stilles krav til utarbeidelse av teknisk plan. Minste høyde på tekniske installasjoner, kote + 19,5 moh.
Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering i anleggsperioden.

§ 10.2.4 Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, if. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 10.2.5 Støy: Miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (MD T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

§ 10.2.6 Slokkevann: Tilstrekkelig mengde slokkevann skal dokumenteres. Alternativt må dette sikres gjennom tiltak i brannkonseptet. Dokumentasjon må foreligge før det gis igangsettelsestillatelse.

Følgende arealer skal være felles for boligområdene BB1-BB10:

- Lekeareal: f_Lek

- Friområde: f_GF
- Gatetun: f_G
- Småbåthavn: f_SH
- Bod/badehus: o_B
- Gang-/sykkelveg innad blant boligene: f_GS

Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjøreveg: o_KV
- Fortau: o_F
- Gang-/sykkelveg langs kjøreveg: o_GS
- Annen veggrunn: o_AVG
- Friluftsområde i vassdrag: o_FV
- Friområde: o_GF
- Turveg: o_GT