

Reguleringsplan for Aksdalsvegen 150

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202404

Saksnummer 2024/2140

1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med tilhørende felles anlegg; uteoppholdsareal med nærlek, parkering og renovasjon.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg

Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal skje i henhold til en detaljert plan som viser påkobling og dimensjoner på rør. Planen skal være godkjent av Tysvær kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Søknad om VA-arbeid skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise trafikkanlegg, hovedledningsnett inkl. vurdering for håndtering av overvann, jf. Statlige planretningslinjer og dokumentasjon av brannvannkapasitet.

2.2 Utomhusplan

Etablering av felles utearealer skal skje i henhold til utomhusplan (M 1:200) godkjent av Tysvær kommune. Utomhusplanen skal vedlegges og godkjennes sammen ved søknad om rammetillatelse.

Det skal vises en helhetlig opparbeidelse mellom bygning og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bebygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i hele prosjektet, fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal nyttes bærekraftige materialer. Det skal redegjøres for farge- og materialbruk.

Utomhusplanen skal vise:

- bygningers plassering
- opparbeidelse av felles utendørs uteoppholdsareal (i felt f_UTE og bestemmelsesområde #4) inkl. nærlek i bestemmelsesområde #3, som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper.
- adkomst fra offentlig veg til f_P med friskt
- utforming av gangrett #2
- materialbruk på overflate/overganger
- murer og gjerder med høyde
- inndeling biloppstilling og oppmerking HC felt f_P og bestemmelsesområde #1
- sykkeloppstilling
- beplantning (beplantning kan alternativt fremstilles i egen **planteplan**)
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen **belysningsplan**)
- renovasjon (renovasjonsløsning kan alternativt fremstilles i egen **renovasjonsplan**)

2.3 Planteplan

Beplantning av fellesarealer skal skje i henhold til planteplan godkjent av Tysvær kommune.

Det skal brukes allergivennlig beplantning.

2.4 Belysningsplan

Belysning av felles arealer skal skje i henhold til belysningsplan godkjent av Tysvær kommune.

Det skal brukes energieffektiv belysning med min. 3000 kelvin.

2.5 Renovasjon

Etablering av renovasjonsstasjon på overflaten skal skje iht. renovasjonsplan godkjent av renovatør.

Dimensjoneringen av renovasjonsstasjon skal følge norm og forskrift til kommunens renovasjonsselskap.

2.6 Parkering

Det skal etableres maks 13 parkeringsplasser inkl. 2 stk. HC innenfor felt f_P og bestemmelsesområde #1. Faste parkeringsplass skal tilrettelegges for el-bil.

Det skal dokumenteres min. 3 sykkelparkering pr. bolig, hvorav 2 plasser per bolig skal være innendørs, og min. 1 plass pr. bolig skal være gjesteparkering ved boligens adkomstsone. Det skal dokumenteres min. 2 plasser for sykkelparkering med vogn. Gjesteparkering og sykkelparkering med vogn skal være skjermet for vær og ligge i tilknytning til boligens adkomstsone.

2.7 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

2.8 Kulturminner

Dersom man støter på gjenstand i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner §8, 2. ledd).

2.9 Miljø

Ved all aktivitet innenfor planområdet må det tas hensyn til krav i «Forskrift om miljørettet helsevern».

2.10 Estetikk

Bebyggelse og uteområde skal utvikles sammen, som et prosjekt. Materialbruken i bygninger og uteområde skal være bestandig og av naturlige materialer. Byggesøknad skal vedlegges en redegjørelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene. Fargevalg, valg av materialer på bygninger og i uteområder skal inngå i vurderingen.

2.11 Fremmede arter

Før igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det foreligge registreringer utført av sakkyndig iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Registreringer skal kartlegges i vekstsesongen før anleggsarbeid starter. Ved eventuelle funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en tiltaksplan som beskriver hvordan artene skal håndteres i anleggsperioden.

2.12 Naturverdier

Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven og som ikke er registrert i dette planarbeidet må Tysvær kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

2.13 Rigg-/driftsplan

Aksdalsvegen fungerer som skolevei til Grinde skole. Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider i planområdet skal det foreligge rigg-/driftsplan godkjent av Tysvær kommune som avklarer hvordan trygg skolevei ivaretas i anleggsfasen.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse - BB

- Eksisterende bebyggelse i planområdet, vist med juridisk linje *bebyggelse som forutsettes fjernet* i plankartet, tillates revet. Det tillates oppført ny blokkbebyggelse i felt BB i form av boligblokk med felles heis/trapperom med min /maks 10 boenheter.
- Maks tillatt BYA 67 %. Blokkbebyggelsens maks byggehøyde fremgår av plankart. Inntil/foran heis-/trappetårn på laveste takflate tillates etablert felles takterrasse på inntil 40 m². Det tillates etablert sikringsgjerde på takterrasse på inntil 1,2 m. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som energipaneler ol., tillates etablert 0,5 m høyere enn maks byggehøyde.

3.1.2 Renovasjon - f_R

- Område f_R skal benyttes til felles renovasjonsstasjon på overflaten. Vegger skal ha maks. høyde 1,5 m fra tilstøtende terreng.
- Det skal etableres port kun for renovatør i vest mot felt f_P, i øst mot felt f_UTE skal det etableres brukerinngang.
- Renovasjonsstasjonen er felles for rettighetshavere i felt BB.
- Plasseringen av renovasjonsstasjon må ikke komme i konflikt med friskt vist i plankart.
- Renovasjonsstasjon må ikke plasseres slik at den hindrer vedlikehold, brøyting ol. av offentlig veg, fortau (o_SF) og sykkelveg (o_SS).

3.1.3 Uteoppholdsareal - f_UTE

- Innenfor felt f_UTE skal det etableres felles nærlek i bestemmelsesområde #3. Resterende uteoppholdsarealer inkl. restareal rundt blokken skal gis parkmessig opparbeidelse.
- Felt f_UTE er felles for rettighetshaverne i felt BB.
- Tiltak inkludert gjerde må ikke plasseres slik at det kommer i konflikt med vedlikehold, brøyting ol. av offentlig veg, fortau (o_SF) og sykkelveg (o_SS).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fortau - o_SF7

- Området o_SF7 skal nyttes til fortau. Jf. forøvrig gjeldende plan «*Detaljregulering for Aksdal Vest, planID 202006*».
- Fortauskant skal føres nedsenket mot Aksdalsvegen, langs adkomsten til f_P. Fortau skal dimensjoneres for oppstilling av renovasjonsbil.
- Fortau er offentlig.

3.2.2 Sykkelanlegg - o_SS1

- Området o_SS skal nyttes til sykkelveg, og være kjørbart for nyttekjøring. Jf. forøvrig gjeldende plan «*Detaljregulering for Aksdal Vest, planID 202006*».
- Sykkelveg skal dimensjoneres for oppstilling av renovasjonsbil.
- Sykkelveg er offentlig.

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal - f_AVG

- Annen veggrunn f_AVG1 og f_AVG 2 er skulder langs fortau, og skal beplantes.
- Annen veggrunn er felles for rettighetshaverne i felt BB.

3.2.4 Parkering - f_P

- a. Område f_P skal benyttes til parkering sammen med bestemmelsesområde #1. Her skal det anlegges 2 stk. HC-parkeringsplasser og 1 stk. gjesteparkeringsplass.
- b. Parkeringen er felles for rettighetshavere i felt BB.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Bestemmelsesområde - parkering, gangadkomst, nærlek og felles uteoppholdsareal - Funksjons- og kvalitetskrav (felt #1, #2, #3 og #4)

4.1.1 Parkering #1

- a. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres parkeringsplasser på adkomstnivå.
- b. Parkeringen er felles for rettighetshaverne i felt BB.

4.1.2 Gangadkomst #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende trapp opprettholdes/gjenoppføres.

4.1.3 Nærlek #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles nærlek. Krav til utstyrsnivå skal være iht. Retningslinjer for uterom/leikeplassar i Tysvær kommune vedtatt 2018.

4.1.4 Felles uteoppholdsareal overdekket #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres overdekket felles uteoppholdsareal med sitte-/møteplasser. Arealet/deler av arealet tillates innglasset.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Tekniske anlegg

Anlegg som kommer frem av detaljert plan i søknad om VA-arbeid skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB tas i bruk.

5.2 Utomhusplan

Anlegg som kommer frem av godkjent utomhusplan, belysningsplan og renovasjonsplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB kan gis ferdigattest.

5.3 Rekkefølgekrav fra områdeplan Aksdal

5.3.1 Rekkefølgekrav videreføres i gjeldende plan

- a) o_SKV1 og o_SV2 i områdeplan for Aksdal (tidligere o_KV1 og o_KV11) langs BBB3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.
- b) Fortau langs o_SV2 (tidligere o_KV11) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.

- c) Grøntområder innenfor BBB₃ i Aksdal områdeplan og o_BLK i Aksdal Vest (tidligere o_BLK₃ i Aksdal områdeplan) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.

6 Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

«Retningslinjer for uterom og lekeplasser, 2018» av Tysvær kommune