

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN AKSDAL, NORDRE DEL

Vedtatt i kommunestyre 05.11.2001

Mindre endring – sist vedtatt i sak 28/11 Kommuneutviklingsutvalet 24.02.2011
ME av Gnr.72 bnr.45 Omsorgsboliger i Akسدal med PlanId:201210 etter PBL 2008
Sak 9/14 dato: 18.02.2014

Rev. 18.01.2023 Ark. BHB AS

1.1. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- § 1. Det kan på hver tomt bygges en hovedleilighet evt. med tilleggsleilighet.
- § 2. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer.
- § 3. Bygningene kan oppføres i 1 etasje pluss kjeller og loft i samsvar med forskriftene. Maks. mønehøyde 8,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
- § 4. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. bileilighet.
- § 5. Garasjen skal være i en etasje uten kjeller og knevegg på loft og ikke større enn 50 m². Garasjeplassering for dobbel garasje skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand fra regulert veg/fortau til garasje skal være min. 6 m når garasjen har åpningen mot vegen, og minst 2 m når garasjen er plassert parallelt med vegen/fortauet. Det skal være snuplass på egen eiendom.

1.2 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE

- § 6. I området tillates oppført boliger med tilhørende anlegg. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent bebyggelsesplan (M= 1:500). Denne skal vise tomtedelingen, bebyggelsens plassering, perspektiv skisse med fargesetting, atkomstforhold, terrengbearbeidelse, snitt, opparbeidelse av evt. felles funksjoner som parkering, lekeplasser o.l.
- § 7. Utnyttelsesgraden er BYA=40% (50%)inkl. garasjer og maksimum tomtestørrelse eller areal pr. bolig settes til 350 m².
- § 8. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 0,5 plasser pr. boenhet bør anlegges som felles parkeringsplasser.
- § 9. Område B og E må sikres mot steinras i forbindelse med utbyggingen av boligområdet og før boligene tas i bruk. Utbygger er ansvarlig for at tiltakene utformes av godkjent fagperson, jfr. plan- og bygningsloven.

I område K gjeld følgende:

- a. All verksemd i området må ta omsyn til forskrift om miljøretta helsevern.
- b. Det skal leggjast vekt på å gi bygg i planområdet ei fin arkitektonisk utforming i høve til terreng, byggutforming og ved material- og fargeval.
- c. Innanfor byggeområde for bustad kan det førest opp eit større bygg med bueiningar. Høgaste punkt på bygget kan maksimum vere 59,2 meter over havnivå. Maksimal utnytting av tomte er 60 % BYA, inklusive parkering.
- d. Det er krav om 2 parkeringsplassar per bu-eining i planområdet. Parkering kan både løysast som parkeringskjellar/garasje og parkering i friluft i samsvar med utnyttingsgraden for tomte.
- e. Tiltak på tomte skal tilfredstille gjeldande reglar for universell utforming.

Leikeplass i område K

Leikeplass skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.

Innenfor planendring Stølsberg 14:

Teknisk plan:

- f. Før utbygging av felt BKS1 skal det foreligge godkjent teknisk plan av Tysvær kommune. Her skal dokumenteres tilstrekkelig brannvann, utbedring av adkomst, samt håndtering av overvann og tekniske anlegg, inkl. kabelgrøft til trafo.

Utomhusplan:

- g. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent utomhusplan (M= 1:200). Denne skal vise bygningens plassering, opparbeiding av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek i bestemmelsesområde #1, materialbruk på overflate/overganger, murer og gjerder med høyde, allergivennlig beplantning, nødvendig belysning av fellesareal, adkomstforhold, opparbeiding av felles funksjoner som parkering, gangveg og renovasjon.

I område BKS1 gjelder følgende:

- h. I området BKS1 tillates det oppført konsentrert småhus-flermannsbolig og bodanlegg.
- i. Det tillates oppført et bygg med 10 boenheter, og 10 boder. Felt BKS1 tillates utnyttet innenfor grense «planlagt bebyggelse». Bygning kan ha høyeste gesims maks 6,5 m og laveste gesims maks 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Der byggegrense ikke er vist kan bygget oppføres i formålsgrensen. Frittstående bodanlegg kan plasseres inntil 0,5 meter fra nabogrense innenfor grensen planlagt bebyggelse. Boder kan ha høyeste gesims maks 3,5 m, laveste gesims maks 3,0 m.
- j. På sted avmerket «branntiltak» i plankartet hvor bygning ligger nærmere nabogrense til boligeiendom enn 4 meter skal det utarbeides eget brannkonsept, som er avklarende med hensyn til tiltak.
- k. Det tillates oppført støttemur i nabogrense. Murer høyere enn 0,5 m skal sikres med gjerde. Det skal oppføres trapp vest for bodanlegget som adkomst og snarvei til kvartalslek i nord.

Uteoppholdsareal med nærlek i område f_UTE

- l. Uteoppholdsareal med nærlek i bestemmelsesområdet #1 skal opparbeides samtidig med område BKS1, og skal være felles for alle boenhetene i felt BKS1.

Parkeringsplass i område f_P

- m. Parkeringsplassen er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.
- n. Det skal anlegges maks 1 p-plass per boenhet og 1 gjesteparkering. 10 % av p-plassene skal være HC, parkeringsplassene skal legges i felles anlegg f_P.

Renovasjonsplass i område f R

- o. Renovasjonsplassen er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.

Gangveg i område f G

- p. Gangveg er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.

Rekkefølgekrav

- q. Teknisk anlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.
- r. Utomhusanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boliger i planområdet. Ved brukstillatelse i vintermånedene kan ferdigstilling av beplantning tas førstkommande vekstsesong.
- s. Eventuelle branniltak skal være ferdigstilt iht. brannkonsept før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boligene i planområdet.

1.5. BYGGEOMRÅDE - OFFENTLEG OMRÅDE

- § 10. Område L skal nyttast til offentlig område. Området kan nyttast til helsetenester, tilrettelagte bustader og tenester knytt til bustadene.
- § 11. Maksimal utnytting av tomta er 60% BYA inklusiv parkering.
- § 12. Innanfor L1 kan høgaste punkt på alle bygg vere maksimum 53 meter over havnivå. Dersom eksisterande bygg skal erstattast med nybygg skal det utarbeidast ein heilskapleg bebyggelsesplan for området som skal godkjennast i samband med byggemelding.
- § 13. Innanfor L2 kan høgaste punkt på alle bygg vere maksimum 57 meter over havnivå. Bygningane skal terrasserast.
- § 14. Innanfor L2 kan det etablerast bodar, garasjar og liknande utanfor byggegrensa, men ikkje nærare formålsgrrensa enn 5 meter.
- § 15. Det skal opparbeidast minimum 1 biloppstillingsplass pr buening og 1,5 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA kontorlokale og anna areal for tenesteyting. Parkering kan løysast som parkeringskjellar/garasje eller parkering i friluft i samsvar med utnyttingsgraden for tomta. Framtidig parkeringsdekning skal vere iht. kommuneplanens føresegner / kommunale vedtekter og vurderast særskilt i samband med tildeling av byggeløyve.
- § 16. Minste uteopphaldsareal skal vere 1000 m2 MUA og skal opparbeidast som fellesareal for bebuarane. Uteareala skal vere solrike, skjerma frå støy og tydelig skilt frå trafikkareala. Alle uteareal skal vere tilrettelagt for dei brukargruppene som bustadane er tilrettelagt for, og opparbeidast seinast parallelt med bustadane.
- § 17. Plassering av parkeringsplassar, snuplassar, bodar, sykkelparkering, gangvegar, leike- og opphaldsareal, vegetasjonssoner samt øvrige utomhusanlegg skal visast og tas stilling til i samband med byggesøknad.
- § 18. Det skal leggest vekt på å gi bygg i planområdet ei fin arkitektonisk utforming i forhold til terreng, byggutforming og ved material- og fargeval.
- § 19. Nye tiltak i planområde skal tilfredstille dei til ei kvar tid gjeldande reglar for universell

utforming.

§ 20. Det bør vere rikelig med overdekte sykkelparkeringsplassar nær inngangspartiet til alle bygg.

§ 21. Verdifull vegetasjon bør kartleggast og søkast ivaretatt i samband med byggesøknad.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

§ 22. Aksdalvegen skal være mest mulig fri for nye avkjørsler

§ 23. I forbindelse med opparbeidelse av veg 2 langs område B, skal utbygger sørge for at vegen sikres mot steinras. Utbygger er ansvarlig for at tiltakene utformes av godkjent fagperson.

§ 24. I regulert frisiktsoner skal det være fri sikt min. ned til 0,5 m over plan for kryssende veg.
Rabatter, frisiktsoner og vegskråninger skal gis en parkmessig behandling.

§ 25. Gang- og sykkelvegen er primært for gående/syklende. Nyttekjøring og bruken som adkomst til eiendommene tillates.

3. FRIOMRÅDER

3.1. Generelt

§ 26. Friområder kan opparbeides slik at bruksmulighetene økes gjennom beplantning, skjøtsel, grusing og sikring av stier m.v. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates også anlegg for sport og lek etter planer godkjent av kommunen.

3.2. TURVEG

§ 27. Turveg/-sti skal i størst mulig grad opparbeides med grusdekke som vist i planen.

3.3. LEKEPLASSER

§ 28. Lekeplasser og ballplassen skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensede boligarealer tas i bruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ballplassen sikres mot vegene med voll/gjerde. Akebakke sikres i nedre del med voll.

4. FAREOMRÅDER

§ 29. Fareområdene er utsatt for steinras og skal ikke gjøres tilgjengelig for allmenn ferdsel.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1. OMRÅDER FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

§ 30. Område kan nyttes til kildesortering, mindre trafokiosker, pumpestasjoner og lignende

som angitt på plankartet.

§ 31. Utnyttelsesgraden er BYA=50%. Maks. høyde for bygninger og anlegg settes til 3,5m over tilstøtende terreng.

§ 32. Utearealene og eventuelle utendørs lager skal holdes i ryddig stand.

6. FELLESMRÅDER

7.1 FELLESAVKJØRSLER

§ 33. Felles avkjørsler skal opparbeides og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

7. ØVRIGE BESTEMMELSER

§ 34. Ny bebyggelse innenfor planområdet kreves knyttet til fjernvarmeanlegget dersom dette etableres med tilstrekkelig kapasitet.

§ 35. Dersom særlege grunnar føreligg kan kommunen gje dispensasjon frå desse bestemmelsene.

§ 36. Byggetiltak innanfor planområdet skal utførast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande føresegner/bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel.

7.1. TURVEG

§ 27. Turveg/-sti skal i størst mulig grad opparbeides med grusdekke som vist i planen.

7.2. LEKEPLASSER

§ 28. Lekeplasser og ballplassen skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ballplassen sikres mot vegene med voll/gjerde. Akebakke sikres i nedre del med voll.

8. FAREOMRÅDER

§ 29. Fareområdene er utsatt for steinras og skal ikke gjøres tilgjengelig for allmenn ferdsel.

9. SPESIALOMRÅDER

9.1. OMRÅDER FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

§ 30. Område kan nyttes til kildesortering, mindre trafokiosker, pumpestasjoner og lignende som angitt på plankartet.

§ 31. Utnyttelsesgraden er BYA=50%. Maks. høyde for bygninger og anlegg settes til 3,5m

over tilstøtende terreng.

§ 32. Utearealene og eventuelle utendørs lager skal holdes i ryddig stand.

10. FELLESE OMRÅDER

7.1 FELLESE AVKJØRSLER

§ 33. Felles avkjørsler skal opparbeides og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

11. ØVRIGE BESTEMMELSER

§ 34. Ny bebyggelse innenfor planområdet kreves knyttet til fjernvarmeanlegget dersom dette etableres med tilstrekkelig kapasitet.

§ 35. Dersom særlege grunnar føreligg kan kommunen gje dispensasjon frå desse bestemmelsene.

§ 36. Byggetiltak innanfor planområdet skal utførast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande føresegner/bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel.

