

PLANBESTEMMELSER
DETALJPLAN FOR DEL AV FØRRE
HAGEBY
TYSVÆR KOMMUNE

Godkjent av Tysvær kommunestyre i sak 63/10, den 26.10.10

ME sak:96/12 dato:

07.06.12 ME sak:135/12

dato:27.09.12

ME Del.sak:578/14 dato:25.09.2014

ME Teknisk utvalg sak:042/21 dato:24.06.2021

Markeringer i rødt er endringer ved planforslaget PLAN ID 201011

Revidert 31.10.2025

§1 GENERELT

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innenfor planens avgrensning skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- enebolig (B1 – B3 og B5 – B8)
- konsentrert småhus (BK1-BK~~23~~)
- tomannsbolig (BT1 – BT3)
- lek off. (L1 – L2)
- Felles uteoppholdsareal (f_BUT1-~~23~~)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- vei (V1)
- vei priv. (V2, V4 - V8)
- fortau
- gang-/sykkelvei
- annen veigrunn priv.

RENOVASJON (felt; f_R1)

GRØNNSTRUKTUR

- grønnstruktur priv. (G1 – G4)

HENSYNSSONE

- sikring ras (H1)
- frisikt

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Enebolig (B1 – B3 og B5 – B8)

I området tillates oppsatt frittliggende enebolig med tilhørende anlegg. Det tillates etablert sekundærleilighet i området.

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

G.nr. 79 b.nr. 255 ~~og b.nr. 857~~ kan bebygges inntil BYA=20% (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass). Etter en evt. deling av eiendommene så beregnes utnyttelsen som for området for øvrig.

Maks mønehøyde settes til 9,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks gesimshøyde settes til 6,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bruk av pulttak så regnes høyeste pult som møne.

Bolig plasseres innenfor byggegrense. Frittstående garasje < 50 kvm kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra regulert gateside.

BT3 skal ha byggegrense i formålsgrenser mot vest.

Konsentrert småhus (BK1-23)

I området BK1 tillates oppsatt konsentrert småhus med tilhørende anlegg.

Området BK1 kan bebygges med inntil BYA=45% (inkl. garasjer eller carporter, boder og biloppstillingsplasser). Området BK2-3 kan bebygges med inntil BYA=60% (inkl. garasjer eller carporter, boder og biloppstillingsplasser)

Maks mønehøyde settes til 9,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For BK 1 skal maks gesimshøyde settes til 6,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For BK 2-3 skal maks gesimshøyde settes til 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bruk av pulttak så regnes høyeste pult som møne.

Total byggehøyde for BK2 skal ikke overskride kote +54.

For området BK2 tillates det å bygge levegg for renovasjon, carport og sportsbod i formålsgrensen, dersom tiltak for brannsikkerhet tillater det.

BK2 skal ha byggegrense i formålsgrenser for sør og vest.

BK2-3 skal brannprosjekteres, og rapport skal vedlegges byggesøknad.

Ved byggesøknad skal det innleveres detaljert situasjonsplan i 1:200. Denne skal godkjennes av Tysvær kommune.

Planen skal vise:

- plassering av boliger og garasjer
- høyde ferdig opparbeid terreng
- adkomst med høydeangivelser

- høyde topp/bunn murer
- renovasjonsplass
- situasjonsplanen skal være målsatt
- plassering av parkeringsplasser i henhold til § 7

Godkjent situasjonsplan er bindende for utbygging. Om særlige grunner taler for det så kan Tysvær kommune bifalle mindre avvik fra situasjonsplanen.

Tomannsbolig (BT1 – BT3)

I området tillates oppsatt tomannsbolig med tilhørende anlegg.

Området kan bebygges med inntil BYA=45% (inkl. garasjer eller carporter, boder og biloppstillingsplasser).

Maks mønehøyde settes til 9,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks gesimshøyde settes til 6,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bruk av pulttak så regnes høyeste pult som møne.

Lek off. (L1 – L2)

Områdene skal benyttes som nærlekeplass.

Felles Uteoppholdsareal (f BUT1-23)

Område f_BUT1 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for beboere ved BK2 og Område f_BUT2 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for beboere ved BT3. **Område f_BUT3 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for beboere ved BK3** Det skal tilrettelegges for lek innenfor formålene f_BUT1-23.

§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei off. (V1)

Det er tillatt med direkte avkjørsler til private eiendommer fra off. vei.

Vei priv. (V2, V4, V5, V7 og V8)

V2, V4, V5, V7 og V8 er til felles bruk for de eiendommer som adkomsten betjener. Det er tillatt å bruke priv. vei som snuareal.

Gang-/sykkelvei

Det skal etableres sperring i begynnelsen av gang-/sykkelvei for å forhindre bilkjøring.

Annen veigrunn priv.

I området for annen veigrunn priv. kan det etableres forstøtningsmur og rekkverk for sikring av priv. vei V8.

§4 RENOVASJON (felt; f_R1)

Planformålet f_R1 skal fungere som felles renovasjon området for bolig formålene BK3, renovasjonsområdet skal være skjermet/innebygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f_R1 ligger i formålsgrensen.

§45 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur priv. (G1 – G3)

Terreng i område for grønnstruktur skal holdes i mest mulig urørt stand. Rydding/fjerning av trær tillates. Unntak fra dette er i område G3. Der er ikke tillatt med noen som helst inngrep annet enn ved arbeid i forbindelse med rassikring (jfr. §56 Hensynssoner – Sikring ras).

I alle byggeområder som ligger inntil grønnstruktur er det tillatt å bygge inntil formålsgrense mot grønnstrukturen.

§56 HENSYNSSONER

Sikring ras

I fjellskrent i område G3 forekommer ustabile partier (jfr. rapport utarbeidet av Multiconsult dat. 03.02.09). I kombinasjon med igangsetting av grunnarbeider for ny bebyggelse på g.nr. 79 b.nr. 144 og ~~g.nr. 79 b.nr. 857~~ innenfor BUT3 og BK3 så skal nødvendig sikringsomfang anvises av ingeniørgeolog og konkrete sikringstiltak utføres.

Frisikt

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

§67 FELLESBESTEMMELSER

Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet, der den ene plassen kan være i garasje/carport. Ved etablering av sekundærleilighet avsettes en ekstra biloppstillingsplass per sekundærleilighet.

For BK2-3 skal det avsettes 1.5 ½ parkingsplasser per boenhet, der den ene plassen kan være i garasje/carport.

Renovasjon

Boliger innenfor planområdet renoverer på egen eiendom. Sekundærleilighet skal ha felles renovasjonsordning med hoved boenhet.

Plassering, størrelse og utforming av renovasjonsplass skal tilpasses eiendommene estetisk og funksjonelt, og være iht. krav fra renovasjonsansvarlig.

Rekkefølgekrav

Lekeplass opparbeides iht. godkjente planer. Vei, gang-/sykkelvei og VA opparbeides iht. godkjente tekniske planer.

Ved innsending av teknisk plan skal det vedlegges notat som dokumenterer overvannsberegninger og dimensjonering, løsning for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann. Løsningen skal samlet dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentakintervall, jf. TEK17 § 15-8. For dimensjonering av overvannsledning skal

overvannsledningens dimensjon beregnes i samsvar med kommunens dimensjoneringskriterier. Utslipp til kommunalt nett skal ikke overstige 3 liter per sekund per dekar.

Innenfor område B6 må det gjennomføres utredning av støy før nye tiltak kan godkjennes. Dersom støyen overskrider gjeldende normer må støyskjermingstiltak gjennomføres

Før det gis brukstillatelse til bygninger i omr. B8 så skal L1 være opparbeidet og godkjent. Off. vei fra Gamleveggen og frem til og langs g.nr. 79 b.nr. 474 er ikke belagt med rekkefølgekrav.

Før det gis brukstillatelse til bygninger på tomter beliggende på g.nr. 79 b.nr. 144 så skal L2 være opparbeidet og godkjent. Også off. vei som betjener de samme tomtene, samt gang-/sykkelvei fra Nappatjørn og fortau langs g.nr. 79 b.nr. 144 skal være opparbeidd iht. regulert bredde og godkjent.

På grunn av mulig svartlistede art Rynkerose, skal området BK2 undersøkes av botanisk fagperson, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4, for å avklare ev. forekomster av fremmede arter i vedlegg 1. Rapport skal vedlegges byggesøknad. Dersom funn, skal håndtering følges opp iht. DN-rapport 1-2013 - Handlingsplan mot Rynkerose, før igangsetting av tiltak.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BK3 skal V7 frem til og langs BK3 være opparbeidet i henhold til plankartet.

Gjerder/murer

Tette gjerder og førstøtningsmurer med en høyde på > 0,5 m over regulert veg må byggemeldes og godkjennes før igangsetting av arbeid. Disse skal plasseres 0,5 m fra regulert veikant.

Radon

I alle nybygg skal det treffes tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrense.

Universell utforming

Det skal tilrettelegges for universell utforming av alle typer bygninger og utomhusanlegg, ved å sørge for god tilgjengelighet for alle brukergrupper så langt det er mulig.

Miljørettet helsevern

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

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.

Energi/miljø

Det må vurderes alternative energiformer og energibesparende bygg.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer

automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og Rogaland fylkeskommune v/kulturseksjonen varsles, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Videreføring av bestemmelser

For eiendommene g.nr. 79 b.nr. 269, 273 og 452 gjelder bestemmelser tilhørende regulering Nappatjørna (vedtatt 21.09.2004). For eiendommene g.nr. 79 b.nr. 477, 492, 493, 573, 574 og 576 gjelder bestemmelser tilhørende regulering Førre Hageby (vedtatt 28.10.1971).