

Reguleringsføresegner for reguleringsplan RUNDHAUG

Fellesføresegner:

- §1 Desse føresegner gjeld for det området som på planen er vist med reguleringsgrenser.
- §2 Området er regulert til følgjande formål:
- Byggjeområde for bustad – frittliggande
 - Byggjeområde for bustad – konsentrert
 - Byggjeområde for kontor/industri og lager
 - Trafikkområde
 - Friområde
 - Fareområde
 - Spesialområde
- §3 Alle inngrep i terrenget skal utførast så skånsamt som mogeleg. Skjeringar og fyllingar skal ordnast til slik at dei glir best mogeleg saman med det omliggjande naturlandskapet.
- ~~§4 Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan gjevast av kommunen innanfor ramma av Plan- og Bygningslova, når særlege grunnar talar for det.~~
- §4 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent/stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med denne plan og føresegner.
- §5 I området mellom frisiktlinjer og vegkantar i kryss og avkjørsler skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan av tilstøytande veg. ~~Jfr. § 29 i veglova.~~

Byggjeområde bustad - frittliggande

- §6 Innanfor dette området er det tillate oppført frittliggjande einebustader i 1. etasje, med saltak maks 40 grader. Der terrenget ligg til rette for det, kan kommunen godkjenne bustad også i kjellaretasje, dersom det kan skje etter PLB sine bestemmelser.
- §7 I tillegg til bustadhus er det tillate bygd garasje maks 45 m² grunnflate i 1 etasje, utan underetasje og utan loft, utover det som blir når sperren blir sett ned på bjelkelaget, med takvinkel som bustadhuset.
- §8 Arealet er tillate oppdelt etter tomtedelingsplan som er godkjent av kommunen. I tillegg til bustadhus og garasje skal det på kvar tomt vera snu- og parkeringsplass for to bilar pr bustadeining.
- §9 Vidare utbygging i byggjeområde II er ikkje tillatt før det føreligg støyberekning, og evt. støydempande tiltak er føretatt.

Byggjeområde bustad - konsentrert (planendring Rundhaugvegen 11)

§10 Teknisk plan:

Før igangsetting av tiltak skal det foreligge teknisk plan. Her skal fysisk sperring av o_Gs1, utbedring av avkjørsel o_V1 med langsgående fortau o_F1 og snuhammer o_V2, håndtering av overvann og tekniske anlegg inkl. kabelgrøft til trafo vises. Tilstrekkelig mengde brannvann skal dokumenteres. Teknisk plan skal godkjennes av Tysvær kommune.

§11 Utomhusplan:

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges godkjent utomhusplan (M= 1:200). Denne skal vise bygningens plassering, opparbeiding av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek i bestemmelsesområde #2, 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.

Utstyrsnivå på nærlek skal følge Tysvær kommune sin til enhver tid gjeldende norm.

Det tillates etablert pergola med sitteplasser internt i uteoppholdsområdet.

Det tillates oppført støyskjerm på forevist plass. Høyde på skjerm iht. Støyutredning utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 15.12.2023.

Eksisterende sikringsgjerde langs vegen Rundhaug tillates opprettholdt/restaurert.

Utomhusplan skal godkjennes av Tysvær kommune.

§12 I område Konsentrert småhus KS1 – KS2 gjelder følgende:

I området KS1 – KS2 tillates det oppført konsentrert småhus med tot. min./maks 16 - 18 boenheter.

Feltene tillates utnyttet med inntil 100 % BYA innenfor fastsatte formålsgrenser/byggegrenser.

Der byggegrense ikke er vist tillates bygninger oppført i formålsgrensen.

Bygninger kan ha høyeste gesims maks 7,0 m og laveste gesims maks 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Oppbygg for heis-/trappetårn kan tillates etablert høyere enn høyeste gesims.

§13 I område Renovasjon f_R1 gjelder følgende:

Renovasjonsplassen er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

Renovasjon skal etableres som nedgravd.

Fortaukant langs bestemmelsesområde #1 skal etableres som nedsenket, areal i bestemmelsesområde #1 skal etableres som kjørefast for renovasjonsbil.

§14 I område Bod B1 – B2 gjelder følgende:

I område B1 og B2 tillates det oppført bodanlegg for KS1 – KS2.

Feltene tillates utnyttet i sin helhet innenfor formålsgrense.

Boder kan ha høyeste gesims maks 3,5 m, laveste gesims maks 3,0 m.

§15 I område Uteopphold f_UTE1 gjelder følgende:

Uteoppholdsareal inkl. nærlek i bestemmelsesområdet #1 er felles for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§16 I område Adkomst A1 gjelder følgende:

Adkomst A1 felles adkomst for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§17 I område Kjørevei o_V1 – o_V2 gjelder følgende:

Kjørevei o_V1 – o_V2 er offentlig kjørevei og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§18 I område Fortau o_F1 – o_F2 gjelder følgende:

Fortau o_F1 – o_F2 er offentlig fortau og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§19 I område Gang- og sykkelvei o_Gs1 gjelder følgende:

Gang- og sykkelvei o_Gs1 er eksisterende offentlig gang- og sykkelvei. Fysisk sperring skal etableres samtidig med opparbeidelse av KS1 – KS2.

§20 I område Gangadkomst f_G1 gjelder følgende:

Gangadkomst f_G1 er felles gangadkomst for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§21 I område Annen veigrunn - grøntanlegg o_AVG1 gjelder følgende:

Annen veigrunn - grøntanlegg o_AVG1 er offentlig og skal parkmessig opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§22 I område Parkering f_P1

Parkeringsplassen er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

Parkeringsplasser inkl. min. 2 HC, samt carporter skal anlegges i område f_P1 som anvist i plankartet.

Carporter kan ha høyeste gesims maks 3,7 m, laveste gesims maks 3,2 m.

2 sykkelparkering per boenhet skal avvikles i sportsbod, 1 sykkelparkering per boenhet skal avvikles utendørs i nærhet til boligenes adkomst.

§23 I område Gangadkomst f_G

Gangveg er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

§24 Støy

Miljøverndepartementets T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for håndtering av støy*. Planområdet er støybelagt fra E134, jf. Støyutredning utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 15.12.2023. Rapport skal legges til grunn for støytiltak.

§25 Frisikt H140_1

Innenfor regulert frisiktsone skal det være fri sikt ned til 0,5 m over tilstøtende vegs planum.

§26 Høyspent H370_1

Tiltak innenfor område angitt med faresone høyspentanlegg skal godkjennes av netteier.

§27 Infrastruktursone H410_1 – H410_2

I infrastruktursone H410_1 – H410_2 ligger det offentlige VA-anlegg. Det tillates ikke etablert faste anlegg så som mur og gjerder i infrastruktursoner. Ved etablering av bygninger i sonen må det gjøres tiltak ved fundamentering. Tiltak skal godkjennes av Tysvær kommune.

§28 Rekkefølgekrav

Teknisk anlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.

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.

Støytiltak iht. rapport utarbeidet av ApiAku skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.

Eksisterende o_Gs1 i bestemmelsesområde #3 er ikke omfattet av rekkefølgekrav ved gjennomføring av tiltak i KS1 – KS2 med tilhørende anlegg. Her skal kun fysisk sperring av være etablert på forevist plass før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.

Industriområde

§29 Innanfor dette området er det tillate å oppføre bygg industriverksemder, lager, kontor og salsverksemder.

NB! Det er ikkje tillatt etablering av industri som avgir støy el. anna forureining ut over det som er tillatt iflg. SFT sine retningslinjer.

§30 Bygningane kan oppførast i to etasjar, maks høgd 8 m til gesims og maks 9 m til møne. Jfr. § 70 i PBL.

§31 Maks utnyttingsgrad for tomtene er 40 %.

§32 Det skal opparbeidast snu- og parkeringsplass for 1 bil pr 100 m² industrilokaler og lager, 1 bil pr 50 m² verkstad, kontor og salslokaler.

§33 Arealet kan delast opp i mindre tomter etter tomtedelingsplan som er godkjent av kommunen.

§34 Tomtene kan gjerast inn med flettverksgjerde inntil 2 m høgt, som evt. skal plasserast min. 1 m frå vegkant og innanfor frisiktsone i vegkryss.

Trafikkområde

§35 Området skal opparbeidast som trafikkareal for bil, sykkel og gangtrafikk. Slik planen viser.

Fareområde

§36 Området er klausulert for el. høgspenlinje og er underlagt E-verket sine retningslinjer.

Friområde

§37 Området skal ikkje opparbeidast/planerast. Fjerning av buskar og trer er ikkje tillate ut over det som er turvande for rydding av turstiar.

Spesialområde

Parkering:

§38 Området kan opparbeidast/planerast til parkeringsplass for privatbilar.

Friluftsområde:

§39 Området kan opparbeidast til leikeområde.

Aksdal 01.08.00

Reguleringsendring Arkipelet dat. 11.04.2024