

SULA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN MAUSEIDVÅG
REVIDERT 10-12-86

Plankart stadfesta: 5.5.1988

Føresegner stadfesta: 5.5.1988

Sist revidert: 1.10.2025

Sist revidert: 1.10.2025

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innanfor denne grenselinja er regulert til:

- I. Byggeområde for:
Open busetnad, forretning, industri, ~~offentlege-
bygg~~, allmennyttige føremål, offentlig og privat
tenesteyting - barnehage (1161), og kombinert
bustad / offentlig og privat tenesteyting (1803)
- II. Trafikkområde
- III. Friområde (3040)
- IV. Spesialområde (verneområde)
- V. Fellesareal (bygningslov §26)
- VI. Landbruksområde
- VII. Faresone høgspenningsanlegg (H370)
- VIII. Rekkefølgjekrav

§ 2.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og dei gjeldande bygningsvedtekter for Sula kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strid mot desse føresegnene.

§ 3.

Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet, innanfor råma av bygningsføresegnene og bygningsvedtektene for kommunen.

FELLESFØRESEGNER

§ 4.

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegranser.

§ 5.

Inga tomt kan utbyggast før det ligg føre tomtedeling for vedkomande byggjefelt, godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bysetnaden får ei god form og materialbruk, og at bygningar i same byggjefelt utgjer eit harmonisk bustadmiljø.

§ 7.

Gjerdehogda må ikkje overstige 0,8m medrekna sokkel
Gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 8.

Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet krevje at planeringshogda vert senka eller heva, slik at hogda på forstøtningsmuren vert redusert.

§ 9.

Avkøyrsløp til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjønn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel. Den ubygde del av tomte må giast ei tiltalende utforming.

§ 10.

Trebestanden på tomte bør søkjast bevart.

§ 11.

Innanfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over planum av dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisiktsonene må ikkje giast ein slik bruk at frisikt på noko tidspunkt kan hindrast.

BYGGJEOMRÅDE FOR OPEN BUSETNAD (B)

§ 12.

I områda kan oppførast frittliggande bustadhus i inntil to etasjar med tilhøyrande garasjer. Antal etasjer skal reknast etter byggeforskriftene.

§ 13.

Grunnflata av bygninga inklusiv garasje, må ikkje overstige 20% av tomte sitt nettoareal.

§ 14.

Bustadane vert tilrådd plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 15.

Takvinkel skal fastsettast av bygningsrådet, som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel og einsarta takteking.

§ 16.

Det skal vere plass til minst 1 overdekk bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn. Garasje skal helst oppførast som tilbygg til bustadhuset, og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge.

Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Elles kan garasje, innanfor krava i byggeforskriftene, oppførast inntil ein halv meter frå nabogrensa.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjøl om garasjen ikkje vert oppført på same tid som huset.

Når terrengforhold, adkomst etc., gjer det naturleg, kan bygningsrådet godkjenne kravet til at biloppstillingsplass vert dekt i felles garasje/parkeringsplass for fleire eigedomar.

§ 17.

Mindre ervervsverksemd som bygningsrådet finn ikkje medfører ulemper for kringliggande område i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc., kan tillatast i bustadområda.

BYGGJEOMRÅDE FOR FORRETNINGSBYGG (F)

§ 18.

Områda kan nyttast til forretningar, serveringsstader og andre serviceanlegg i bygg med inntil 2 etasjer + underetasje.

§ 19.

Bygningsrådet bør tillate at 2. etasje kan nyttast til bustadføremål. Handverksbedrifter og lettare industri kan tillatast når det etter rådet sitt skjøn ikkje medfører ulemper for strøket, eller vanskeleggjer utnytting av området til forretningsføremål.

§ 20.

Saman med byggjemelding kan bygningsrådet krevje byggeplan for heile området.

§ 21.

Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan mate som bygningsrådet kan godkjenne, og etter dei normer som til ei kvar tid gjeld for kommunen.

BYGGJEOMRÅDE FOR INDUSTRI (I)

§ 22.

Bygga skal nyttast for industri- og handverksbedrifter etc. Innanfor industriområda kan arealet oppdelast etter dei enkelte bedrifter sitt behov i parsellar som skal ha ein mest mogleg regelmessig form. Utnyttingsgraden skal maksimalt vere $U=0,5$.

§ 23.

Industriallegga sin art, utforming og plassering skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av bygningsrådet. Det vert ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan medføre særlege ulemper for dei tilgrensande strøk.

§ 24.

Arealet utanfor byggjegransene skal tene som isolasjonsbelte og skal utformast parkmessig. Det skal ikkje nyttast til lagring.

Der slike byggjegranser er vist, skal eventuelle gjerder settast i byggjegransa, og i tomtegrensa mot veg kan kun nyttast lave parkgjerder.

§ 25.

Bygg skal oppførast i branntrygg konstruksjon og høgda på bygga skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 26.

I industriområdet vert ikkje tillate oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterhusvære o.l. dersom helserådet samtykkjer.

§ 27.

Det skal avsettast plass for det antal biloppstillingsplassar som bygningsrådet finn nødvendig for vedkomande industriallegg.

~~BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR (O) OG BYGGJEOMRÅDE~~
FOR BYGG TIL ALMENNYTTIGE FØREMÅL (A), OFFENTLEG OG PRIVAT
TENESTEYTING - barnehage (BBH) (1161) og KOMBINERT FØREMÅL
BUSETNAD / OFFENTLEG OG PRIVAT TENESTEYTING (B/T) (1803)
(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 01)

§ 28.

Bygga kan, der ikkje anna er vist på planen, oppførast i inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden skal vere mellom $U = 0,15 - 0,30$.

Eksisterande bygningar kan rivast.

(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 02)

§ 29.

Bygga sin art og utforming, avkøyrslar, parkering, planting mm. skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevje utarbeidd byggjeplan for heile området eller deler av det før byggjemelding av eit enkelt bygg vert handsama.

§ 30.

Det skal avsettast plass for det antal biloppstillingsplassar som bygningsrådet finn nødvendig etter vedkomande bruk av bygninga.

TRAFIKKOMRÅDE

§ 31.

~~Riksvegen (veg nr. 1 og 2) skal vere fasadefri og avkøyrslar til desse vert ikkje tillate utover det som er vist på planen.~~

Avkøyrslar til Riksvegen (veg nr. 1 og 2) vert ikkje tillate utover det som er vist på planen.

På veg 3 og 4 er ikkje tillate avkøyrslar til bustadar/bustadfelt utover det som er vist på planen.

Avkøyrslar frå veg 2 (Ingeskogen) til felt B8 og B/T2 og veg 16 (Myrbakkane) til felt T (barnehage) og B/T1 er vist på plankartet.

(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 03)

§ 32.

Bygningsrådet kan i særlege tilfelle godkjenne at adkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturleg og ikkje truar trafikktryggleiken.

FRIOMRÅDE

§ 33.

Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde

planar godkjent av bygningsrådet.

§ 34.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, ~~f.eks. barnepark med tilhøyrande lokaler~~, når dette etter rådet sitt skjøn ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde.

(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 04)

NAUSTOMRÅDE

§ 35.

Naustområde skal vere tilgjengelege for ålmenta. Nausta må kun nyttast til lagring av småbåtar og tilhøyrande utstyr. Nausta kan byggjast saman eller leggjast inntil kvarandre. Det skal minst for kvart femte naust vere ein avstand på minimum 8 meter.

VERNEOMRÅDER

§ 36.

I verneområda kan det ikkje oppførast bygningar. Elles kan områda nyttast slik det har vore vanleg. Når særlege forhold gjer det naudsynt, kan bygningar for kommunaltekniske anlegg oppførast når det vert tatt rimeleg omsyn til verneinteressene.

OMSYNSSONER

§ 37.

FARESONE - høgspenningsanlegg (inkl. høgspenstkablar) - H370
Alle planar om oppføring av bygg, lagerplassar, driftsbygningar etc., samt etablering av vegar som kan kome innafor omsynssona, må avklarast med nettselskap/-eigar. Avklaringa må gjerast før byggje-/anleggsarbeidet startar.

(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 05)

REKKEFØLGJEKRAV

§ 38.

REKKEFØLGJEKRAV FRIOMRÅDE o_G6
FØR det kan gjevast bruksløyve på felt B/T2 (gml. skoletomt) skal friområdet o_G6 vere opparbeidd med vegetasjon, gjerder/grinder, tursti o.l. iht. særskild plan godkjent av bygningsrådet.

(Vedtatt xx.xx.2025. Endring 06)