

PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og eventuelle gjeldande bygningsvedtekter for kommunen.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen/**planendringa** med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan ein ikkje gjere privatrettslege avtalar som er i strid med disse.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunner talar for det, tillatast av kommunen.

§ 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Bustadbebygging, frittliggjande småhus (B) (1111)
- Offentleg og privat tenesteyting – barnehage (BBH) (1161)
- Leikeplass, felles (f_BLK) (1610)
- Kombinert bustad / offentlig og privat tenesteyting (B/T) (1803)

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

- Fortau, offentlig (o_SF3)
- Annan veggrunn, offentlig (o_SVG)

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Turveg, offentlig (o_GT) (3031)
- Friområde, offentlig (o_GF) (3040)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt (H140)
- Høgspenningsanlegg, høgspenkablar (H370)
- Krav som gjeld infrastruktur (H410)

§ 3 - Fellesføresegner

3.1 Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. %-BYA for kvart felt angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering utandørs reknast med i utnyttinga. Utandørs parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrenser. Der byggegrense ikkje er angitt, gjeld formålsgrense som byggegrense. Mønehøgde er angitt i føresegner for kvart felt og skal reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing og opparbeiding av uteopphaldsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same område får ei einskapleg og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

Ved seksjonering eller frådeling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekning for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast. Eventuell tomtedeling innanfor formåla skal avklarast i forbindelse med byggesøknad. Frådeling skal kunne skje utan dispensasjon forutsett at frådelinga blir omsøkt ved første byggesøknad.

3.3 Terrengbehandling, vegetasjon:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande og leggst til rette med universell utforming i så stor grad som mogleg.

Trebestanden på tomta bør søkjast bevart.

Sjå eigen føresegn om utomhusplan.

3.4 Høgde på terreng, gjerde m.v. mot naboar, offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået. Ved kryss og avkøyrslar, sjå kommunens normer og føresegnene vedrørande frisiktsone.

3.5 Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal synast på utomhusplan, og skal godkjennast av kommunen.

3.6 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

3.7 Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg.

3.8 Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan være eit freda kulturminne, til dømes funn av kol, bein, steinredskap, groper, steinmurar etc., må ein stoppe arbeidet og kontakte fylkeskommunen, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd. Tiltakshavar er ansvarleg for at alle knytt til arbeidet overheld denne plikta.

3.9 Byggegrunn:

Ved mistanke om uttrygg byggegrunn (leire etc.) ved utgraving, skal arbeidet stanses og fagperson vurdere området.

Det er krav til ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i ved byggesak.

3.10 Støy

TEK17 §16-6 og Norsk standard NS 8175:2012 – lydforhold i bygningar skal settast jf. krav til innandørs støy for det aktuelle arealformål.

3.11 Avkøyrslar

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.

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

3.12 Parkering

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar per bueining.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 Felles for byggjeområda

Mindre ervervsverksemd som bygningsrådet finn ikkje medfører ulemper for kringliggande

område i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc., kan tillatast i områda for bustad og for kombinert bustad / offentleg og privat tenesteyting.

Eksisterande bygningar kan rivast.

Bygga sin art og utforming, avkøyrslar, parkering, planting mm. skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av bygningsrådet.

Underetasjen kan også brukast til parkering/garasje.

Handtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift. Avfall skal handerast på ein måte som ikkje er tilsjenanse og ikkje medfører fare for forureining i området. Avfall skal vere sikra mot ver og vind. Plan for renovasjon skal følgje ved byggesak.

4.2 Byggjeområde for open bustad (B8)

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

Grad av utnytting skal ikkje overstige maks BYA= 30 %

Bustadane vert tilrådd plassert med møneretning (lengderetning) som vegen/ Ingeskogen. Takvinkel skal fastsettast av bygningsrådet, som kan krevje at bygningar i same gruppe langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel og einsarta takteking.

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 følgjer 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.

4.3 Offentleg og privat tenesteyting / barnehage (BBH)

Innanfor området BBH kan det førast opp bygg for barnehage, og anna offentleg og privat tenesteyting. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 30.

Bygningar skal ha maks byggehøgde på 9 meter inkludert underetasje. Det er i tillegg tillatt oppbygg med tekniske installasjonar. Maks kotehøgde settast til +38.

4.4 Kombinert bustad / offentleg og privat tenesteyting (B/T1)

Innanfor området B/T1 kan det førast opp bygg med bustad og offentleg og privat tenesteyting. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 30.

Bygningar skal ha maks byggehøgde på 9 meter inkludert underetasje. Det er i tillegg tillatt

oppbygg med tekniske installasjonar. Maks kotehøgde settast til +40.

4.5 Kombinert bustad / offentlig og privat tenesteyting – (B/T2)

Innanfor området B/T2 kan det førast opp bygg med bustad og offentlig og privat tenesteyting. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 30.

Bygningar skal ha maks byggehøgde på 11 meter inkludert underetasje. Det er i tillegg tillatt oppbygg med tekniske installasjonar. Maks kotehøgde settast til +40.

4.6 Leike- og møteplass (BLK)

Leikeplassar skal etablerast som vist på plankartet. Dei skal ha egna møblering for aktuelle brukarar.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Fortau, offentlig (o_SF)

o_SF er regulert fortau langs. Det er satt av 2,9 meter bredde til formålet.

5.2 Annan veggrunn, grøntareal, offentlig (o SVG)

o SVG er regulert avvan veggrunn grøntareal langs o_SF. Det er satt av 2 meter bredde til formålet.

§ 6 – Grøntstruktur

6.1 Friområde:

Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planar godkjent av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, når dette etter rådet sitt skjønn ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde.

6.2 Turveg

Turveg skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planar godkjent av bygningsrådet.

§ 7 - Omsynssoner

7.1 Frisiktsone H140:

Innanfor frisiktsone skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsone. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.2 Høgspenningsanlegg - H370 og Krav som gjeld infrastruktur - H410:

Alle planar om oppføring av bygg, lagerplassar, driftsbygningar etc., samt etablering av vegar som kan kome inntil og/eller innafor fare- og/eller omsynssona, må avklarast med nettselskap/-eigar. Avklaringa må gjerast før byggje-/anleggsarbeidet startar.

§ 8 Krav om dokumentasjon

8.1 Geoteknisk rapport/vurdering

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein geoteknisk vurdering frå fagkyndig geoteknikar (RIG), med vurdering av lokal stabilitet for det enkelte felt/prosjekt, som dokumenterer at byggegrunnen er egnet for planlagte bygg og anlegg.

Rapport/vurdering skal belyse behov for utskifting, tilførsel eller oppbygging av massar, samt val av fundamenteringsløyving..

Det skal komme fram av vurdering om det er behov for annan geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.2 Teknisk plan

Før igangsettingstillatelse gis skal teknisk plan for vann og avløp, og renovasjon være godkjent av kommunen, og plan for elektrisk anlegg være godkjent av nettselskap.

8.3 Utomhusplan

Det skal utarbeidast ein heilskapleg utomhusplan for planområdet, som skal godkjennast av kommunen. Med søknad om løyve til tiltak for kvart felt skal det følgje ein detaljert utomhusplan. Planen skal gjere greie for plasseringa til bygg, noverande og planlagt terreng, støttemurar, grønnstruktur, gangvegar, leikeareal, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, avfallsanlegg og overvasshandtering/fordrøyningsanlegg/flaumsikring. Utomhusplanen skal vise trafikksikker gangløyving i tilknytning til adkomstvegar.

§ 9 - Rekkjefølgjekrav

9.1 Leikeplass f BLK2

Før det kan gjevast bruksløyve på felt B/T2 (gml. skoletomt) skal leikeplass f BLK2 etablerast med minimum storleik er 200 m²

Arealet skal være sikra med gjerde mot veg og parkeringsplass, og åtkomst skal være universelt utforma.

9.2 Kvartalsleikeplass

Ved 25. bueining innafor planområdet skal det etablerast ein kvartalsleikeplass på minimum 1500 m². 1000 m² av friområdet o GF og nærleikeplass f BLK2 kan reknast inn i arealet for kvartalsleikeplass dersom kvartalsleikeplass etablerast i tilknytning til desse areala.

9.3 Friområde o_GF

Før det kan gjevast bruksløyve på felt B/T2 (gml. skoletomt) skal friområdet o_GF være opparbeidd med vegetasjon, gjerder/grinder, tursti o.l. iht. særskild plan godkjent av bygningsrådet.

9.4 Vatn- og avløpsanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nødvendig vann- og avløpsanlegg være prosjektert, og godkjent av Sula kommune.