

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for «Lynggjerdet», Langevåg, Sula kommune

§ 1 Generelt

1.1. Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet sammen med bestemmelsene) fastsetter.

1.2. Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Sula kommune.

1.3. Unntak

Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen. Unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planenes begrensningsslinjer er det regulert til følgende formål:

2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Lekeplass (f_BLK)

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

- Kjøraveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyden beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

3.2. Bygningers form og fasade

Bygninger skal ha en tiltalende utforming, og som står i stil til øvrig bebyggelse, slik at området gir et helhetsinntrykk og en harmonisk utføring med tanke på takvinkler, takform, møneretning, størrelse, farger og materialer skapes.

3.3. Byggegrenser

Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Byggegrense har en avstand på 3 meter fra asfaltkant. Det samme gjelder for gang- og sykkelveger. Men det kan oppføres garasje mot veg utenfor byggegrensen, såfremt at garasjen ligger parallelt med vegen i en avstand på minst 2 meter fra regulert veg-/fortauskant, og ikke ligger i hensynssonene for frisikt.

3.4. Geoteknisk vurdering

Før utbygging av områdene BFS1 og BFS2 kan skje og igangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas en geoteknisk vurdering av myrområdene her.

3.5. Situasjonsplan

Før utbygging kan skje og tillatelse til igangsetting blir gitt skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en detaljert situasjonsplan for eiendommen i målestokk 1:200

Situasjonsplan skal vise følgende:

- Plassering av bygning og målsatte høyder
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og evt. garasjer
- Utforming og plassering av skilt og lys langs adkomstveg til hovedinngang og til parkeringsplasser
- Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering samt at støttemurer skal vises med høyder.

3.6. Høyde terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker, o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 ved kryss eller avkjørsler.

3.7. Kommunaltekniske anlegg

Innenfor offentlige områder for vegformål kan det oppføres andre tekniske innretninger og VA-anlegg, hvor dette er nødvendig.

3.8. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomten må utbyggeren sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomt til avløpsnett. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. I den grad det er nødvendig å samle opp overvann, skal dette føres til kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen.

3.9. Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.10. Avkjørsler og parkering

Avkjørsler skal plasseres hvor pilene i plankartet er plassert, og fra hvilken gate/veg tomte har adkomst er bindende. Mindre justeringer av avkjørslenes plassering kan tillates om forholdene tilsier

at dette er hensiktsmessig. Hvor annet ikke er nevnt, skal det opparbeides parkering på egen tomt, og minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

3.11. Kulturminner

Dersom det blir oppdaget historiske gjenstander eller andre spor under arbeid i mark som viser til eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Melding om funn sendes til Møre og Romsdal fylkeskommune. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidet om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.12. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge gjeldende lover og regler om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både felles samferdselsanlegg og utenomhusområder.

3.13. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sula kommune. Det skal inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

§ 4 Hensynssoner

4.1. Frisikt (H140)

I området mellom frisktlinje og kjøreveg (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen. Regulerte frisiktsoner er merket med H140 i plankartet.

4.2. Rød støysone (H210)

Rød støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som hensynssone H210. Ved utbygging av eiendommene 94/109 og 94/144 skal det etableres støyskjerm som vist i plankartet. Støyskjermen skal være 2,6 meter høy, og må oppføres sammenhengende og tett mot underlaget.

4.3. Gul støysone (H220)

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som hensynssone H220. For bygninger som ligger inn mot og i gul støysone må krav til lydisolasjon vurderes i forbindelse med søknad om oppføring av ny bebyggelse. Bygninger i gul sone kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støymålinger. Bygninger i planområdet skal ha en stille side, hvor støynivået på uteoppholdsareal, samt utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk være L_{den} 55 dB eller lavere.

§ 5 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)

5.1. Boligbebyggelse (B1-2)

B1, B2

Eksisterende eneboligbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 30%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ved fradeling av tomter og/eller oppføring av nye boenheter på eksisterende tomt, så skal både ny og eksisterende bolig endre avkjørsel til slik det er vist i plankartet. Direkteavkjørsel mot fylkesveg skal saneres før brukstillatelse kan gis til den nye boenheten.

Gnr. 94 Bnr. 109 og 144 er ubebygde tomter. Ved ny bebyggelse på disse tomtene skal støyskjerm oppføres slik vist i plankart. De to direkteavkjørslene skal saneres, og det skal etableres adkomstvei og avkjørsler som vist i plankartet.

5.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)

Område for ny frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA=30% pr. fradelt tomt. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Samlet tomtedelingsplan for hvert enkelt område skal foreligge innen byggesøknad kan godkjennes.

BFS1, BFS2

Deles opp i minimum 3, men maksimalt fire parseller, med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med en- eller tomannsbolig.

BFS3

Deles opp i maksimalt åtte parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygges med en- eller tomannsbolig.

BFS4

Deles i maksimalt tre parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver parsell tillates bebygd med inntil to boenheter.

BFS5

Deles opp i to parseller med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med maksimalt to boenheter.

5.3. Lekeplass (BLK1-3)

Områdene avsatt til lekeplass er felles for beboerne i området, og skal driftes og vedlikeholdes av beboerne selv. På areal avsatt til lekeplass skal det bare føres opp konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre, og nødvendige sitte-/hvilebenker.

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger skal nærmeste lekeplassen for den boligen være opparbeidet. I definisjonen «opparbeidet» for de ulike områdene, gjelder følgende som en minimum:

BLK1

Planert og opparbeidet med minimum 1 sandkasse, to benker og to lekeapparat. Lekeplassen skal også sikres med gjerder.

BLK2

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder

BLK3

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder.

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

6.1. Kjøreveg (SKV)

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

f_SKV1

Senest når det totale antall boenheter tilknyttet f_SKV1 overskrider 13 stk, skal vegen opparbeides til regulert vegbredde; 4,5 meter.

SKV2

Videreføres med allerede etablert vegbredde 4,0 meter.

SKV3-4

Opparbeides som vist i plankart når det skal bygges bolig med avkjørsel til den aktuelle vegen. Vegbredde 4,5 meter.

SKV5-7

Opparbeides som vist i plankart når boliger med avkjørsel til vegen bygges. Vegbredden skal være 5,0 meter.

6.2. Fortau (f_SF)

Fortau skal holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten. Senest når antall boenheter innenfor planområdet overskrider 25 stk, skal fortau være opparbeidet som vist i plankartet.

6.3. Gang- og sykkelveg (f_SGS)

Gang- og sykkelveger skal holdes åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Senest når antall boenheter innenfor planområdet overskrider 25 stk, skal gang- og sykkelveger være opparbeidet som vist i plankartet.

6.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT)

Grøfter/vegskuldre som skiller vegareal fra andre formål skal det kun etableres nødvendige tekniske innretninger, og VA-anlegg der dette er nødvendig.