



Detaljregulering del av gnr./bnr.76/3 Storevatnet-Fiskarstrand

Planidentifikasjon:	Saksnr.:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2018000842	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Sula kommunestyre

§ 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 og 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 at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

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

- Kjøreveg (f_SKV)

- Annen vegggrunn - teknisk anlegg (f_SVT)

3. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisiktsone - H140

- Høyspenningsanlegg - H370

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til

terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt som ikke får annen tiltalende behandling, skal som minimum tilplantes med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

3.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres mindre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Overvann håndteres i størst mulig grad på eget område med tiltak som for eksempel infiltrasjon og begrensnings av tette flater. Tilførsel til overvannssystem må begrenses. Vann- og avløpsplan skal utarbeides for hver enkelt bolig ved byggesøknad.

3.6 - Universell utforming:

Boligbebyggelsen skal prosjekteres i henhold til prinsippene for tilgjengelig bolig. Unntak kan gis der terreng er så bratt at dette vanskelig lar seg gjennomføre. Det skal likevel etterstrebes at det som minimum er tilrettelagt med tilgjengelig bolig på hovedplanet for hvert hus der terrenget tillater planfri tilkomst.

3.7 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.8 - Kommunale normer

Veg og VA-anlegg skal planlegges etter kommunal standard for mulighet til fremtidig overtagelse. Plan for teknisk anlegg skal godkjennes av kommunen.

3.9 - Renovasjonsteknisk plan

Plan for avfallshenting skal utarbeides ved byggemelding for hver enkelt tomt.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med muligheter for inntil 2 boenheter. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. for øverste gesims og 7,0 m for laveste gesims. For flate tak gjelder grense for laveste gesims. For mindre takflater med grunnflate på maks. 7 m² kan inntil 9,0 m gesimshøyde tillates. Graden av utnytting skal ikke

overstige %-BYA=30%, inklusive nødvendige parkeringsplasser. Ved byggesøknad skal opparbeidelse av hele tomten inkludert nødvendig arronderinger og støttemurer være vist.

Det tillates at garasjer som oppføres parallelt med veien kan ha en minste avstand på 2 meter fra formålsgrensen. Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet, der minst en parkeringsplass skal kunne være i garasje eller carport. Dersom bolig oppføres med sekundær leilighet skal det i tillegg avsettes minst 1 parkeringsplass til denne. Garasjer skal tilpasses bolighusene med tanke på materialvalg og arkitektonisk uttrykk. Plassering av garasje/carport og eventuell biloppstillingsplass på terreng skal være vist situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om denne ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Kjøreveg (f SKV):

I trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 – Annen veggrunn – teknisk anlegg (f SVT):

I området annen veggrunn inngår skjæringer og fyllinger samt annet restareal langs vegene. Arealet skal tilsås eller få annen tiltalende behandling.

§ 9 – Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 – Faresone høyspenningsanlegg:

Faresone for høyspentanlegg er avsatt for å ivareta sikkerhetssoner mot kraftforsyning. Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort, og regler for underliggende formål vil da være gjeldende. Hvis magnetfeltet overskrider grenseverdier (0,4 mikrottesla), blir det ev. snakk om forbud av følsom bebyggelse slik som bolig innenfor fareområdet, jf. brosjyre fra Statens strålevern og NVE.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygning i boligområdene før adkomstveg og teknisk anlegg til hver enkelt tomt er opparbeidet i henhold til plan. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstveg skal bygges ut etter detalplaner godkjent av kommunen.

Olset AS, 30.01.2020