

REGULERINGSBESTEMMELSER - REGULERINGSPLAN BAKKETUN GNR 79 BNR 10 OG 15 PÅ FISKARSTRAND I SULA KOMMUNE

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart dat: 26.11.09

1.2 Området er etter Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

Byggeområde	Bolig/Forretning/Lager
Offentlig trafikkområde	Kjøreveg
	Gangveg
	Annen veggrunn
Spesialområde	Frisiktsone ved vegkryss
Fellesområder	Felles avkjørsel

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

- 2.1 Plan og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for bygg- og anleggs-tiltak i området.
Angitte høyder på gesims og møne måles til gjennomsnittlig planert terreng, cfr. Plan- og bygningslovens bestemmelser.
- 2.2 I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, planering og utnyttning av ubebygde deler av tomta og planlagte cotehøyder for bygninger og fyllinger/skjæringer/murer.
Situasjonsplanen skal også inneholde gesimshøyder på nabobebyggelsen.
Det skal videre legges ved perspektivtegninger eller fotomontasje som viser ny bebyggelse/påbygg sammen med omkringliggende.
- 2.3 Ved byggemeldinger skal kommunen se til at bebyggelsen får en tilfredsstillende estetisk kvalitet. Dette gjelder både proporsjoner, form, materialbruk og farger.
- 2.4 Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for tilkomst og parkering, iht. kommunens vedtekter. Interne trafikkarealer, tilkomster, parkering, varelevering-/mottak skal vises på situasjonsplanen.
- 2.5 Den delen av tomta som ikke benyttes til bebyggelse, parkering, trafikkareal eller lager, skal opparbeides med grøntareal med eventuell beplantning.
Det skal avsettes parkeringsplasser for korttid/bevegelseshemmede.
- 2.6 Ved utformingen av bygninger og utearealer skal prinsippene om universell utforming legges til grunn.
- 2.7 Som vedlegg til denne reguleringssaken foreligger illustrasjonsplan 763-1-103 og planbeskrivelse. Disse belyser intensjonene i saken, men er ikke juridisk bindende dokumenter.

§ 3 BYGGEOMRÅDE Bolig/Forretning/Lager

- 3.1 Området B/F/L kan nyttes til boliger, forretninger, kontorer og lagerareal slik:.
- | | |
|-----------------------|--|
| Kjeller (eksist.) | : lager, parkering, tekniske rom, søppelrom |
| 1. etg. (eksist.) | : Minst 30% forretning/kontor/lager og resterende areal bolig.
Ingen bolig skal legges mot fylkesvegen. |
| 2. etg. (nytt påbygg) | : bolig |
- Henting av avfall/renovasjon skal skje fra avkjøring til kjeller forutsatt snumulighet på egen grunn.
- 3.2 ~~Området omfatter gnr. 79 bnr. 10 og 15 som forutsettes sammenslått til en eiendom.~~
Eksisterende bygning på 79/15 forutsettes revet. Innenfor området kan det settes opp bygg med gesimshøyde maksimalt 9 meter. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 9 meter, slik som heissjakt og piper.

- 3.3 Ved nybygg og ombygging skal det legges vekt på at bygningene får en utforming som etter bygningsrådets skjønn er tilpasset naboskapet.
- 3.4 Det tillates ikke etablert virksomhet som ved støy eller på andre måter vil være til vesentlig ulempe for beboerne.
- 3.5 Maksimal BYA er 50 %. Parkeringsplasser medregnes da i bebygd areal.
- 3.6 Ved nybygg eller ombygging skal det vises parkeringsplasser på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet kan godkjenne – etter de normene som til enhver tid gjelder for kommunen.
- 3.7 Eksisterende avkjørsel fra Rv 657 blir opprettholdt for vareleveranser og tilkomst til kjelleretasjen for parkering. Øvrig avkjørsel skal skje fra Dalvegen.
- 3.8 Ved evt. påbygg av Nordstrikkbygget skal avstand til nabogrense i den nye etasjen være min 4. meter.
- 3.9 Støy
I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges beregninger som angir støyverdier og hvilke tiltak som skal gjøres for å møte forskriftskravene. I soner med uakseptabel støy kan det ikke bygges boliger.
- 3.10 Tekniske anlegg
Nødvendig trafostasjon og andre tekniske innretninger kan oppføres innenfor byggeområdet.
- 3.11 Skilt og reklame
Skilt og reklame skal byggemeldes i samsvar med Plan- og bygningsloven.
- 3.12 Leikearealet, vist på illustrasjonsplan 763-1-103, skal vere opparbeidet og sikret mot trafikk før leilighetene kan taes i bruk.
- 3.13 For å skjerme for innkikk fra boliger i påbygd andre etasje ned til naboer skal det på takterrassene bygges plantekasser som vist på tegning fra Kibsgaard-Petersen Sivilarkitekter as nr. 763 241 datert 27.11.08, merka Revisjon 09.06.09.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 4.1 Hovedvegen Rv 657 skal ikke ha avkjørsler utover de som er vist på planen. Siktlinjer ved regulerte avkjørsler er vist på planen.
- 4.2 Fortau og rabatter mot offentlig vei som er vist på plankartet skal være ferdig bygd før bruksløyve for de nye bruksformålene blir gitt. Fortauet på sydvestsida av riksvegen skal byggest opp med avvisende kantstein på begge sider slik at bilene ikke kan krysse over det.

§ 5 ANDRE BESTEMMELSER

- 5.1 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt med private avtaler å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.
- 5.2 Avvik/unntak fra disse bestemmelsene og plankartet skal i hovedsak behandles som reguleringsendring. Mindre unntak kan, om særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor Plan og bygningslovens regler for dispensasjon.
- 5.3 Sula kommune kan sette rekkefølgekrav i forbindelse med realisering av planen.