

Reguleringsbestemmelser (etter pbl.-08)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2022001055	xx/xxxx	xx.xx.20xx	

§ 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)

- Boliger/Tjenesteyting (BKB)
- Leikeplass, felles (f_BLK)

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

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. 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 mønehøde 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.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygde 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 skal tilplantes med stedegen vegetasjon. 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 bebygde areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon i forbindelse med utbygging.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrennings situasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder Sula kommunens kommuneplan- arealdel 2015-2025 sine Krav til uteareal – leikeplass, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442.)

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.10 - 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.

3.11 - Renovasjonsteknisk plan

Håndtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.12 - Bekjempelse av fremmede arter

Generelt bør ikke jordmasser som er infisert med frø, røtter eller andre underjordiske plantedeler benyttes som innblanding i anleggsjord.

Jord som fjernes fra områder med fremmede invaderende arter skal behandles som spesialavfall. Videre deponi eller bruk er avhengig av planteartens konkurransekraft. Infisert jord må enten (avhengig av hvilke plantearter jorda er infisert med):

- Deponeres i varig deponi og ikke brukes som vekstmasser
- Benyttes som undergrunnsjord
- Brukes som toppmasser der det skal anlegges plen som slås jevnlig gjennom hele vekstsesongen

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Bolig/ tjenesteyting (BKB1):

Innenfor områdene skal det bygges blokkbebyggelse. Formålet omfatter boliger, omsorgsboliger og boliger for eldre. I tilknytning til omsorgsboliger kan det etableres en egen del for personal.

I området tillates flatetak, saltak og pulttak. Gesimshøyden skal ikke overstige 10,1 m og mønehøyde skal ikke over 12,3 m fra gjennomsnittlig planer terreng rundt bygget. Det tillates heissjakter, ventilasjonssjakter ol. føres opp over takflaten på inntil 25 % av takflatens totale areal.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=80%.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Unntaket er Garasjer/ carporter utført som fellesanlegg eller som enkeltgarasjer og som kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad skal blant annet inneholde interne kjøreveger, parkeringsarealer/ sykkeloppstillingsplasser, interne gangveger, felles utendørs oppholdsarealer, felles grøntarealer med ev. plassering av forstøtningsmur og bygningenes plassering og høyder. Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

4.12- Leikeplass, felles (f BLK):

Leikeplassen og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55dbA)

Leikeplassen skal ha en solrik plassering, være skjerma mot forurensning, trafikk og sterke elektromagnetiske felt. Leikeplassen bør ikke ligge i område brattere en 1:3 og minst 40 % av arealet bør være flatt (1:20) Dette gjelder ikke akebakker og lignende.

Leikeplassen utformes som Nærleikeplass og minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

Vegen er regulert som samleveg bredde 5 m etter Sula kommune sin vegnormal.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 Gang- og sykkelveg, offentlig (o SGS)

Innenfor arealene er det satt av til gang- og sykkelveg og det skal anlegges gang- og sykkelveg som vist i plankartet.

5.4 – Annen veggrunn, offentlig (o SVG)

I områdene vist som annen veggrunn grøntarealer skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger. Arealene skal være offentlig eiet.

Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg og annen teknisk infrastruktur (inkl. trafo, nettstasjon m.m.) innenfor områdene.

Mindre endringer i skråningsutslag vil kunne skje som følge av uventede forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål blir forutsatt brukt som tilstøtende formål.

5.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor arealene er det satt av til plass for håndtering renovasjon. Det må ikke settes opp permanente installasjoner i frisiktsoner.

§ 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.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdet før tilkomstvegene og gang og sykkelveger er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.

Parkeringsplasser som krav av planen skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet blir tatt i bruk.

Før det kan gis tillatelse til tilknytning til kommunalt renseanlegg må avløpsnettets overholde krav som er gitt i utslippsloven.

10.2 - Felles leikeplasser:

Før det gis brukstillatelse til første bolig skal det dokumenteres at felles leikeplass innenfor området er ferdig opparbeidet.

*

Ålesund, xx.xx.2022
PLOT Arkitekter AS

Egengodkjent av

i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

- ordfører -

- rådmann -