

Reguleringsbestemmelser for ny detaljregulering av 66/48 m/fl. Et område innenfor;  
REGULRINGSPLANEN FOR OMRÅDET FURNESET

§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 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 denne planen. Unntak fra denne planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§2 – Reguleringsformål

Innenfor planens begrensingslinjer er det regulert areal til følgende formål

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

- Boligbebyggelse
- Kombinertformål Industri-Bolig
- Nærleikeplass
- Renovasjon

2.2. Bebyggelse og anlegg (PBL§ 12-5, nr.2)

- Felles veg

2.3. Hensynsoner (PBL§ 12-6)

- Frisiktsone
- Hensynsone Støy

§3 – Fellesbestemmelser

3.1. Plasseringer og Definisjoner

- Bebyggelse 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 bygningen.

3.2. Bygningers form og fasade.

- Bygningene skal ha en tiltalende utforming som tar hensyn til omgivelsene, slik at området gir et tilpasset helhetsinntrykk mht. størrelser, takformer, materialer og farger.

3.3. Byggegrenser.

- Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet.

### 3.4. Høyde terreng, gjerde m.m. mot veier og grøntarealer

- Terreng, gjerde og hekker eller annen beplantning i formålsgrensene langs offentlige og felles veier skal ikke være høyere enn 1,1 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss, avkjørsler og frisiktsoner.

### 3.5. Generelt.

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

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

### 4.1. Område for Boligbebyggelse

Område for frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt BYA=30% pr. tomteenhet. Det tillates maksimalt 1 boenheter innenfor tomtegrensa for hver av boligtomtene. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og minst den ene skal være overbygd. Alle boenheter skal ha en stille side der støygrense er iht. tabell 3 i T-1442. Alle boenheter skal ha tilgang til både private utearealer og felles uteareal der støyen er under 55dB.

### 4.2. Område for Kombinertformål Industri og Bolig

Område for frittliggende småhusbebyggelse og Industri.

Det tillates ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke etablert på tomta.

Med hensyn til støy fra næringen drives på området for Industri og Bolig, så er det både nå i framtiden denne eiendommen som har ansvaret for at støyen på naboeiendommene, både innenfor og utenfor planområdet, ligger inn under kravene til Miljødirektoratet sine føresegner om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB.

Det same gjelder for støy på område avsett til nærleikeplass.

Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimal tillatt BYA=60%

Det skal opparbeides tilstrekkelig parkeringsareal på tomta.

### 4.3. Nærleikeplass.

Leikeplassen skal vere opparbeidd i samsvar med statlege retningslinjer for og trygging av leikeplassutstyr.

For leikeareal gjelder Miljødirektoratet sine føresegner om utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Skjermingstiltak for leikeplassen skal utføres i henhold til støymåling.

### 4.4. Renovasjonsteknisk plan.

Plan for avfallshenting er vist på plankartet.

På næringseiendommen skal der være montert oljeavskiller fra verkstedet senest innen utgangen av 2021.

## §5 – Samferdsel: (PBL§ 12-5, nr.2)

### 5.1. Samferdsel innenfor område for området for boligbebyggelse.

Veien merket Felles veg på plankartet skal være felles veg for de tre boligeiendommene og nærleikeplassen. Veien skal bygges så snart som råd, og senest før det gis byggetillatelse for eiendommen 66/53.

5.2. Samferdsel innenfor område for kombinertformålet industri og bolig:  
Eksisterende vei over 68/48 skal i den nye planen være vei for denne eiendommen.

§6 – Hensynsoner, (PBL§ 12-6)

#### 6.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensende veiens nivå.

Busker, hekker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Trafikkskilt og lysmaster kan likevel plasseres i frisiktsonen.

Kommunen kan kreve at vegetasjon og sikthindrende gjenstander blir fjernet.

#### 6.1 Støysoner

På boligdelen av eiendommen 66/48 er det utført støyreducerende tiltak for den delen som ligger innenfor rød sone i forbindelse med den nye vegen i reguleringsplanen

«Furneskrysset». De andre eiendommene ligger utenfor rød sone.

Støysonen sin utstrekning er markert med skravur på plankartet.

§ 7- Rekkefølgekrav:

7.1 Før det kan settes i gang nye bygningstiltak innafor planområdet, skal det utføres en støyutgreiing på plannivå som viser hvordan de konkrete kompenserende tiltakene skal gjennomføres.

7.2 Før det kan settast i gang ny bebyggelse innafor planområdet, skal ny felles veg opparbeidast i regulert bredde.

7.3 Nærleikeplassen skal etableres som vist i plankartet så snart som råd, og senest før det gis bruksløyve for eiendommen 66/53. Jf. 4.3

Langevåg .....2021

Byggconsult AS