

Planbestemmelser

2057-1 – ÅDLAND – ENDRING

Flytting av VA/BK1 og veg

Arkivsak: 12/299
Arkivkode: PLANR 2057-1
Sakstittel: Ådland – endring – flytting av VA/BK1 og veg

Plan 2057-1 – Forslag til endring i rødt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

I. FELLESBESTEMMELSER

II. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- A. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- B. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- C. Vann- og avløpsanlegg
- D. Lekeplass
- E. Bolig / forretning

III. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- A. Kjøreveger
- B. Gang/sykkelveg
- C. Annen veggrunn – tekniske anlegg
- D. Teknisk infrastrukturtrasé kombinert med andre formål

IV. GRØNNSTRUKTUR

- A. Grønnstruktur

V. HENSYNSSONER

- A. Sikringsone - frisikt
- B. Angitt hensynssone - bevaring naturmiljø
- C. Støysone – gul sone ihht. T-1442
- D. **Krav vedrørende infrastruktur**

VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I. FELLESBESTEMMELSER

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.
- § 2 Terrengnivået må ikke forandres mer enn plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.
- § 3 Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelovens § 8, 2 ledd.
- § 4 Ved utbygging skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Takform skal være ens for en gruppe bebyggelse.
- § 5 Boliger skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 6 Ved tiltak på eksisterende boliger og annen støyømfintlig bebyggelse langs Fv. 47 skal bebyggelsen fasadeisolerers slik at rom for varig opphold sikres et innendørs støynivå som ikke overstiger Lden 30 dbA.
- § 7 Lekeplasser og andre utendørs oppholdarealer skal plasseres og anlegges slik at de best mulig skjermes mot trafikkstøy. For boliger skal det vises støyskjermingstiltak for privat utendørs oppholdsareal på minimum 25 kvm pr. boenhet som holder støyen under Lden 55 dbA, og som skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
- § 8 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet.
- § 9 Tiltak etter Plan- og bygningsloven tillates ikke oppført nærmere enn 4 m fra offentlige vann- og avløpsledninger.
- § 10 Teknisk plan for kryss som berører fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen. Veganlegg som berører riksveg eller fylkesveg skal utformes i tråd med håndbok 017.

I. BEBYGGELSE OG ANLEGG

A. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

- § 11 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det.
- § 12 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 % av tomtas nettoareal.
- § 13 Total byggehøyde skal være maks 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng ved mønt tak og maks 7 m ved flatt tak. Det tillates ikke beboelsesrom under kote 2,5.
- § 14 Ved byggemelding av bolig skal garasje plassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen. Garasjene kan ha mønehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse.
- § 15 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet), 1 i tillegg for enebolig med sekundærleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

B. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

- § 16 I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse kan være kjedehus, rekkehus, flermannsboliger eller leilighetsbygg med inntil 2 etasjer.
- § 17 For område BK4 skal det foreligge godkjent detaljregulering med tilhørende bestemmelser før byggetillatelse etter kap. 20 i plan- og bygningsloven kan gis. Detaljreguleringen må vise adkomst for stor lastebil til eksisterende transformatoriosk nordøst for området.

For områdene BK1, BK2 og BK3 gjelder følgende bestemmelser:

- § 18 I området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger med inntil 4 boenheter.
- § 19 Område BK 2, BK 3 og VA/BK1 anses som et delområde og skal ha adkomst fra VEG4. Det skal opparbeides sammenhengende gangforbindelse fra VEG4 til GS2 gjennom delområdet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Tiltak etter Plan- og bygningsloven tillates ikke oppført nærmere enn 3 m fra kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- § 20 Før utbygging kan igangsettes, skal det for hvert delområde foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal vise:

- bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
- felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem med frisisiktzone
- evt. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
- areal for søppelhåndtering
- utforming av øvrig fellesareal

- § 21 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av den enkelte tomtes nettoareal. Området i sin helhet skal ha minimum 2,5 boliger pr. daa. Bebyggelse tillates oppført i nabogrense.
- § 22 Total byggehøyde skal være maks 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng ved mønt tak og maks 7 m ved flatt tak. Det tillates ikke beboelsesrom under kote 2,5.
- § 23 Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje skal ikke nyttes til beboelse.
- § 24 Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunal norm.
- § 25 Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Dersom dette hindres av vær og klimatiske forhold skal fellesarealene ferdigstilles påfølgende vår.

C. Vann- og avløpsanlegg

- § 26 Området skal nyttes til pumpestasjon for spillvann.

D. Lekeplass

- § 27 Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm.
- § 28 Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer, før de tas i bruk.
- § 29 Detaljplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

LEK2 er offentlig. LEK1 skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshaverne i område BK1.

E. Bolig / forretning

- § 30 Området skal nyttes til bolig og forretning.

§ 31 Det skal foreligge godkjent detaljregulering med tilhørende bestemmelser for området før byggetillatelse etter kap. 20 i plan- og bygningsloven kan gis.

II. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

A. Kjøreveg

§ 32 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveg skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. Fartsreducerende tiltak kan anlegges etter nærmere vurdering.

B. Gang- og sykkelveg

§ 33 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg.

C. Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 34 Annet trafikkareal kan være rabatt, fylling og skjæring, siktsoner mot vegkryss m.v. Arealene skal vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

D. Teknisk infrastrukturtrasé kombinert med andre formål

§ 35 Innenfor områder vist til teknisk infrastrukturtrasé kombinert med henholdsvis boligbebyggelse og grønnstruktur, skal det etableres ledningsnett for vann og spillvann. Det er ikke tillatt å etablere tiltak i området som vanskeliggjør etablering av ledningsanlegget.

§ 36 Når anleggsarbeidet er avsluttet skal terrenget innenfor område for teknisk infrastrukturtrasé kombinert med grønnstruktur, så langt som mulig tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til. Innenfor område for teknisk infrastrukturtrasé kombinert med boligformål kan arealet tilrettelegges i tråd med boligformålet.

III. GRØNNSTRUKTUR

A. Grønnstruktur

§ 37 Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Anlegg for dette (stier, gangveger og skilt m.v.) kan tillates etter kommunens eller Friluftsrådet Vests skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

IV. SONER

A. Sikringszone - frisikt

§ 38 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

B. Hensynssone – bevaring naturmiljø

§ 39 Innenfor hensynssone for naturmiljø skal det tas særlig hensyn til biologisk mangfold og landskap. Kommunens naturforvalter eller Friluftsrådet Vest skal tas med på høring i forbindelse med alle tiltak i hensynssone naturmiljø.

C. Støysone – gul sone ihht. T-1442

§ 40 Innenfor sonen skal det anlegges støyskjermingstiltak for eksisterende og ny bebyggelse i samsvar med bestemmelsenes § 6 og 7.

I område B/F1 skal det utføres en detaljert støyberegning og redegjørelse for skjermingstiltak i forbindelse med detaljregulering av området.

I område BK1 skal støyskjerm eller vold i en høyde på 2 m etableres før bebyggelse på gnr 17/27, 126 og 127 kan tas i bruk. Fasadeisolert bebyggelse kan inngå som en del av skjermingstiltaket. Ved etablering av rom for varig opphold i 2. etg, skal fasade mot Fv. 47 bygges med støyisolert fasade.

D. Krav vedrørende infrastruktur

§ 41 Innenfor hensynssonen er det ikke tillat å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er konstruksjoner som er knyttet til vannledningene, som ikke hindrer frisikt eller manøvrering i snuhammeren. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Innenfor området skal det søkes særskilt VAR – avdelingen om bygging og graving. Det må utvides stor forsiktighet ovenfor vannledningene ved grave- og sprengningsarbeid i nærheten av hensynssonen.

VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 42 Nytt anlegg for separering av avløpsvann fra Nordre Liknesveg til eksisterende pumpestasjon på Ådland skal være ferdig etablert før boligområdene innenfor planen kan bygges ut.
- § 43 Eksisterende strømførende luftkabler skal legges som jordkabel samtidig med etablering av vann- og avløpsanlegget.
- § 44 Eksisterende avkjørsler fra Støvegen og Solhaug skal stenges, og vegkryss til Vestre Karmøyveg skal etableres i tråd med godkjent teknisk plan, før boligområdene som skal knyttes til Støvegen kan bygges ut.

Eksisterende avkjørsel fra gnr. 17/37 skal stenges, regulert adkomst til gnr. 17/106, 107, 108, 32 og 37 skal etableres som vist i plankartet og vegkryss til Vestre Karmøyveg skal etableres i tråd med godkjent teknisk plan før boligområdene som skal knyttes til Sandbakkane kan bygges ut.

Eksisterende avkjørsler fra gnr. 17/58, 75, 92 og 111 skal stenges og vegkryss til Vestre Karmøyveg skal etableres i tråd med godkjent teknisk plan før området for kombinert bolig og forretning kan bygges ut.

- § 45 Lekeplasser vist i planen skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan.

LEK1 skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelse innenfor BK1 tas i bruk. LEK2 skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelse innenfor BK2, BK3 og BK4 tas i bruk.

GS1 skal etableres som vist i planen innen LEK1 er ferdigstilt. GS3 skal etableres som vist i planen innen LEK2 er ferdigstilt.

- § 46 Fortau langs Nordre Liknesveg skal etableres i tråd med godkjent reguleringsplan før område BK4 kan tas i bruk.