

ØYGARDEN KOMMUNE

Reguleringsplan:

GNR/BNR 52/142 M. FL. TJELDSTØ

Saksnummer: 15/737

ArkivsaksID:

Dato sist revidert: 17.04.2018

**Reguleringsføresegner for
gnr. 52 bnr. 142 m. fl. Tjeldstø
Øygarden kommune
(pbl § 12-7)****§ 1 GENERELT****§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i
mål 1:500, dagsett den 14.02.2018****§ 1.2 Planområdet skal nyttast til
følgjandeføremål: Bustader – blokk.****§ 2 FELLESFØRESEGNER****§ 2.1 Byggegrenser**

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser, støttemurar og støyskjerm kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Frisiktssonar skal heldast fri for tiltak.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og ute- opphaldsareal.

2.2.2 Fyllingar, murar og skjeringar over 1,5m skal godkjennast av kommunen i ein utomhusplan før igangsettingsløyve vert gjeve. Tiltaka skal utformast med omsyn til omgjevnadar og naboeigedomar.

2.2.3 Ved byggjesøknad skal det dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdiar for innandørs- og utandørs støy. Bustader med fasade med Lden > 55 dB skal vere gjennomgåande. Minimum eitt soverom skal liggje mot stille side. Støyretningslinje T-1442 skal følgjast i bygg- og anleggsfasen.

§ 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Før igangsettingsløyve vert gjeve skal kommunalteknisk plan for området vere godkjend av kommunen.

2.3.2 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at

avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

2.3.3 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved ein plan for utforming av leikeareal, overvasshandtering, nettstasjon og renovasjonsanlegg.

2.3.4 Før igangsettingsløyve vert gjeve skal tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning vere etablert.

2.3.5 Før bruksløyve/ferdigattest for BBB kan gjevast skal felles uteoppaldsareal, felles leikeareal, felles parkeringsanlegg/parkeringsplass, f_SV og f_SGG1 og 2 vere ferdig opparbeidd.

§ 2.4 Krav til utforming/estetikk

2.4.1 For nye byggetiltak skal ein leggje vekt på arkitektonisk god utforming og materialbruk i tråd med byggetradisjonen i kommunen, og etter Øygarden kommune sine estetiske retningslinjer. Det skal takast omsyn til natur og kulturlandskapet ved utforming og plassering.

2.4.2 Alle terrenngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Terreng skal reetablerast der inngrep ikkje kan unngåast

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader - blokkbebyggelse

3.1.1 Innanfor BBB er det tillate med oppføring av bustadblokk med maksimalt 30 bustadeiningar I tillegg er det tillate med uteoppaldsareal, leikeareal, parkeringsgarasje under grunnen og/eller parkeringsplass på overflaten, kommunalteknisk anlegg, areal til avfallshandtering og anna naudsynt infrastruktur.

3.1.2 Maks byggehøgde er kote + 25. Maksimal byggehøgde er 16 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.3 Utnyttingsgrad innanfor BBB er 55 % BYA.

3.1.4 Krav til minste uteoppaldsareal (MUA) per eining innanfor BBB er minimum 50 m². Minst 7 m² av desse skal vere privat.

3.1.5 Uteoppaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

- 3.1.6. For kvar bustadeining innanfor BBB skal det opparbeidast 1,2 parkeringsplassar.

3.2. Leikeplass

- 3.2.1.** På areal satt til leikeplass skal det leggjast til rette for småbarnleikeplass. Areal skal ha universell utforming og skal utstyrt og leggjast til rette for allsidige aktivitetar for aldersgruppa eit til sju år. Arealet skal møblerast med sitteplassar og utforminga på areala skal vere av høg estetisk kvalitet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1 Veg

- 4.1.1 f_SV er felles for BBB og gnr/bnr 52/79 og 139.

- 4.1.2 Vegen skal utformast som vist på kartet.

§ 4.2 Gangveg/gangareal/gågate

- 4.2.1 f_SGG2 er gangveg/gangareal mellom Nesmyra stadion og fylkesveg 561. f_SGG2 skal koplatt med fortau/gangveg langs med fylkesvegen.

§ 4.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

- 4.3.1 o_SVT1-6 skal såast til med stadeigen vegetasjon eller opparbeidast på anna måte.

§ 5 OMSYNSSONER

(Pbl § 12-6 JF.§11-8c)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresone

- 5.1.1** H140 er frisisiktsone veg. Innanfor frisisiktsone H140_1-H140_2 skal avkøyrslar ha fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Øygarden kommune