

REGULERINGSPLAN FOR ÅRSTAØYNO

HAUGE I DALANE, SOKNDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplankart datert 11.11.13, revidert 17.01.2014 er vedtatt i Kommunestyret i Sokndal kommune den 03.03.2014 i KS-vedtak 011/14. Mindre endring vedtatt i LMT 09.12.2015, plankart datert 23.09.2015.

I Generelle bestemmelser for byggeområde

- § 1 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist som planens begrensning.
- § 2 Krav om universell utforming skal etterkommes på alle offentlige utearealer.
- Det skal i tillegg, så langt er mulig, tilrettelegges for universell utforming på stigningsforhold på alle veier, fortau og gang- og sykkelstier i planområdet.
- § 3 Alle tiltak innen planområdet skal estetisk prosjekteres og utføres med gode visuelle kvaliteter etter (LOV 2008-06-27 nr 71) PBL § 29-2.
- § 4 Innen de regulerte frisiktlinjer i veikryss skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.
- § 5 Tomteopparbeidelsen mot offentlig vei skal vises på situasjonsplanen til byggesøknaden.
- § 6 Områder som er utsatt for flom er vist på plankartet. For nye og eksisterende utbygningsområder må byggehøyder tilsvarende en 200 års flom legges til grunn. For flomutsatte områder på Årstadøyne tillates det ikke bygging av nye boliger, tilbygg til eksisterende boliger, større offentlige bygg, industrianlegg, viktig infrastruktur med mindre topp-singel er plassert på nivået for en 200 års-flom i NVE sitt flomsonekart nr. 11/2001 delprosjekt Hauge. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.
- § 7 Innenfor området som på vedtatt plankart er markert som faresone H310_1-Ras- og skredfare, skal det før byggetillatelse kan gis til nybygg, tilbygg eller påbygg, utføres en fagkyndig vurdering av skredfare som oppfyller kravene til sikkerhet satt i TEK 10 § 7-3 og plan- og bygningsloven § 28-1. Dersom utredningen konkluderer med at områdene ikke oppfyller nevnte krav, vil området ikke kunne bebygges.

II Bestemmelser som gjelder arealer for BOLIGBEBYGGELSE

§ 8 I byggeområder for boliger skal det føres opp frittliggende eneboliger.

I tillegg til hovedenhet kan det innredes én tilleggsenhet på inntil 65 m² BRA.

Maksimalt tillatt bebygd areal pr tomt er BYA = 50 % inklusive garasje og parkeringsareal.

- Tomt 12 kan benyttes til inntil 8 mindre boliger / leiligheter.
- Tomtene 13 og 14 kan slås sammen til én tomt for leilighetsbygg med inntil 6 leiligheter / boenheter. Det kan bygges parkeringskjeller i tillegg til de angitte høyder i § 12.
- Tomtene 51, 52 og 53 kan slås sammen til én eller 2 tomter for leilighetsbygg med inntil 3 enheter pr eneboligtomt, totalt inntil 9 leiligheter. På tomtene tillates parkeringskjeller i tillegg til høydene angitt i § 12.

§ 9 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kartet.

§ 10 Garasje/bod tillates oppført med maks BYA/BRA på 50 m², med maks mønehøyde 4,0 meter og maks gesimshøyde 3,0 meter. Høyde måles fra ferdig planert terreng. Garasje tillates oppført minst 1,0 meter fra nabogrense og bygning på egen eiendom. Mot kommunal vei skal regulert byggegrense overholdes.

§ 11 Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr boenhet for hovedbolig / leilighet. For øvrig boenhet / utleieenhet avsettes 1 parkeringsplass samt snuplass på egen eiendom.

For leilighetsbygg skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr leilighet.

§ 12 Bygninger med saltak kan ha maksimalt takvinkel på 40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m for eneboliger. For leilighetsbygg skal mønehøyde ikke overstige 10,5 m.

Bygninger med pulttak skal ikke ha gesimshøyde over 9,0 m.

Det skal legges vekt på tilpasning til omgivelsene og øvrig bebyggelse.

§ 13 Situasjonsplan skal målsettes og vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje / uthus. For tomter som disponeres til leilighetsbygg skal situasjonsplanen vise hele utbyggingen.

III Bestemmelser som gjelder arealer for ALLMENNYTTIGE FORMÅL (barnehage)

§ 14 I område avsatt til allmennyttige formål (barnehage) kan det oppføres bygninger og anlegg for barnehage.

IV Bestemmelser som gjelder arealer for FRIOMRÅDE (lek)

§ 15 Område avsatt til friområde (lek) skal nyttes som lekeplass.

§ 16 Lekeplass og annen infrastruktur skal etableres før 1. bolig gis byggetillatelse.

§ 17 Bygninger tillates ikke oppført i friområder.

Unntak kan gjøres av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og som ikke hindrer bruken av området.

V Bestemmelser som gjelder arealer for SPESIALOMRÅDER (friluftsområder)

§ 18 I område avsatt til friluftsområde tillates ikke oppført bygninger.

Unntak kan gjøres av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) når det gjelder nødvendige tekniske anlegg (trafo-kiosk, kloakkpumpestasjon o.l.).

VI Bestemmelser vedrørende TEKNISKE ANLEGG

På arealene skal det etableres trafoer for strømforsyning.

VII Bestemmelser vedrørende LANDINGSPLASS FOR HELIKOPTER

§ 19 Plassen skal kun nyttes til oppdrag / spesielle situasjoner på Øyno blant annet ved flom. Normal bruk kan være parkeringsplass.

VIII Fellesbestemmelser

§ 20 Etter reguleringsbestemmelsenes ikraftreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelsene.

§ 21 Alle nye eiendommer i planområdet skal ha vannmåler.

§ 22 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, etter begrunnet søknad om dispensasjon etter (LOV 208-06-27 nr 71) PBL § 19-2 tillates av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.