

Detaljregulering for Randåsen – Klypa, Sand

Reguleringsføresegner	07.10.2020
Detaljregulering	Rev 01: 01.07.2021
	Rev 02: 08.07.2021

PlanID 202001

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene gjeld saman med plankart detaljregulering for Randåsen – Klypa.

§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

<i>I. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>	<i>Feltkode</i>
- Bustadar- frittliggande småhus, BFS	1110
- Bustadar – konsentrert småhus, BKS	1113
- Barnehage, BH	1161
- Leikeplass, BL	1610
<i>II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>	
- Veg, SV	2010
- Fortau, SF	2012
- Gang-/sykkelveg, SGS	2015
- Gangareal, SGG	2016
- Annan veggrunn – grøntareal, SVG	2019
- Busshaldeplass, SH	2025
- Parkering, SPA	2080
<i>III. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>	
- Turveg, GT	3031
<i>IV. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)</i>	
- LNF- areal for naudsynte tiltak for landbruk, L	3040
- Friluftsføremål, LF	3040
<i>V. Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>	
- Flaumfare, H320	320
- Høgspenningsanlegg, H370	370
- Frisikt, H140	140

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for frittliggande bustader og rekkehus/konsentrert busetnad i området Randåsen – Klypa på Sand, med tilhøyrande vegtilkomst, leikeplassar og friluftsføremål mm.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare granskning, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 2.2 I samband med godkjenning av byggjesøknad må det kunne dokumenterast hygienisk trygt og nok drikkevatt for bygningar med varig opphald. Avlaup for vatn og kloakk må koplast på det kommunale nettverket.
- 2.3 Ved framføring av vass- og avløpsanlegg, tele- og elektriske kablar innafor byggeområda skal desse så langt råd vere nedgravne.
- 2.4 Nettstasjonar/trafo med tilhøyrande bygg kan plasserast innafor planområdet der dette er mest føremålstenleg, fortrinnsvis i område avsett til friluftsføremål.
- 2.5 Vegfylling/ -skjering kan leggjast inn i tilgrensande arealføremål, deriblant byggeområde for bustader og friluftsføremål.
- 2.6 Ved planlegging og utbygging bør det leggjast til rette for klima- og energitiltak i samsvar med "Klima- og energiplan for Suldal kommune 2012-17" (2013).
- 2.7 Vegane innafor planområdet kan justerast inntil 1.0 meter i høve til reguleringsplanen dersom dette fører til betre terrengtilpassing på staden.
- 2.8 Det kan ikkje byggast eller gjerast inngrep i grunnen nærare enn 20 meter frå vassdrag utan at det er gjort særskilt vurdering av rasfare, kantvegetasjon og andre relevante tema.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.0 Generelt

- a. Det må i samband med godkjenning av byggjesøknad kunne dokumenterast tilstrekkeleg sløkkjevatt for bygningar med varig opphald jf. PBL §27-1.
- b. Utanfor byggjegranser og i nabogrenser mot friluftsområde kan det etter vurdering i byggjesøknad tillatast forstøtningsmurar nærare nabogrenser enn 4 meter.
- c. Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar for kvar frittliggande bustad /tomannsbustad, 1.5 parkeringsplass for konsentrert bustad, og 1 parkeringsplass for sekundærbustad.
- d. Det skal leggjast til grunn eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² for kvar eining frittliggande bustad/tomannsbustad, og 30 m² pr. eining konsentrerte bustader og sekundærbustader. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon, og kan omfatte ein kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining, og fellesareal for fleire bueiningar. Uteopphaldsareal kan løysast på terrassar, takterrassar, balkongar, altanar og liknande. Uteopphaldsareal skal ikkje vera avsett til køyring eller parkering.
- e. Det kan førast opp frittstående garasje på inntil 50m² BYA. Garasje med mønt tak er tillate med mønehøgd inntil 6.0 meter. Garasje med flatt tak er tillate med gesimshøgd inntil 4.0

meter. Ved pulttak 5.5 meter. Høgder skal målast frå innvendig golv. Garasjar kan byggjast over byggjegrensa og inntil 1m frå vegkant der dei ikkje er i konflikt med siktsoner.

- f. Areal for renovasjon for bustadane skal løysast på eigen tomt.

3.1.1 Bustader – frittliggjande småhus 1111 (felt BFS)

- a. Innafor områda kan det førast opp bustader med og utan utleigeining samt tomannsbustader. Bygg kan byggjast med saltak, flatt tak eller pulttak.
- b. For bygningar med mønt tak er tillate mønehøgnd inntil 9.0 meter og gesimshøgnd inntil 7.0 meter. For bygningar med flate tak er tillate gesimshøgnd inntil 7.0 meter. For bygningar med pulttak er tillate gesimshøgnd inntil 8.0 meter. Maksimale byggjehøgder skal målast i høve til gjennomsnittleg terreng.
- c. Maksimal utnyttingsgrad innanfor kvar tomt er 40 % BYA.
- d. Rapport «Geoteknisk prosjekteringsnotat», COWI 02.07.2021 skal leggjast til grunn ved vidare detaljprosjektering av fundamenteringsløyisingar, utgraving og generell opparbeiding av tomter innanfor byggeområda BFS15 – 25.
 - Større fyllingar (midlertidige og permanente), murar og sikringstiltak i bratt terreng skal detaljprosjekterast i samråd med geoteknikkar.
 - Grunna avgrensa undersøkingar i område ved BFS16-17 skal det hentast inn supplerande undersøkingar av lokalstabilitet frå geoteknikkar i samband med utbygging i desse områda.

3.1.2 Bustader – konsentrerte småhus 1112 (felt BKS)

- a. Innafor områda kan det førast opp bustader i rekkje/ kjede eller fleirbustader med maksimal gesimshøgnd 8.0 meter og maksimal mønehøgnd 9.0 meter målt frå gjennomsnittleg terreng. Bygg kan byggast med saltak, flatt tak eller pulttak.
- b. Maksimal utnyttingsgrad for områda er 50 % BYA.
- c. Rapport «Geoteknisk prosjekteringsnotat», COWI 02.07.2021 skal leggjast til grunn ved vidare detaljprosjektering av fundamenteringsløyisingar, utgraving og generell opparbeiding innanfor byggeområde BKS4. Grunna avgrensa undersøkingar i dette området skal det hentast inn supplerande vurderingar av lokalstabilitet frå geoteknikkar i samband med utbygging i området.

3.1.3 Barnehage 1161 (felt BH)

- a. Innafor område BH1 kan det førast opp barnehage med tilhøyrande areal for uteopphald inkludert leik. Område BH2 kan nyttast til naudsynt areal for trafikkavvikling, parkering og liknande.
- b. Bygg kan førast opp med mønt tak, pulttak eller flatt tak med maksimal byggjehøgnd 9 meter over gjennomsnittleg terrengnivå. Maksimal utnyttingsgrad innanfor BH1 er 50% BYA, medan område BH2 kan nyttast fullt ut.
- c. Det er i området tillate med oppføring av mindre bygg tilknytt drift av barnehagen og tilrettelegging for leik og spel.
- d. Det skal innafor området leggjast til rette for eit minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal på 24 m2 pr. born under 3 år, og 33 m2 pr. born over 3 år.

3.1.4 Leikeplass 1610 (felt BL)

- a. Leikeplassane BL1-BL3 skal vere offentlege kvartalsleikeplassar lagt til rette for ulike aktivitetar og med opphald for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Som minimum skal

områda ha 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker. Elles kan leikeplassane ha naturleg terreng og vegetasjon.

- b. Innanfor leikeplass BL3 skal det i tillegg leggjast til rette for universell utforming og balløkke.
- c. Ved eventuelle terrengingrep innanfor BL3 må løysingar for dette detaljprosjekterast i samråd med geoteknikkar og i tråd med Rapport «Geoteknisk prosjekteringsnotat», COWI 02.07.2021.

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

3.2.1 Veg 2010 (felt SV)

- a. Områda omfattar offentlege og felles private vegareal. Det kan opparbeidast avkøyrslar frå vegane og inn til byggjeområda avsett i plan.
- b. Veg SV1-SV17 er offentlege vegar, der SV4-SV6 er nye veganlegg for feltet. Dei eksisterande veganlegga er hovudsakleg regulert jamfør eksisterande situasjon, men der SV2 Eidsvikvegen og SV13 Maleniusåsen er regulert utvida til 5.5 meter breidd.
- c. Veg SV18 er privat for BFS12.
- d. Veg SV19 er privat felles for BFS2 og gnr. 103, bnr. 9 og ev. andre med rettar i vegen.
- e. I samband med ny utbygging av vegar i austleg del av planområdet, skal Rapport «Geoteknisk prosjekteringsnotat», COWI 02.07.2021 leggjast til grunn ved vidare detaljprosjektering av fundamenteringsløysingar, utgraving og generell opparbeiding av vegar.
 - Det må takast omsyn til at det i område er registrert lausmassar av torv/myr. Masseutskifting må vurderast, eventuelt må det takast omsyn til eigensetningar i tilførte fyllmassar over blaute massar.

3.2.2 Fortau 2012 (felt SF)

- a. Fortau, SF er offentlig fortau.

3.2.3 Gang-/ sykkelveg 2015 (felt SGS)

- a. Området omfattar ein eksisterande del av gang- og sykkelvegen langs Eidssjøvegen.

3.2.4 Gangareal 2016 (felt SGG)

- a. Gangareala, SGG skal sikre tilkomst på tvers av bustadområda i planen.

3.2.5 Annan veggrunn - grøntareal 2019

- a. Innafor områda kan det setjast av areal for frisiktsoner, grøft, skjerings- og fyllingsutslag i samband med vegbygging. Det kan opparbeidast vegetasjon innafor areala som ikkje er til hinder for fri sikt.

3.2.6 Busshaldeplass 2025 (felt SH)

- a. Området er avsett til kollektivhaldeplass for buss.

3.2.7 Parkering 2080 (felt SPA)

- a. Areal for offentlig kantparkering langs Eidsvikvegen.

3.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg 3031 (felt GT)

- a. Turveg, GT er eksisterande turveg som sikrar tilkomst på tvers av bustadområda og Eidssjøvegen.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNF- areal for naudsynte tiltak for landbruk 3040 (felt L)

- a. Felt L er satt av til landbruk, der tiltak knytt til stadbunden næring er tillate.

3.4.2 Friluftsføremål 3040 (felt LF)

- a. Innafor områda skal fri ferdsle for ålmenta oppretthaldast. Det skal ikkje setjast opp stengsler i form av leveggar, gjerder og liknande som hindrar slik bruk. Mindre tiltak/bygningar som fremmar friluftslivet kan tillatast.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Omsynssone Flaumfare (§ 11-8 a) (sone H320)

- a. Område H320 omfattar aktsemdsone for flaum frå Suldalslågen.
- b. Dersom det skal etablerast nye bygningar innanfor sona eller nærare elvekant enn 20 meter må det gjennomførast risikoreduserande tiltak for å oppnå tilstrekkeleg sikring mot flaum etter gjeldande tryggleiksklasse. Ved utforming av tiltak skal det nyttast ei tilstrekkeleg sikringsmargin for å ta høgd for is og drivgods i elva ved flaum.

4.3 Omsynssone Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (§ 11-8 a) (sone H370)

- a. Omsynssonene omfattar høgspente luftliner innafor planområdet:
 - Omsynssone H370_1 gjeld luftlina BLX med breidde totalt 10m jf. krav i FEF 2006.
 - Omsynssone H370_2 gjeld luftlina FeAl med breidd totalt 15m jf. Krav i FEF 2006.

Krava i forskrift FEF 2006 må følgjast innafor omsynssona, både når det gjeld bygningar og veganlegg.

- b. Det kan etter nærare kontakt med nettselskapet (Haugaland Kraft Nett AS) inngåast avtale om jordkabling av høgspente luftlinjer innafor planområdet.

4.4 Omsynssone Frisikt (§ 11-8 a) (sone H140)

- a. Innafor områda skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvegen sin køyrebane.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve for nytt utbyggingsområde

- a. Skal det utarbeidast og godkjennast teknisk plan for veg, overvatn og VA-anlegg for felt BFS15-17, BFS19-24 og BKS4 før det vert gjeve rammeløyve innanfor kvart av desse områda.

5.2 Før bygning vert teken i bruk

- a. Leikeplass BL3 skal vera opparbeidd før bruksløyve for nye bustader i felt BFS15-17, BFS19-24 og BKS4 blir gitt.
- b. Skal kryss, busstopp og sideparkeringar Eidsjøvegen – Eidsvikvegen vere utbetra i samsvar med plankartet.