

Føresegner

Reguleringsplan for Stølane aust, gnr. 149 bnr. 96

Suldal kommune

26.05.2017

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 26.05.2017 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for eine- og tomannsbustadar med tilkomstveg og areal til leik. Eksisterande forsamlingslokale og parkering til dette vert og regulert i planen.

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

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

- Bustadar – frittliggande småhus, BFS
- Forsamlingslokale, BFL
- Leikeplass, o_BLK

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

- Veg, o_SV
- Parkeringsplass, SPA
- Anna veggrunn, o_SVT

III. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

- Friområde, o_GF

IV. Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt, H140
- Støysone, Gul sone iht. T-1442, H220

§2 Felles føresegner

- 2.1 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stoppast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, 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. Vassforsyning og avlaup skal knytast opp mot kommunalt anlegg.
- 2.3 Ved utbygging skal det leggjast vekt på stadtilpassing, god arkitektonisk utforming og god fargesetting, jf. rettleiar i byggeskikk, «Bygg i Suldal».
- 2.4 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).

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

3.1 Bustadar – frittliggande småhus, BFS1

- 3.1.1 Området er sett av til bustadføremål i tilknytning til eksisterande eigedommar.

3.2 Bustadar – frittliggande småhus, BFS2 – BFS4

- 3.2.1 Innanfor BFS2 kan det byggjast ein eine- eller tomannsbustad innanfor kvar tomt (tomt 1 og 2). Utnyttingsgrada for felt BFS2 er maksimalt 45 % BYA, inkludert garasje og parkering.
- 3.2.2 Innanfor felt BFS3 og BFS4 kan det byggjast ein einebustad per tomt. Maksimal utnyttingsgrad = 35 % BYA, inkludert garasje og parkering.
- 3.2.3 For bygningar med mønt tak er tillate mønehøgde inntil 7,5 meter, og gesimshøgde inntil 6,0 meter. For bygningar med flatt tak og pulttak er tillate gesimshøgde inntil 6,5 meter.
- 3.2.4 Fylgjande maksimale byggjehøgder er sett for dei einskilde tomtane:

<i>Tomtenummer</i>	<i>Maksimal byggjehøgde, angitt i meter over havet (moh)</i>
Tomt 1	Kote + 52,0
Tomt 2	Kote + 50,0
Tomt 3	Kote + 50,0
Tomt 4	Kote + 53,5
Tomt 5	Kote + 47,5
Tomt 6	Kote + 45,0
Tomt 7	Kote + 45,0
Tomt 8	Kote + 44,0
Tomt 9	Kote + 43,0

- 3.2.5 Det skal for kvar bustadtomt opparbeidast minimum 50 m² eigna uteopphaldsareal. Minst 50% av utearealet skal ha sol store delar av dagen frå mars til september. Uteareal for ulike bueiningar skal kunna skjermast frå kvarandre. Uteareal på terrassar som ligg over bakken kan reknast med.
- 3.2.6 Garasje med samla bruksareal eller bebygd areal som ikkje er større enn 50 m² kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense og inntil 1,0 m frå veg ved plassering av garasje parallelt med vegen. Garasjar kan ha maks gesimshøgde 3,0 meter og maks mønehøgde 5,0 meter, målt frå innvendig golv.
- 3.2.7 Areal for renovasjon skal løysast innanfor kvar einskild tomt.
- 3.2.8 Det skal leggjast til rette for to parkeringsplassar per bustadeining.
- 3.2.9 Fyllingar og murar kan plasserast innanfor byggjegrensa der dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsoner.
- 3.2.10 Støttemurar bør ha avgrensa høgde. Skråningar og terrassering av tomtene bør nyttast for å ta opp terrengforskjellar og redusere høgda på murane.
- 3.2.11 Tomt 3 og 9 ligg innanfor gul støysone. Sjå pkt. 6.2 og 7.2.

3.4 Forsamlingslokale, BFL

- 3.4.1 Eksisterande bygning inngår i planen. Ved riving av eksisterande bygning, og oppføring av ny er maksimal utnytting 50 % BYA for feltet. Det er sett av parkering innanfor felt SPA, som er for forsamlingslokalet. Parkering skal ikkje reknast med i grad av utnytting. Maksimal mønehøgde inntil 9 meter, og gesimshøgde inntil 7 meter.

3.5 Leikeplass, o_BLK

- 3.5.1 Innanfor området skal det leggjast til rette for offentleg leikeplass.
- 3.5.2 Leikeplassen skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker, og kan elles ha naturleg terreng og vegetasjon. Minimum 100 m² av leikeplassen skal vere universelt tilgjengeleg.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, o_SV

- 4.1.1 Områda omfattar offentleg vegareal. Det kan opparbeidast avkøyrsløse frå vegen og inn til kvar einskild bustadtomt.
- 4.1.2 For å hindre gjennomkøyring mellom vegen o_SV og fylkesvegen via forsamlingslokalet (BFL), må det vere fysisk stengsle i enden på vegen. Vegen skal vere open for gåande og syklande.

4.2 Parkeringsplass, SPA

- 4.2.1 Parkeringsplass for forsamlingslokalet, BFL.

§5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde, o_GF1, o_GF2, o_GF3

- 5.1.1 Området omfattar offentleg friområde. Eksisterande terreng og vegetasjon innanfor området skal ivaretakast, men det kan opparbeidast stiar og sitjebenker som legg til rette for bruk av friområdet.

§6 Omsynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Frisikt, H140

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

6.2 Trafikkstøy – Gul sone jf. T.1442, H220

- 6.2.1 Innanfor området skal det tas omsyn til støy frå fv. 685. Ved tilrettelegging for støyfølsam bruk innanfor sona skal det gjerast nærare vurdering av støynivå og eventuelt setje i verk støyreduserande tiltak for å avgrensa støynivået.
- 8.2.2 Innandørs og utandørs støy må vere innanfor krava i teknisk forskrift/ NS8175 klasse C og rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

§7 Rekkjefølgjekrav

- 7.1 Det skal i samband med søknad om løyve til tiltak lagast teknisk plan for veg, vatn og avlaup. Teknisk plan skal godkjennast av Suldal kommune.
- 7.2 Innanfor omsynssona skal det takast omsyn til støy frå fv. 685. Ved utbygging av bustadar i gul sone skal det ved byggesøknad dokumenterast at krav til støynivå innomhus og på uteareal er innanfor krava i teknisk forskrift og rettleiar T- 1442. Eventuelle støytiltak må vere ferdig opparbeid før endeleg bruksløyve for bustadane vert gitt.
- 7.3 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar skal veg, o_SV vere ferdig opparbeidd fram til tomta. I tillegg skal leikeplass o_BLK vere ferdig opparbeid.
- 7.4 Før det vert gitt igangsetjingsløyve til nye bustadar må svingradius og sikttilhøva i avkøyrsla mot fv. 685 utbetrast i samsvar med krav til avkøyrsjar i handbok H100.