

Planbestemmelser

209A VEA ØST I

Arkivsak: 99/2733
Arkivkode: PLANR 209A
Sakstittel: 209A - REGULERINGSPLAN FOR VEA ØST I

Stadfestet Fylkesmannen i Rogaland 13.12.1984.

Endret 29.08.02 – sak 02/0169 (gjelder byggeområde B4 og B5) – plan 209A-11

Endret 15.05.08 – sak 08/874 – plan 209A-13.

Endret 28.01.10 – sak 09/2312 – plan 209A-16.

Endret 18.09.12 – sak 12/1006 (gjelder byggeområde B6) – plan 209A-21.

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

I. BYGGEOMRÅDER.

A. Boliger.

§ 2.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 3.

I felt X skal det oppføres gruppebebyggelse med bebygget grunnflate ikke over 30 % av tomtens nettoareal. Forøvrig skal oppføres frittliggende eneboliger med bebyggelsesgrad ikke over 20 %. Ved tomter på mer enn 600 m² netto, eller hvor garasje/uthus oppføres som tilbygg til bolighuset regnes ikke dennes/dettes grunnflate med i bebyggelsesgraden såfremt arealet ikke overskrider 35 m².

§ 4.

Bygningene skal ha sadeltak med en vinkel på 30°.

I område B1, B2 og B3 skal bygningene ha sadeltak med vinkel på 30°-38°.

§ 5.

Plassering av garasje/uthus skal vises på situasjonsplanen som følger med byggemelding for bolighuset selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Bygningsrådet kan i

samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

§ 6.

Fradeling tillates bare på grunnlag av tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Før utbygging av felt X tillates må fremlegges bebyggelsesplan.

For de øvrige feltene kan bygningsrådet forlange bebyggelsesplan som det skal godkjenne.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjeantall, høyde og takform,
- garasje(r), parkeringsplass (-er) som krevet i vedtektene,
- eksisterende og planlagt vegetasjon,
- nærlekeplass og oppholdsplass i det fri,
- intern gangveger.

§ 8.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2. etasjer. Hvor topp grunnmur ligger på kote + 30,0 eller høyere må gesimsen ikke komme mer enn 3,5 m over terreng og gavl ikke mer enn 5,5 m.

For lavere liggende områder skal gesims ikke komme mer enn 6,0 m over terreng og gavl ikke mer enn 9,5 m over terreng.

§ 9.

Fellesareal (biloppstillingsplasser, nærlekeplasser og kvartalslekeplasser) som er vist på planen skal opparbeides når bebyggelsen når frem til disse arealer.

§ 10.

Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.

For B4 og B5 gjelder følgende bestemmelser:

§ 11.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med kommunen.

§ 12.

I området skal oppføres frittliggende eneboliger. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 29 % av tomtas nettoareal. (garasje/ carport, bod medregnet).

§ 13.

Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.

§ 14.

Plassering av garasje/uthus skal vises på situasjonsplanen som følger med byggemelding for bolighuset selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Kommunen kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

§ 15.

Fradeling tillates bare på grunnlag av tomtedelingsplan godkjent av kommunen.

§ 16.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2. etasjer. Hvor topp grunnmur ligger på kote + 30,0 eller høyere må gesimsen ikke komme mer enn 3,5 m over terreng og møne ikke mer enn 5,5 m. For lavereliggende områder skal gesims ikke komme mer enn 6,0 m over terreng og møne ikke mer enn 9,5 m over terreng.

§ 17.

Fellesareal (biloppstillingsplasser, nærlekeplasser og kvartalslekeplasser) som er vist på planen skal opparbeides når bebyggelsen når frem til disse arealer.

§ 18.

Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.

For B6 gjelder følgende bestemmelser:

§ 19.

Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 20.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 30% BYA. inkl. garasje. BYA skal beregnes på grunnlag av hver enkelt tomt. Boligene kan ha 2 etasjer. Maks mønehøyde settes til 7,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

§ 21.

Frittstående garasje tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrenser. Størrelse på garasje kan være inntil 50 m² BYA. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. Det skal være snuplass på egen eiendom.

§ 22.

Gangveg A og lekeplassen nord for området skal være ferdig opparbeidet i samsvar med kommunalteknisk norm før det gis ferdigattest til nye hus innenfor området.

§ 23.

I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel med frisiktsone, bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

§ 24.

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.

§ 25.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA. Utendørs støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige 55 dBA. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

B. Forretninger.

§ 26.

I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder lagerlokaler samt kontorer og bevertningssteder; dessuten mindre håndverksbedrifter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre ulempe for omgivelsene.

§ 27.

Bebyggelsen kan være på inntil 2. etasjer.

§ 28.

Fradeling tillates bare på grunnlag av bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet - jfr. § 7 ovenfor.

§ 29.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke utgjøre mer enn 35 % av tomtens nettoareal.

§ 30.

Det skal på egen grunn opparbeides parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate.

C. Industri.

§ 31.

I områdene skal oppføres bygninger for industri som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i omliggende områder. Sjøhus og lagerhus er også tillatt.

§ 32.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 33.

Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan og det kan sette krav med hensyn til antall bilhenstillingsplasser.

§ 34.

I feltene I og II skal ingen del av bygg komme over kote + 16,0. Forøvrig skal gesimshøyden ikke overstige 9 m over tilgrensende terreng. Bygningsrådet kan fastsette særlige regler for sjøhus i samsvar med bygningslovgivningen forøvrig.

§ 35.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.

§ 36.

For felt XX gjelder de reguleringsbestemmelser som er fastsatt for sønnenforliggende område stadfestet 5. 12. 74.

D. Allmennyttig formål.

§ 37.

I området kan oppføres forsamlingslokale, bevertningssted, museum, aldersboliger eller lignende.

§ 38.

Bestående våningshus skal bevares og tas hensyn til ved bebyggelse og annen utnyttelse av området. Terreng, beplantning og steingarder skal bevares.

§ 39.

Bygningsrådet kan forlange tomtedelingsplan før tomt tillates fradelt. Videre kan forlanges detaljert bebyggelsesplan før bebyggelse tillates. Bygningsrådet kan sette krav om antall bilhenstillingsplasser.

§ 40.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke utgjøre med enn 10 % av tomtens nettoareal.

E. Allmennyttig formål – barnehage

§ 41.

I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

§ 42.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 43.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankartet. Parkering, boder og lignende kan tillates plassert utenfor byggegrense.

§ 44.

Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god estetisk utforming.

§ 45.

Total byggehøyde skal ikke overstige 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen kan fravike disse høydebestemmelsene for mindre bygningselementer i den grad planens intensjon ikke svekkes.

§ 46.

Det skal opparbeides 0,5 bilplass pr. ansatt og 0,1 bilplass pr. barn i barnehagen.

§ 47.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan som viser plassering av bygning, parkeringsplasser, bruk av utomhusarealer og terrengbehandling.

§ 48.

Bygninger og anlegg kan ikke tas i bruk før utearealer og parkeringsplass er ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår.

§ 49.

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.

II. TRAFIKKOMRÅDER.

§ 50.

Det skal anlegges fartsdempende humper der det er avmerket på planen.

§ 51.

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra fylkesvegen og fra veg E.

§ 52.

I området mellom frisiktslinje og vegformål skal det være uhindret ned til 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

III. FRIOMRÅDER OG FRILUFTSOMRÅDER.

§ 53.

På de spesielt avmerkede friområder skal etableres idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet. Videre kan trafokiosker og andre synlige anlegg for vannforsyning, avløp med videre anordnes.

§ 54.

I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Oppføring

av båtnaust er dog tillatt. Adkomst og plass for bilhenstilling må i tilfelle være sikret på en måte som bygningsrådet kan godkjenne.

IV. KOMMUNALTEKNISK ANLEGG.

§ 55.

Bebyggelse er ikke tillatt bortsett fra anlegg som har direkte tilknytning til fordrøyningsmagasinet.

§ 56.

Ved anlegg av fordrøyningsmagasinet skal det anordnes gangforbindelse mellom vestenfor- og østenforliggende del av friluftsområdet.