

PLANBESTEMMELSER FOR DUKKELUNDEN 7 – RL 1788

Gnr/Bnr 23/28, 23/715, 23/718 og 23/1178 - Haugesund Kommune
24.04.2019.

Vedtatt av Haugesund bystyre 15.05.19. Saksnr 18/532.

Endring av plan og bestemmelser vedtatt av Utvalg for plan og miljø 13.02.20. Saksnr 18/532.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med avgrensingslinje.

Området reguleres til følgende formål:

1. FELLESBESTEMMELSER

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Lek

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg

4. Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

5. HENSYNSSONE

- Frisikt
- Krav vedr. infrastruktur

6. REKKEFØLGEKRAV

1. FELLESBESTEMMELSER

- §1 Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for både naturgitte og bygde omgivelser. Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger med lang levetid og som er lite forurensede, som sørger for et godt innelima med hensyn på så vel luftkvalitet som støynivå og dagslysnivå.
- §2 Boliger skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet.
- §3 Prinsippene for universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, lekeplass, adkomstforhold, vei og turvei så langt det er mulig.
- §4 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller til de enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget, og nødvendige støytiltak.

- §5 Eksisterende bygninger på området kan rives. Søknad om tillatelse til tiltak må sendes før eller i forbindelse med byggesøknad for tomt 1 og 2.
- §6 Før utbygging må det sendes inn teknisk plan/rørleggermelding til godkjenning. Branndekning og andre branntekniske forhold skal avklares med brannvesen.
- §7 For hver tomt skal det opparbeides godkjent uteoppholdsareal ifht. krav satt i bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanens arealdel for Haugesund.
- 150 m² privat uteoppholdsareal.
 - Areal skal være på terreng.
 - Areal skal ikke være brattere enn 1:3
- §8 Det skal utføres nødvendige tiltak som hindrer spredning av fremmede arter i planområdet.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG.

BF1 - Frittliggende småhusbebyggelse

- §9 Hele BF1 ligger innenfor hensynssone H410, se §22. I tillegg gjelder planbestemmelsene for RL855 for dette området.

BF2 - Frittliggende småhusbebyggelse

- §10 I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates oppført en boenhet pr. tomt.
- §11 Bebyggelse skal plasseres innenfor satt byggegrense på plankart.
- §12 For hver tomt skal det avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser og 3 sykkel p –plasser.
- §13 Høyder skal ikke overstige følgende byggehøyder med antall meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng:
- a) Bygninger med skrå tak - gesimshøyde inntil 6 meter og maksimal møne høyde inntil 8 meter.
- b) Bygninger med flatt tak – gesimshøyde inntil 7 meter. Det vil tillates trapperom med høyde inntil 9 meter.
- §14 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal, inklusive garasje.
- §15 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense og med maks byggehøyde inntil 4,5 meter for skrå tak og 3,5 meter for flate tak fra gjennomsnittlig planert terreng (jf. Kommuneplan 2014 – 2030, § 71,2,). Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material-og fargevalg.
- §16 Ved tomt 5 er det markert risikogrenser i en 20 m sone langs avløpstunnelen. Det vil si 10 m ut på hver siden av senter linje tunnel. Det er mulig å bygge over tunnel men det må utarbeides en plan for å sikre tunnel under byggearbeider.

Lek

§17 Lekeplass skal opparbeides iht. plankart.

Før utbygging skal det utarbeides situasjonsplan som viser utforming av lekeplass. Situasjonsplan skal godkjennes av kommunen. Lekeplass skal sikres med forstøtningsmur og gjerde mot fjellskrenter og andre potensielle farer før den tas i bruk.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg - KV.

§18 Kjøreveg skal opparbeides iht. plankart. Den skal nyttes til adkomstvei for tomt 2-5. Kjørevegen er felles for tomtene 2 – 5.

4. GRØNNSTRUKTUR

Offentlig Turvei

§19 Haugesund Kommune er ansvarlig for en eventuell opparbeidelse av turveien med tilhørende grønne soner. Trasé tillates justert i henhold til best mulig tilpasning til terreng på stedet, ved opparbeidelsen.

Friområde

§20 Fri3 skal beplantes med busker / trær slik at det dannes en avgrensning mellom formålene.

5. HENSYNSSONER

Frisikt

§21 Innenfor regulerte frisiktsoner tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0, 5 m over tilstøtende vegers nivå.

Krav vedr. infrastruktur – H410

§22 I hensynssonen går det avløpstunnel og borehull. Det er mulig å bygge over tunnel og borehull, men det må utarbeides en plan for å sikre disse anleggene under byggearbeider. Planen skal godkjennes av Teknisk driftsenhet. Innenfor hensynssonen må det tas spesielle hensyn dersom sprengningsarbeider skal utføres for å unngå skade på tunnel og borehull.

6. REKKEFØLGEKRAV

§23 Hjemmelshaver av eiendom 23/28 er ansvarlig for opparbeidelse og ferdigstillelse av kjørevei og lek før tomter selges og bygninger og anlegg tas i bruk.

Hjemmelshaver av eiendom 23/28 er ansvarlig for at det sendes inn teknisk plan/rørleggermelding iht. VA norm til godkjenning før utbygging. Avvik i henhold til VA norm skal fremkomme i teknisk plan.

Hjemmelshaver av eiendom 23/28 er ansvarlig for at branndekning og brannteknisk forhold skal avklares med Brannvesenet før utbygging.