

Sund kommune

Detaljreguleringsplan for
Spildepollen bustadområde
Sund kommune

Saksnummer: 2010000824
Planid: 1245-20120008

Dato sist revidert: 18.07.2014

Endra ved mindre reguleringsending E1, vedtatt XX.XX.XX

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Revidert
17/163	E1	XX.XX.XX	19.01.17

**Reguleringsføresegner for gnr 42, bnr. 2 m. fl.
Spildepollen bustadområde, Sund kommune
(pbl § 12-7).**

Føremålet med reguleringsplanen er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur og LNF-område.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 06.06.2014

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande:

1. Byggområde (Pbl § 12-, 5 nr. 1)
 - Bustader - frittliggende småhus
 - Bustader - konsentrerte småhus
 - Energianlegg
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Uteopphaldsareal
 - Leikeplass
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-, 5 nr. 2)
 - Køyreveg
 - Gangveg/gangareal
3. Grøntstruktur (Pbl § 12-, 5 nr. 3)
 - Naturområde
4. Landbruks- natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-, 5 nr. 5)
 - LNFRFL - naturføremål
5. Omsynssoner (Pbl §12-, 6)
 - H140 - Frisiktzone ved veg
 - H370 - Høgspenninganlegg (inkludert høgspenkablar)
 - H550 - Bevaring landskap
 - H570 - Bevaring kulturmiljø

§ 2 FELLESFØRESEGNER**§ 2.1 Byggegrenser**

- 2.1.1 Nye bustadar skal plasserast innanfor byggegrensene.
- 2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4, samt konstruksjonar, støttemurar og anlegg kan plasserast utanfor byggegrensene. Frisiktsonene skal haldast fri for tiltak.

§ 2.2 Overvatn

- 2.2.1 Når byggetiltaka vert etablert skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon på eigen grunn for drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

§ 2.3 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for universell utforming, parkering, avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

§ 2.4 Rekkefølge

- 2.4.1 Før det vert gjeve byggeløyve skal godkjent rammeplan for VA føreliggje.
- 2.4.2 Før det vert gjeve byggeløyve skal tilfredstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.
- 2.4.3 Før det vert gjeve byggeløyve skal det gjennomførast geologiske undersøkingar angående steinsprangfare i planområdet.
- 2.4.4 Før det vert gjeve byggeløyve skal fortau/gangveg langs fylkesvegen til skule vere etablert.
- 2.4.5 Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreliggje godkjent rammeplan.
- 2.4.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustadar i planområdet skal omsøkt bustad ha godkjent tilkomst.
- 2.4.7 f_LEIK1 skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve for BF01, BF02 og BF03.
- 2.4.8 Leikearealet f_LEIK02 skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve for BK01, BK02, BK03 og BK04.
- 2.4.9 Felles uteopphaldsareal f_UA01 skal vere gjort tilgjengeleg for bruk før det vert gjeve bruksløyve for BF01, BF02 og BF03. Dersom det har vore gjort inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal området tilplantast.
- 2.4.10 Felles uteopphaldsareal f_UA02 skal vere gjort tilgjengeleg for bruk før det vert gjeve bruksløyve for BF03, f_BK01, f_BK02 og f_BK03. Dersom det har vore gjort inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal området tilplantast.
- 2.4.11 Felles uteopphaldsareal f_UA3 skal vere gjort tilgjengeleg for bruk før det vert gjeve bruksløyve for BF02. Dersom det har vore gjort inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal området tilplantast.

- 2.4.12 Felles uteopphaldsareal f_UA04 skal vere gjort tilgjengeleg for bruk før det vert gjeve bruksløyve for f_BK04. Dersom det har vore gjort inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal området tilplantast.
- 2.4.13 Felles uteopphaldsareal f_UA05 skal vere gjort tilgjengeleg for bruk før det vert gjeve bruksløyve for BK01. Dersom det har vore gjort inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal området tilplantast.
- 2.4.14 Gangvegen f_GV01, f_GV02 og f_GV03 skal vere ferdig opparbeida i høve til reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve for f_BK01, f_BK02, f_BK03 og f_BK04.
- 2.4.15 Fortau f_SF skal vere ferdig opparbeida i høve til reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve for BF01-BF03 og f_BK01-f_BK04.
- § 2.5 Krav til utforming**
- 2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Fjell kommune sine estetiske retningslinjer. Nye bustadar skal tilpassast regulert tilkomst.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggetiltak skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting tilpassa den opphavlege vegetasjonen i området.
- 2.5.4 Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet.
- 2.5.5 Utforming av uteareal, terrassar, leveggar og garasjar skal ha ei heilskepleg og gjennomført utforming. Tiltak som bryt vesentleg med dette er ikkje tillat.
- § 2.6 Universell utforming**
- 2.6.1 Leikeplassane skal ha universell tilkomst og mesteparten av areala skal vere flate.
- 2.6.2 Minimum 50% av bustadane i planforslaget skal ha universell tilkomst.
- 2.6.3 Gangvegane i området skal utformast med universell tilgjengelegheit så godt som terrenget tillet.
- § 2.7 Massedepnering og avfallshandtering**
- 2.7.1. Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.
- § 3 BUSETNAD OG ANLEGG**
(Pbl § 12-,5 nr. 1)
- § 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad**
- 3.1.1 I områda regulert BF01 og BF02 tillet ein einebustader, uteopphaldsareal, tilkomstvegar og parkering/garasje knytt til desse. Kvar enkelt garasje kan vere opptil 70m² BRA.
- 3.1.2 I området regulert til BF03 tillet ein einebustader, tomannsbustadar, uteopphaldsareal, tilkomstvegar og parkering/garasje knytt til desse. Kvar enkelt garasje kan vere opptil 70m² BRA.
- 3.1.3 Minste utomhusareal for einebustadar skal vere 300 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.1.4 Minste utomhusareal for tomannsbustadar skal vere 100 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.1.5 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for BF01, BF02 og BF03 er BYA = 30 %.
- 3.1.6 Maksimal mønehøgde for BF01, BF02 og BF03 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.7 Maksimal gesimshøgde for BF01, BF02 og BF03 er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.8 Frittliggjande bustadar skal ha minimum to parkeringsplassar per tomt.
- § 3.2 Konsentrerte bustadar**
- 3.2.1 I områda avsett til konsentrerte bustadar tillet ein tomannsbustadar, firemannsbustadar uteopphaldsareal, tilkomstvegar og parkering/garasje knytt til desse. Kvar enkelt garasje kan vere opptil 70m² BRA.
- 3.2.2 Minste utomhusareal for konsentrerte bustadar skal vere 100 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.2.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for f_BK01, f_BK02, f_BK03 og f_BK04 er BYA = 40 %.
- 3.2.4 Maksimal mønehøgde for f_BK01, f_BK02, f_BK03 og f_BK04 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.5 Konsentrerte bustadar skal ha minimum to parkeringsplassar per tomt.
- § 3.3 Energianlegg**
- 3.3.1 Innanfor EA01 og EA02 kan det oppførast trafostasjon og anna teknisk infrastruktur knytt til straumnett.
- § 3.4 Andre kommunalteknisk anlegg**
- 3.4.1 Areal f_ØK01-f_ØK06 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar og postkassar. Areal er felles for nærliggande bustadar i byggeområda. Det kan oppførast levegg eller mindre skur for søppeldunkar og postkassar innanfor føremålsgransene. Desse må ikkje kome i konflikt med frisktsoner.

- § 3.5 Leikeplassar**
- 3.5.1 Leikeplassane f_LEIK01 og f_LEIK02 skal opparbeidast slik at dei enkelt kan utstyrt med sittegrupper og leikeapparater, til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Sikringstiltak som gjerder eller anna vern skal etablerast mot veg og eksponerte område.
- 3.5.2 Areala for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan leike fritt på alle leikeplassar innanfor planområdet.
- 3.5.3 Leikeplassane er felles for bustadane i området.
- § 3.6 Uteopphaldsareal**
- 3.6.1 f_UA01-f_UA05 er felles uteopphaldsareal. I område avsett til anna uteopphald skal det ikkje førast opp bygningar. Føremålet opnar for tiltak i form av utplassering av benkar. Eksisterande vegetasjon skal vidareførast eller ny vegetasjon skal plantast.
- § 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Pbl § 12-,5 nr. 2)
- § 4.1 Køyreveg**
- 4.1.1 Køyrevegane i planområdet skal opparbeidast i tråd med plankartet.
- 4.1.2 f_KV01 er felles tilkomst for bustadane i planområdet.
- 4.1.3 f_KV02 er felles tilkomst for nordlege bustader i BF03. f_KV02 og f_KV06 er felles tilkomst for bustadar innanfor f_BK01, f_BK02, f_BK03 og f_BK04.
- 4.1.4 f_KV03 er felles tilkomst for tomt nr. 3 og 4 frå vest i BF01.
- 4.1.5 f_KV04 er felles tilkomst for BF02, sørlege tomter i BF03 og tomt nr. 1 og 2 frå vest i BF01.
- 4.1.6 f_KV5 er felles tilkomst for tomt nr.2 frå vest i BF01.
- 4.1.7 Terrenngrep i samband med felles tilkomstveg/-avkjørsel skal gjerast med varsemnd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.
- § 4.2 Gangveg/gangareal**
- 4.2.1 f_GV01- f_GV06 er felles for bustadane i området.
- § 5 GRØNTSTRUKTUR**
(Pbl § 12-,5 nr. 3)
- § 5.1 Naturområde**
- 5.1.1 I GN01- GN02 skal eksisterande vegetasjon vidareførast eller ny vegetasjon plantast.
- § 6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL**
(Pbl § 12-,5 nr. 5)
- § 6.1 Naturføremål**
- 6.1.1 I LNFRN01 og LNFRN02 er det berre tillete å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggningstiltak for friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.
- 6.1.2 I LNFRN03-05 skal eksisterande vegetasjon bevarast. Større inngrep er ikkje tillate.
- § 7 OMSYNSSONER**
(Pbl § 12-,6)
- § 7.1 Frisiktsone ved veg (H140)**
- 7.1.1 I området med frisiktsline og veg (frisiktszone) skal det ved avkjørslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.
- § 7.2 Høgspentsanlegg (H370)**
- 7.2.1 Innanfor omsynssone for høgspentsanlegg kan det ikkje oppførast bygg med brennbare flater. Areal innanfor omsynssone for høgspentsanlegg kan heller ikkje reknast inn i kravet om privat uteopphaldsareal.
- § 7.3 Bevaring landskap (H550)**
- 7.3.1 Innafor omsynssone for bevaring av landskap skal det ikkje gjerast tiltak som forringer spesielle geomorfologiske element.
- § 7.4 Bevaring kulturmiljø (H570)**
- 7.4.1 Innanfor omsynssone for kulturmiljø skal kulturspor i landskapet i minst mogleg grad skal fjernast.
- § 8 ESTETIKK**
- 8.1 Alle terrenngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Inngrep skal bøtast på med tilplanting. Terrenget bør, så langt råd er tilbakefyllast. Fyllingar skal dekkast med jord og tilplantast.