



Sokndal kommune

**Reguleringsbestemmelser
for
HAUGE DRIKKEVANNSANLEGG - DETALJREGULERING
PLANID 2022001**

Bestemmelser datert:	20.02.2023
Dato for siste revisjon:	01.08.2023
Dato for kommunestyrets vedtak:	19.06.2023

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for drikkevannsanlegg, boligtomter, friområde og tilhørende veganlegg. Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndigheter (jf., generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

2.2 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 12-5)

3.1 Bebyggelsestype

Innenfor B1 – B4 skal det oppføres eneboliger med 1 boenhet per tomt.

3.2 Situasjonsplan

Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vis plassering av garasje og biloppstillingsplass selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig. Eventuelle støttemurer skal være påtegnet situasjonsplan.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

3.3 Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde og maksimal tillatt overkant gulv 1. etasje er angitt på plankart.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

3.4 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt er BYA = 50 %, inklusiv garasje og parkeringsareal.

3.5 Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

Garasjer vinkelrett på veg skal plasseres min. 5 m fra kjørebane kant. Garasjer parallelt med veg kan plasseres min. 2 m fra kjørebane kant.

3.6 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 150 m² uteoppholdsareal. Minimum 50% av utearealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3 med ekvivalent støynivå over 55 db.

3.7 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3.8 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering på egen tomt. Den ene eller begge parkeringsplassene kan være i garasje/carport.

Det skal avsettes areal til 2 sykler pr. boenhet.

3.9 Garasjer

Garasje/carport kan oppføres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset. Garasje/carport kan nyttes som takterrasse dersom den er sammenbygd med bolighuset. Garasjer skal ha maks BYA = 45 m². Garasjer skal være 1 etasje. Maks mønehøyde = 4 m.

3.10 Overvann

Overvannsløsning skal fortrinnsvis baseres på lokal håndtering og naturbaserte løsninger. Takvann fra boliger skal føres til terreng for infiltrasjon, og ikke inn på overvannsystem. Annet overvann fra tomtene skal om mulig ledes til terreng for infiltrasjon for tomtene som har mulighet for dette.

Tomter som ikke har mulighet for å føre annet overvann til terreng, skal søke om tillatelse til å lede dette via fordrøyningskum med overløp, før det ledes inn på offentlig overvannssystem.

Forordrøyningskummen skal være typegodkjent eller dimensjonert av fagkyndig.

3.11 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer mot veg kan plasseres i formålgrensen når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

3.12 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

3.13 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørselspiler kan justeres i byggesøknad med godkjenning fra lokal vegmyndighet og såfremt fri sikt opprettholde

§ 4 Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg

Innenfor området vannforsyning (BVF) kan det oppføres bygninger og/eller innstallasjoner tilknyttet drikkevannsanlegg. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Det skal etableres sikringstiltak rundt innløp til kulvert på kjørevei og etableres rist ved lekeplassen for å unngå oversvømmelse ved kraftig regnskyll.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring, samt sikringstiltak mellom kjørevei og friområde. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

5.1 Bruk av veggrunn

Felt/veg o_Veg skal være offentlig.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Feltene AVG kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, støttemurer, snølagring med mer. Området skal gis et grøntpreg.

5.3 Annen veggrunn – teknisk

Feltene AVT kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, støttemurer, snølagring med mer.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

6.1 Friområde

Feltet friområde (GF) skal opparbeides som lekeplass og skal være offentlig. Under opparbeidelse av trase for vei inn til drikkevannsanlegget, skal det foretas tynning i skog, fjernes «hagerømlinger» og etableres steintrapper i skråning, som kan benyttes som tribune.

6.2 Turdrag

Innenfor feltet turdrag (TD) tillates opparbeidet som turveg. Det tillates kjøring til eiendommer. Feltet skal være offentlig.

§ 7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

7.2 Midlertidig anleggs- og riggområde (#1 og #2)

Området kan midlertidig benyttes som riggplass under bygging av atkomstveg inn til drikkevannsanlegget. Etter at vegen er ferdig opparbeidet skal friområdet tilbakeføres til minimum opprinnelig standard, og eventuelt skader utbedres.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

a) Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også skal omfatte løsninger for håndtering av overvann. Denne skal følge gjeldene VA-norm og godkjennes av Sokndal kommune.

b) Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur herunder veg, parkering, vann, avløp, renovasjon, strøm m.m. skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse gis.

c) Tiltak i bekkeløp

I forbindelse med tiltak i bekkeløp skal søknad sendes til Rogaland Fylkeskommune.