

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR NEDRE GRAVELSÆTER – PLANID 201403

Generelt

Desse føresegner utgjer saman med plankart av 04.11.14 reguleringsplan for Nedre Gravelsæter.

Areala innanfor plangrensa er regulert til område for:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt.1)

- Bustader

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt.2)

- Areal for veg – offentlig

- Areal for veg – privat

- Gang-/sykkelveg

- Annen veggrunn – tekniske anlegg

-Kollektivholdeplass

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, pkt.5)

- LNF-areal

- Naturvern

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)

- Naturområde i vassdrag

OMSYNSSONAR (PBL § 12-6)

- Frisiktsone

- Flaum

§1 Fellesføresegner

- 1.1 Det skal opparbeidast min.1,5 parkeringsplassar per bueining på eiga tomt. Ved sekundærbustad mindre enn 60 m² er det krav om 1 parkeringsplass.
- 1.2 Handtering av overvatn skal skje lokalt.
- 1.3 Framføring av strøm til bustad skal skje ved jordkabel.
- 1.4 Om det vert gjort funn av gamle gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jfr Kulturminnelova §8, 2.ledd.
- 1.5 Avkjørsle frå E134 med tilhøyrande frisiktsoner skal være opparbeidd og godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast byggeløyve for nye bustader.

- 1.6 Byggingeplan av avkjørsler skal vera godkjend av Statens vegvesen før arbeidet startar.
- 1.7 Utbyggjar skal ta omsyn til krav om tilfredsstillande tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatt for bygningar til opphald for menneske.
- 1.8 Ved søknad om byggjetillatelse må det dokumenterast støydempende tiltak på fasadekonstruksjon og uteoppfallsareal som tilfredsstillar krav ihht. T-1442. Maksimal støynivå på uteplas og utanfor rom med støyfølsam bruk, er 55Lden. Maksimal støynivå innadørs er 30Lden.

§2 Område for bygningar og anlegg

- 2.1 På dei innregulerte tomtene kan det byggjast einbustader. Det skal ikkje vere kjeller (grunna flaumsone), og lågaste byggjehøgde er på kote 10,9.
- 2.2 Bustader kan byggjast med utnytting inntil BYA=40 %.
- 2.3 Bustader kan oppførast med saltak eller pulttak. Maks takvinkel er 45 grader. Maks mønehøgde er 7 meter, og maks gesimshøgde 5 meter. Høgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf Teknisk forskrift og rettleiar «Grad av utnytting».
- 2.4 Kommunen skal sjå til at bygningar får ei god form og materialbruk.
- 2.5 Kommunen fastsett endeleg plassering og høgde av bustadene.
- 2.6 Forskriftenes krav om tilgjenge skal leggast til grunn for tilkomst frå parkeringsplass fram til inngangsdør for bustad der terrenget gjør det mogeleg.
- 2.7 Eksisterande renovasjonsløyning i krysset ved Fv37 oppretthaldast.

§3 Omsynssonar

- 3.1 I frisktsonene skal det være fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande vegars plan.
- 3.2 I område for flaumfare kan ein oppføre nye bygningar innanfor byggegrensene, forutsat at arealet blir heva til flomsikker høgde (minst til kote 10,9).
- 3.3 For bustader som ligg i gul støyzone/omsynssone, skal det ved handsaming av byggesøknader fastsetjast krav til støyskjerming som ivaretek krava i T-1442.
- 3.4 I område for verna vassdrag kan ingen tiltak setjast i verk som kan vere til skade for laksestamma.

§4 Landbruks- natur og friluftsområder

4.1 Naturvern

I naturvernområda og naturområde i vassdrag, skal det takast særskild omsyn til dyrelivet. Dette knyter seg særskild til hekketid for fugl, oppvekstmiljø for laksefisk og overvintring av fugl om vinteren. Det vert forbod mot planting av bartreslag i området. Det er forbod mot fylling og drenering i området. Ålmenn ferdsle i området skal regulerast av friluftlova. Naudsynte tiltak som vert gjennomført av NVE i samband med flaumførebygging/plastring skal tillatast så lenge det ikkje strir vesentlig med føremålet. Kantvegetasjon skal oppretthaldast, eller reetablerast i så stor grad som mogleg.

4.2 Landbruk

Det er ikkje tillat å drive verksame eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som landbruks-, natur- og friluftsområde. Nye bygningar, anlegg eller innretning kan bare tillates når den har direkte tilknytning til landbruksdrift, og da etter tillatelse av kommunens landbruksmyndighet.

Stavanger 04.11.2014