

# Planbestemmelser

## Detaljeregulering – TEIEN

**Arkivsak: 14/121**

**Arkivkode: PLANR : 2014/001**

**Sakstittel: DETALJREGULERING FOR TEIEN, GNR/BNR 22/16, 22/208  
M.FL**

### **Vedtatt i kommunestyret:**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Innenfor planens avgrensning skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:

### **I. Bebyggelse og anlegg**

- a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- b) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- c) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- d) Renovasjonsanlegg
- e) Øvrige kommunaltekniske anlegg - trafo
- f) Lekeplass

### **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Kjøreveg
- b) Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

### **III. Grønnstruktur**

- a) Friområde

### **IV. Hensynssoner**

- a) Sikringssone – ras- og skredfare
- b) Sikringssone – friskt

### **V. Bestemmelsesområde**

- a) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

### **VI. Fellesbestemmelser**

### **VII. Rekkefølgekrav**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1/BF2)**

- §1. I området tillates oppført enebolig (evt enebolig med sekundærleilighet) med tilhørende anlegg.
- §2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §3. Eiendommene innenfor område kan oppdeles. Ved fradelinger i området det utarbeides tomtedelingsplan for aktuelt delområde. Tomtedelingsplan skal godkjennes av kommunen.
- §4. Maks møne/gesimshøyde på bolig med annen takform enn flatt tak settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved oppføring av boliger med flatt tak er gjennomsnittlig gesimshøyde maks 7,0m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

### **b) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)**

- §5. I området tillates oppført rekkehus, tomannsbolig og/eller enebolig med tilhørende anlegg.
- §6. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §7. Eiendommene innenfor område kan oppdeles. Ved fradelinger i området skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuelt delområde. Tomtedelingsplan skal godkjennes av kommunen.
- §8. Maks møne/gesimshøyde på bolig med annen takform enn flatt tak settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved oppføring av boliger med flatt tak er gjennomsnittlig gesimshøyde maks 7,0m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- §9. Eksisterende bygninger innenfor formålet tillates revet.

### **c) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3)**

- §10. I området tillates oppført flermannsbolig, rekkehus, tomannsbolig og/eller enebolig med tilhørende anlegg.

- §11. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §12. Maks møne/gesimshøyde på bolig med annen takform enn flatt tak settes til 8,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved oppføring av boliger med flatt tak er gjennomsnittlig gesimshøyde maks 7,0m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- §13. Innenfor området tillates etablert felles parkeringsplass og felles renovasjonsplass.
- §14. Dersom området bygges ut med frittliggende småhus skal det utarbeides tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen.
- §15. Ved søknad om byggetillatelse for flermannsbolig skal det innleveres detaljert utomhusplan i målestokk 1:500.

Denne skal vise:

- Plassering av bolig
- Plassering av garasje eller carport
- Biloppstillingsplasser
- Målsetting
- Adkomst
- Offentlig tilkomst til snølagringsområdet
- Snuplass
- Høyde på bebyggelse
- Høyde på terreng etter opparbeidelse
- evt. forstøtningsmurer med høyde topp/bunn
- Felles renovasjonsplass

Godkjent utomhusplan er bindende for utbygging. Opparbeidelse iht. godkjent plan skal være ferdigstilt og godkjent før boliger i området gis brukstillatelse. Om særlige grunner taler for det så kan Sauda kommune godkjenne mindre avvik fra utomhusplanen.

**d) Renovasjonsanlegg (f\_REN1)**

- §16. Området f\_REN1 kan nyttes som felles renovasjonsplass for boliger innenfor BF2.

**e) Øvrige kommunal tekniske anlegg – trafo**

- §17. I området kan oppføres trafo og miljøstasjon.

**f) Lekeplass (o\_Lek1 og o\_Lek2)**

- §18. Området skal nyttes som lekeplass i mest mulig naturtilstand. Det tillates oppsatt bord, benker og lekeapparater i området.

- §19. Lekeplass opparbeides iht. godkjente tekniske planer og skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse for de boligene lekeklassen betjener.
- §20. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer, før de tas i bruk.
- §21. Lekearealer skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.00.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **a) Kjøreveg (o\_kjøreveg og f\_kjøreveg)**

- §22. Alle kjøreveger innenfor planområdet med tilhørende frisikt skal opparbeides iht. tekniske planer godkjent av kommunen. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til de boliger som veganlegget betjener.
- §23. Opparbeidelse av veganlegg kan utføres i etapper etter avtale med Sauda kommune.
- §24. Vegtrase som ligger over Nestunnelen på Fv520 skal sendes inn til teknisk godkjenning hos Statens vegvesen.
- §25. f\_kjøreveg er felles adkomstveg for eneboliger på felt BF2.

### **b) Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer**

- §26. Innenfor området skal det etableres ledningsnett for vann og spillvann.
- §27. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal terrenget innenfor område, så langt som mulig tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til.

## **III. Grønnstruktur**

### **a) Friområde**

- §28. Friområde skal nyttes som rekreasjonsområde i naturtilstand.
- §29. Friområde skal så langt som mulig få utvikle seg fritt. Død ved bør ikke fjernes fra området. Svartelistede karplanter bør likevel fjernes så langt som råd.
- §30. Sikringsarbeid for å redusere skred- og rasfare tillates innenfor området.
- §31. Sikringstiltak/gjerder for tunnelmunninger på Nestunnelen på fv. 520 tillates etablert innenfor området.
- §32. Det tillates terrenginngrep innenfor området ved opparbeidelse av f\_Kjørveg og o\_Kjørveg.

§33. Sikringstiltak/gjerder mot utbyggingsområder tillates innenfor området.

#### **IV. Hensynssoner**

##### **a) Skred og rasfare (H310\_1 og H310\_2)**

§34. Innenfor området skal utsprenning av byggegroper for ny bebyggelse eller andre terrenngrep vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog. Vurderinger og sikringstiltak skal gjøres for det enkelte delområde. Alle nødvendige sikringstiltak innenfor det aktuelle delområde og tilhørende lekeplass skal være gjennomført før det gis byggetillatelse for bygninger innenfor delområdet. Planen har følgende delområder: BK1, BK2, BK3, BF1 og BF2.

##### **b) Frisiktsone**

§35. Frisiktsone skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsone skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **V. Bestemmelsesområde**

##### **a) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)**

§36. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres offentlig tilkomst til snølagringsareal vist i plankartet. Nødvendig adkomst skal vises på situasjonsplan eller eventuell tomtedelingsplan ved byggesøknad for BK3 og godkjennes av kommunen. Tilkomsten til snølagringsarealet skal bygges når det blir gitt byggetillatelse i område BK3

#### **VI. Fellesbestemmelser**

§37. Det skal etableres frisikt ved private avkjørsler på 3x25m, målt 3m fra regulert vegkant og 25m langs senterlinje hovedveg.

§38. Tilgjengelighetsstandard for bevegelseshemmede skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger, så langt dette i praksis kan gjennomføres.

§39. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

##### **a) Byggesøknad og fradelinger**

§40. Ved byggesøknad skal innleveres **situasjonsplan** i 1:500.

Planen skal vise:

- Plassering av bolig og garasje
- Biloppstillingsplass
- Adkomst
- Frisikt for avkjørsel
- Snuplass på egen eiendom for frittliggende småhus
- Renovasjonsplass

Garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om den ikke bygges samtidig. Denne plassering er ikke bindende.

- §41. Ved fradelinger for frittliggende småhus skal det utarbeides **tomtedelingsplan** for aktuelt delområde som skal godkjennes av kommunen.

Planen skal vise:

- Eiendomsgrenser (nye/gamle)
- Areal på eiendom iht. ønsket deling
- Plassering av bolig og garasje
- Biloppstillingsplass
- Adkomst
- Frisikt for avkjørsel
- Snuplass på egen eiendom

Tomtedelingen er bindende for fradeling, mens plassering av bygninger, og snuplass på egen eiendom som vises på tomtedelingsplanen bare illustrerer en mulig utnyttelse av eiendommen.

#### **b) Byggegrenser**

- §42. Boligbebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, m.m.

Garasje sammenbygget med bolig kan i unntakstilfeller plasseres over byggegrense om det er estetiske eller andre gode grunner for det. Det forutsettes at dette ikke skaper trafikale problemer.

- §43. Frittstående garasje/carport (< 50 kvm) plassert parallelt med kjøreveg og uthus (< 50 kvm ) kan plasseres inntil 3 m fra regulert vegside og inntil 1m fra nabogrense, dog sånn at takutstikk og renne blir liggende på egen eiendom, forutsatt at dette ikke skaper trafikale problemer.

- §44. Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer m.m. i fht terrengbehandling på den enkelte tomt.

**c) Garasjer/carport**

- §45. Garasje/carport tillates oppført med gesimshøyde på inntil 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde på inntil 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §46. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig skal garasje plassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- §47. Garasje/carport plassert med utkjørsel vinkelrett på kjøreveg, skal plasseres minst 5m ifra regulert vegside.

**d) Parkering**

- § 48. For enebolig/tomannsbolig og/eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. For flermannsboliger skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. Ved etablering av sekundærleilighet avsettes en ekstra biloppstillingsplass per sekundærleilighet.

**e) VA-anlegg**

- § 49. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Sauda kommune. Etappevis utbygging kan godkjennes etter nærmere avtale med kommunen. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Sauda kommune. Hovedanlegg for vann- og avløp skal overtas av kommunen etter etablering for videre drift og vedlikehold.

**f) Gjerder/murer**

- § 50. Tette gjerder og forstøtningsmurer med en høyde på > 0,5 m over regulert veg må søkes og godkjennes før igangsetting av arbeid.

**g) Renovasjonsplasser**

- §51. Renovasjonsplass skal tilpasses eiendommen estetisk og funksjonelt, og skal være iht. krav fra renovasjonsansvarlig. Flermannsboliger innenfor BK3 skal ha en felles renovasjonsplass. Eneboliger/tomannsboliger/rekkehus innenfor BF1, BK1, BK2 og BK3 renoverer på egen eiendom. Sekundærleilighet skal ha felles renovasjon med hovedboenhet. Boliger innenfor BF2 kan benytte f\_REN1 som felles renovasjonsplass.

#### **h) Støy**

- §52. For område BF1 og BF2, samt område avsatt til o\_Lek2 kreves innlevert støyrapport ved søknad om tiltak. Evt. påkrevd støytiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger eller private/ felles uteplass som tiltaket skjermer for.
- §53. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal følges:

##### *Boliger:*

Støynivået utenfor fasade ved rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden=55 dBA. Innendørs støynivå skal ikke overstige Lekv=30dBA. Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

##### *Lek-/uteopphold:*

Støy på uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden=55dBA. Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

#### **i) Uteoppholdsareal**

- §54. For enebolig/tomannsbolig/rekkehus kreves tilgang til min. 20 kvm privat uteplass.
- §55. For flermannsboliger kreves tilgang til min. 5 kvm privat uteplass per boenhet, samt tilgang til min. 15kvm fellesareal per boenhet.
- §56. Alle overnevnt arealer skal ha lavere støynivå enn 55dBA.

#### **j) Estetikk/miljø**

- §57. Bygninger og utemiljø skal bli planlagt og utført med en god estetisk utforming i samsvar med dets funksjon, samt med respekt for nabobebyggelsen og naturgitte formasjoner. Garasjer og boder skal tilpasses bolig i form og farge.

#### **k) Miljørettet helsevern**

- §58. Ved alle tiltak innen planområdet skal tas hensyn til forskrift om miljørettet helsevern.

### **VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- §59. o\_Lek1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor området BK1, BK3 og BF1.
- §60. o\_Lek2 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor området BK2 og BF2



- §61. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann og avløps, samt overvannshåndtering, skal løses.
- §62. Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsreal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i henhold til T-1442
- §63. Evt. nødvendige fjellsikringstiltak skal være gjennomført for hele delområde og tilhørende lekeplass før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor aktuelt delområde.
- §64. Utbredelse av svartelistede planter kartlegges før byggestart. Utbredelse og artssammensetning avgjør videre vurdering av spredningsforebyggende tiltak.
- §65. Før tiltak innenfor området tillates skal det lages en plan for håndtering av dyrka mark. Planen skal dokumentere at matjorden så lang det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av landbrukskontoret.
- §66. Før alle arbeider som kan medføre rystelser på Nestunnelen og forskjæringer på fv. 520 slik som sprengning, pigging, graving etc. skal det innhentes godkjenning fra Statens vegvesen.
- §67. Tunnelmunninger på Nestunnelen på fv. 520 må sikres med sikringstiltak/gjerder før det blir gitt byggetillatelse for boliger innenfor området BK2, BK3 og BF2. Utforming av sikringstiltak skal godkjennes av Statens vegvesen før det anlegges. Når anlegget er oppført skal det vederlagsfritt overføres til Statens vegvesen som overtar drift og vedlikehold.

Revidert den 15.12.2017