

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TORNESVATNET NORD, RL1671

### Saksnr. 2010/6219

Planbestemmelser datert: 30.05.2011 Cowi AS

Planbestemmelser revidert: 09.03.2012, 08.06.2012, 13.06.12 og **sist endret 19.09.2014 i sak 2014/7101.**

Dato for godkjent plan: 13.06.12

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

#### **§1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RL1671 og sist datert 08.06.2012.

#### **§2. Hensikt/formål med planen**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi grunnlag for en utbygging som tar særlig hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne natur- og miljøkvaliteter med Tornesvatnet naturreservat i umiddelbar nærhet.
- Å gjennomføre en utbygging med spesielle hensyn til eksisterende prioriterte naturtyper og fredete kulturminner.
- Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til landskapsformene. Ny bebyggelse skal terrengtilpasses og det må unngås høye skjæringer og murer.
- Å legge til rette for et godt fysisk bomiljø med en moderne og funksjonell arkitektur plassert i utearealer som på en god måte ivaretar barn og voksnes forskjellige behov for aktivitet.
- Å legge vekt på bruk av bærekraftige materialer med lang levetid og på god materialbruk av høy kvalitet i bygg og anlegg.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.
- Sørge for avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen på en for miljøet god måte med et minimum av avfall i byggeperioden.

#### **§3. Området reguleres til følgende formål:**

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Konsentrert småhusbebyggelse
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Lekeplass
  - Nærmiljøanlegg
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn
  - Tekniske anlegg
- NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

- GRØNNSTRUKTUR
  - Naturområde
  - Friområde
  - Turveg
- HENSYNSSONER
  - Frisikt
  - Båndlegging etter lov om naturvern
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Teknisk infrastruktur - avløpstunnel

#### §4. Fellesbestemmelser:

##### §4.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

##### §4.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Tilsvarende gjelder prinsippene for folkehelse. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak.

##### §4.3 Fremmede arter/tilføring av jordmasser

For å hindre spredning av akvatiske organismer tillates det ikke etablering av hagedammer.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet. Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland (2011), hvor følgende arter er listet opp:

- Boarsvineblom
- Kjempebjørnekjeks/Tromsøpalme
- Kjempespringfrø
- Bulkmisspel
- Hagelupin
- Kanadagullris/Kjempegullris
- Parkslirekne, Kjempepirekne, Hybridpirekne
- Sandlupin/Jærlupin.
- Platanlønn
- Rynkerose
- Sprikemisspel/krypmisspel
- Gyvel
- Sitkagran
- Norsk gran
- Andre bartre
- Tindved

Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

##### §4.4 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygde del av tomten (utomhusplan) og teknisk plan, begge i målestokk 1:200 eller 1:500, som skal godkjennes av Haugesund

kommune. Denne skal være detaljert og vise plassering av bygninger med markering av innganger, parkering for bil og sykkel, snuplass på egen grunn, terrenginngrep og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer. Alle tiltak skal angis med høyde. Det avklares i tekniske planer om feltet tilrettelegges for gass.

#### **§4.5 Terrengtilpasning**

Det stilles krav om god terrengtilpassning for bygging i planområdet. Det skal unngås høye skjæringer. Oppbygging av tomter og høye murer for å oppnå en flat tomt i skrånende terreng tillates ikke.

I tillegg til situasjonsplan skal det utarbeides oppriss i minst to retninger som viser omsøkt bebyggelse i forhold til nærmiljøet. Opprisset skal innbefatte tilliggende/evt. del av tilliggende naboeiendom, veg og bebyggelse. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises.

#### **§4.6 Kvalitet og funksjonalitet**

Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal velges solide materialer med lang levetid og god kvalitet som stein, tre, galvanisert/ varmforsinket stål, detaljer i sink, aluminium (rustfritt stål). Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggsdokumentasjon kan det kreves fotomontasje, snitt og perspektivtegninger.

#### **§4.7 Støy**

Støynivå innvendig i boliger, for uteoppholdsområder og for utearealer for lek skal tilfredsstillende retningslinje T-1442. I forbindelse med byggemelding av boliger innenfor gul støysone angitt i støysonekart skal det vedlegges beskrivelse av avbøtende tiltak for å ivareta krav i T-1442.

#### **§5. Rekkefølgekrav**

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater samtidig med tekniske anlegg. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Fellesområder, inkludert felles vegger og friarealer skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk. Endelig form og funksjon på lekearealer og gang- og sykkelveg avklares i forbindelse med teknisk planer. Se §§ 7 og 9. I anleggsfasen må de tre automatisk freda kulturminnene (Bånleggingssone etter Lov om kulturminner) sikres med fysiske sperrer for å hindre skader under anleggsarbeidet.

#### **§6. Bebyggelse og anlegg**

##### **A. FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE**

##### **Boligtypologi**

Det tillates oppført frittliggende eneboliger. Det kan på hver tomt bygges en hovedleilighet med sekundærleilighet på maks 65 m<sup>2</sup> (BRA).

##### **Arkitekturprosjektering**

For eneboliger beliggende i felt B1, B3 og B7 kreves det arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2.

##### **Utnyttelse**

Tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %, inkludert garasje/parkeringsplasser, uthus og lignende. Der terrenget tilsier det skal det bygges med underetasje.

##### **Takform/høyde**

Møneretning skal være som vist på reguleringskartet.

Felt B1, B2 og B3

Bebyggelsen i dette området skal oppføres med flatt tak eller pulttak.

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det kan tillates mindre utbygg/takoverbygg og lignende med lavere gesims enn 6,5 m når disse er klart underordnet hovedvolumet på bygningen. Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

Felt B4, B5, B6 og B7

Bebyggelsen i dette området skal utformes med mønetak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningene kan oppføres med mønehøyde inntil 8,5 m, og gesimshøyde inntil 6,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

**Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> per bolig og 50 m<sup>2</sup> for sekundærleilighet. Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttelse og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttelsesgraden.

**Overvannshåndtering**

Bortledning av overflatevann skal dokumenteres spesielt i forhold til med naturområdet rundt Tornesvatnet, både i tekniske planer og i forbindelse med utbygging av teknisk infrastruktur.

**Garasjer**

Garasjer skal i volum være klart underordnet bolighuset. Maks. mønehøyde er 4,5 m målt fra planert terrengs laveste nivå rundt garasjen. Loft tillates ikke innredet til boligformål. Garasjer kan ha grunnflate på inntil 50 kvm. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra interne offentlige kjøreveger. Det skal være snuplass på egen eiendom. Frisikt skal etableres i henhold til gjeldende normer.

**Parkering**

Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter, nå 2 plasser per boenhet, og en plass for sekundærleilighet. Sykkelparkering til 2 plasser per boenhet.

**Støyskjermingstiltak**

For utearealer (minst ett område for hver bolig) må ikke de anbefalte grenseverdiene i T-1442 overstiges. Støyskjerming kan enten skje ved støyskerm eller i form av fasadetiltak/ lokal støyskjerming. Tiltak skal baseres på støyrapport utarbeidet i forbindelse med byggesøknad. Støyskerm skal gis et tiltalende utseende og godkjennes av kommunen.

**Innestøy**

Innestøynivået må dokumenteres (maks 30dBA L<sub>ekv</sub>) ved konkrete lyd gjennomgangsberegninger når de prosjekteres. Dette gjelder boliger som er vist i gult område i støysoneberegningene. I 2. et i disse byggene skal fasadetiltak vurderes og skjerming av eventuelle balkonger/utesitteplasser mot nord.

**Avkjørsel**

Avkjørsler skal plasseres som vist i reguleringsplanen ±3m. Dersom innkjørsel er opparbeidet med nedsenket kantstein på fortauet før innsendelse av byggesøknad for bolig, må tiltakshaver selv koste flyttingen av denne samt opparbeidelse av fortauet der nedsenkningen i utgangspunktet var lagt. Andre plasseringer kan også tillates i forbindelse

med byggesaksbehandling, men evt ny plassering skal trekkes så langt unna rundkjøringen og kryss som mulig, og god sikt skal tilstrebes.

## **B. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE**

### **Boligtypologi**

Innenfor området tillates det oppført rekkehus eller eneboliger i kjede. Det skal legges vekt på variasjon i bygningsmassen og utearealer når det gjelder volum og form.

### **Utnyttelse**

Tillatt bebygd areal % -BYA = 40% regnes av tomtens nettoareal. Parkeringsareal, garasjer/carport og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.

### **Situasjonsplan**

I forbindelse med byggesøknad skal det fremlegges detaljert situasjonsplan som viser utnyttelsen av området i tillegg til utomhusplan som angitt i §4.4.

### **Arkitekturprosjektering**

Det stilles krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

### **Takform/høyde**

Bygninger med flatt tak eller pulttak skal oppføres med gesimshøyde mellom 6,0 og 9,0 m, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset. En evt. 3. etasje kan ikke ha større bruksareal enn 1/3 av underliggende etasje. Det kan tillates mindre utbygg/takoverbygg og lignende med lavere gesims enn 6,0 m når disse er klart underordnet hovedvolumet på bygningen.

Det tillates frittstående levegg for skjerming av evt. takterrasse. Maksimal høyde på skjerm er 1,8 meter. Utforming av skjerm skal være helhetlig for bebyggelsen innenfor området og skal oppføres i forbindelse med bygging av boligen. Gjerder mot sør skal være transparent og ikke høyere enn 1,0 meter.

### **Plassering innenfor byggegrensen**

Boligene skal plasseres innenfor byggegrensen. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meters dybde. Dette gjelder for takutspring, gesimser, balkonger, mindre karnapper m.m.

### **Støyskjermingstiltak**

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse. For utearealer (minst ett område for hver bolig) må ikke de anbefalte grenseverdiene i T-1442 overstiges. Støyskjerming kan enten skje ved sammenhengende støyskjerm langs Jovegen eller i form av fasadetiltak/ lokal støyskjerming. Tiltak skal baseres på støyrapport utarbeidet i forbindelse med byggesøknad. Støyskjerm skal gis et tiltalende utseende og godkjennes av kommunen.

### **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 100 m<sup>2</sup> per boenhet.

### **Parkering**

Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg anlegges 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Det skal i tillegg opparbeides gjesteparkering med 1 p-plasser pr. boligenhet. I tillegg må det anlegges sykkelparkering.

**Garasjer**

Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Garasjer tillates oppført i 1 etasje. Garasjer kan ha grunnflate på inntil 50 kvm. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra offentlig intern kjøreveg. Det skal være snuplass på egen eiendom. Frisikt skal etableres i henhold til gjeldende normer.

**Renovasjon**

Dersom det er aktuelt med fellesområde for renovasjon skal plassering og størrelse være i henhold til norm fra HIM. Plass for felles avfallsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligene.

Område skal klargjøres for nedgravde søppelkontainere. Kfr. Bystyrets vedtak 13.06.12.

**§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur****a) Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg**

Byggeplan for kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være utformet og godkjent før bygging. Byggeplanen skal vise hvor det skal gjøres spesielle tiltak med tanke på universell utforming.

Veganleggene som skal overtas av Haugesund kommune skal opparbeides etter detaljplaner med skiltplan godkjent av Haugesund kommune. Eventuelle fartsreducerende tiltak i bolig gatene vurderes og vises i tekniske planer.

Ved opparbeidelse av veger skal det legges vekt på god terrengtilpasning. Universell utforming skal tilstrebes.

Udergang skal utformes med så god sikt som mulig. Frisikt for vegkryss er vist på reguleringsplankartet

Støyskjerm langs Jovegen øst for rundkjøringen for bebyggelse og friareal skal være opparbeidet i forbindelse med tekniske anlegg. Støyskjerm mellom Jovegen og konsentrert bebyggelse skal opparbeides i forbindelse med utbygging innenfor område for konsentrert bebyggelse, jf. bestemmelser knyttet til denne bebyggelsen. Støyskjermen skal ha variasjon i utforming og god estetisk utforming skal legges til grunn.

For å sikre trygg skoleveg skal gang- og sykkelveg til Kopphaug være ferdig opparbeidet i forbindelse med øvrige tekniske anlegg.

Jovegen må tilpasses eksisterende vegsituasjon både i øst og i vest.

**§ 8. Hensynssoner****a) Frisiktsone veg**

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

**b) Båndlegging etter lov om kulturminner**

I området finnes automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i området, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

**c) Båndlegging etter lov om naturvern**

Området som gjelder Tornesvatnet naturreservat, og området er vist på reguleringsplanen. Det vises til egne forskrifter for fredningen av naturreservatet, disse gjøres gjeldende for

området fortrinnsvis langs vannkanten, men setter føringer for arealet som grenser opp mot naturreservatet.

#### **d) Teknisk infrastruktur - avløpstunnel**

Innenfor området tillates ikke tiltak som kan skade tunnelen slik som sprengningsarbeider, etablering av borhull for grunnvarme eller lignende tiltak i fjell. Før tiltak over tunnelen godkjennes skal det innhentes uttale fra Driftsavdelingen i Haugsund kommune.

### **§ 9. Offentlige lekeområder**

#### **a) Offentlige lekeplasser**

Lekeplasser, inkl. gangveger/turveger fra offentlig kjøreveg skal opparbeides i henhold til tekniske planer samt godkjent detaljplan i 1:200 eller 1:500 i forbindelse med teknisk infrastruktur. Det skal legges vekt på å tilrettelegge for både lek og opphold.

Lekeplassene skal opparbeides i henhold til kommunens norm, sist revidert i 2006. Det skal være variasjon i lekeapparater på de forskjellige lekeplassene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan tillates mindre endringer av terrenget for å bedre allmennhetens fremkommelighet og fremme området bruk, skape uterom og tilrettelegge for lek og opphold. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.

Dersom sandlekeplass grenser til veg skal den inngjerdes. Der lekeplassen ikke ligger naturlig lunt i terrenget skal området skjermes med lebeplanting eller levegg. Ved beplanting se § 4.3. I tillegg skal giftige og pollenrike planter unngås.

Eksisterende luftstrekk over lekearealene skal legges i kabelgrøft.

#### **b) Offentlig nærmiljøanlegg**

Her skal det oppføres ballplass. Denne skal være ferdig før byggetillatelse på boligene blir gitt.

### **§ 10. Grønnstruktur**

#### **a) Naturområde**

Innenfor naturområdet er det registrert biologisk mangfold med flere prioriterte naturtyper som skal bevares som naturområde. I naturområdet tillates det ikke planting av arter som ikke er stedegne i området. Gjødsling tillates ikke da mange arter i området er ømfintlige for gjødsling. Skjøtsel skal gjøres skånsomt med henblikk på områdets landskapsverdi og økologiske verdi, med tanke på å bevare et artsrikt planteliv. Naturområdet tillates beitet av sau fordi det vil ivareta det biologiske mangfoldet. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring og massedeponering utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt.

Ved etablering av VA-grøfter skal terreng og vegetasjon i størst mulig grad reetableres. I forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg mot Kopphaug tillates skråningsutslag i naturområdet.

#### **b) Turveg**

Turveg skal legges skånsomt i terrenget og prinsippene om universell utforming kan fravikes dersom dette vil medføre skjemmende terrenginngrep. Mindre justeringer av turvegtrasé tillates dersom dette gir en bedre landskapsmessig tilpasning. Øst for B7 tillates terreng hevet ved etablering av turveg for å få en god høydemessig tilpassning mot lekeplass og område for boligbebyggelse. Turveg tillates ikke bruk som ridesti.