

Planbestemmelser RL1735

For detaljregulering av
g/bnr 36/15, SALHUSVEIEN 218 – FELT B1

**Endringer foretatt etter forenklet planprosess.
Formålet *Offentlig friområde* i RL1569 inkluderes i RL1735.**

Planbestemmelsene gjelder innenfor planens avgrensning, som vist med reguleringsgrensen på plankartet.

Formålet med denne detaljreguleringen er å tilrettelegge Salhusvegen 218 – Felt B1 for leilighetsbygg med 24 boenheter, over 4 etg. med parkeringskjeller.

Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg

- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Uteopphold
- Gårdsplass

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

III. Grønnstruktur

- Tursti
- Offentlig friområde

IV. Hensynssoner

- Sikringssone frisikt
- Andre sikringssoner
- Bevaringsområde

V. Rekkefølgekrav

VI. Fellesbestemmelser

- Universell utforming
- Støyforhold
- Miljøenergi

I. Bebyggelse og anlegg

- § 1. Innenfor området tillates det oppført leilighetsbygg med tilhørende parkerings- /bod anlegg i kjeller.
- § 2. Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for både naturgitte og bygde omgivelser. Det skal tilrettelegges for harmonisk uttrykksform volummessig og i materialbruk. Det skal legges vekt på et moderne uttrykk.
- § 3. Bebyggelse skal holdes innenfor formålsgrense som fremgår av planen. Det tillates ikke innglassing av uteoppholdsplasser utenfor formålet.
- § 4. Bygninger kan oppføres med byggehøyde på 13 meter målt ihht tekn. forskrift, men ikke over cote 18,0.
- § 5. Det tillates bygd laveste dekke i boligbygg på cote 2,65.
- § 6. Utover satt byggehøyde kan inntil 5 % av bebygd areal pr. bygg godkjennes med større høyde for etablering av tekniske installasjoner i byggene.
- § 7. Der byggegrensen ikke kommer frem av plankartet skal den samsvare med formålsgrensen.
- § 8. Det skal etableres 1,0 biloppstillingsplass pr. leilighet. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil. Resterende plasser i parkeringskjeller skal være klargjorte for senere tilretteleggelse for el-bil.
- § 9. Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr leilighet. Minst halvparten skal være overdekket og nært inngangsparti.

- **Renovasjonsanlegg**

- § 10. Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning for avfall ihht. renovasjonsnorm for HIM. Nedgravd renovasjonsløsning skal være dimensjonert etter antallet boenheter.

- **Lekeplass, gårdsplass og uteopphold**

- § 11. Innenfor formålet lekeplass skal det etableres lekeplass. Lekeplass skal ha belysning og etableres i henhold til utomhusnorm for Haugesund kommune. Lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av Haugesund kommune før det kan gis brukstillatelse til bygninger i planområdet.
- § 12. Gårdsplass og uteopphold opparbeides innenfor området avsatt til formålet. Dette skal opparbeides samtidig med andre øvrige tekniske anlegg før boligarealer tas i bruk.
- § 13. Ved byggesøknad skal det leveres utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal, inkludert trafikkareal og gangareal. Planen skal beskrive og vise terrengbearbeiding,

materialbruk, beplanting, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, løsning for håndtering av overflatevann, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer. Terrengskråninger og nødvendig forstøtningsmurer med angitte høyder skal beskrives og vises i utomhusplan. Pollenrike trær og busker skal unngås.

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

§ 15. Innenfor byggegrensene i formålet uteoppholdsareal er det kun tillatt å etablere parkeringsanlegg under grunnen.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Veg**

§ 16. Veg skal opparbeides i henhold til plankart med fast dekke.

- **Kjøreveg**

§ 17. Kjøreveg skal opparbeides iht. plankart med fast dekke. Betongmurer i terreng skal beplantes med klatreplanter.

- **Fortau**

§18. Fortau skal opparbeides iht. plankart med fast dekke og kant som i området ellers.

III. Grønnstruktur

- **Turveg**

§ 19. Gjennom friområdet skal det etableres en universelt utformet turveg, som vist på plankart. Løsning vises i teknisk plan som skal godkjennes av Haugesund kommune. Sykkelparkering med fast stativ skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2.

- **Offentlig friområde**

§ 20. I offentlig friområde, innenfor bestemmelsesområde #1, kan det etableres grillplass med gapahuk innenfor byggegrenser mot sjø. Gapahuken skal ha grønt tak. Tilkomsten skal være universelt utformet. Strandsonen og svaberg skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig strandlinje, renskes for fyllmasser og gi sikker bruk. Området skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan med gress, lyng og stedlige arter. Skråninger skal beplantes med lyngmatter. Akebakke skal etableres med robust gress eller nettmatter.

IV. Hensynssone

- **Sikringssone frisikt**

§ 21. Det er tegnet inn frisiktlinje med tilhørende frisiktsone.

- **Andre sikringssoner**

§ 22. Sikringssone H190 omfatter driftstunnel for Haugesund kommune sin driftsavdeling. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sikringssone for driftstunnel uten godkjenning fra Haugesund kommune.

- **Båndleggingssone**

§ 23. Innenfor båndleggingssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som vil skade forminner eller fornminnenes omgivelser. Gjennomføring av eventuelle andre tiltak må avklares med kulturminnemyndighetene før de gjennomføres.

VI. Rekkefølgekrav

§ 24. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann- og avløp. Teknisk plan for vann- og avløp skal inneholde; ledningsplan (lengdeprofil, normalprofil, grøfteprofil), kotehøyder for ledning og terreng, pelnr., fallforhold, produktinfo (dimensjon, type og materiale), kumplassering og kumskisse. Viser til gjeldende VA-norm m/lokalt tillegg for fullstendige krav.

§ 25. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei. Teknisk plan for vei skal inneholde; oppbygning (lengdeprofil, normalprofil), pelnr., avkjørsel, siktsoner, belysning, veisluker, terrengskjæringer, skiltplan, type kantstein m/høyder og asfalttype (kvalitet og tykkelse).

§ 26. Bygninger og anlegg kan ikke tas i bruk før offentlig friområde, offentlig turvei, offentlig vei, sykkelparkering og gapahuk er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

VII. Fellesbestemmelser

§ 27. Det stilles krav til estetikk for utbygging av området mht. materialer, utforming av boliger og tilpassing til tilgrensede boligområder og terreng. Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger som sørger for et godt inn klima med hensyn til så vel luftkvalitet som støynivå og dagslysnivå. Krav om tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering for boligbebyggelse innenfor området.

§ 28. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og på uteoppholdsareal blir tilfredsstillende. Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget, og nødvendig støytiltak eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse.