

Reguleringsendring av plan 82-1 – Myrane, Tau

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med lekeplass og tilhørende anlegg, samt offentlig friområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering

Det skal etableres to parkeringsplasser per boenhet, hvorav minst én skal være løst i carport/garasje.

Det tillates oppført garasje/carport/utvendig bod utenfor byggegrensene innenfor felt B1-B5, men min. 1 m fra kjøreveg. Det tillates ikke tett vegg i carport/garasje inntil 3 m fra o_KV1.

Topp tak for garasje/carport skal være maks 3 m høy, det tillates rekkverk. Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige 30 m² totalt per boenhet.

Utforming av garasje/carport/utvendig bod skal harmonere med boligens utforming.

Det tillates overliggende terrasse ut fra 2. etasje over carport/garasje.

Det tillates etablert maks 2 avkjørsler per boenhet fra o_KV1. Det tillates mindre justering av avkjørsler vist med avkjørselspiler i plankartet ift. antallet boenheter.

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Areal til biloppstillingsplass og sykkelparkering inngår ikke i medregnet BRA.

2.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav, der tiltaket skal være etablert eller sikret etablert, anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Strand kommune.

3. Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Teknisk utomhusplan (vann, avløp, overvann, grønt)

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis for tiltaket.

Teknisk plan skal vise renovasjonsanlegg, sporingskurve for renovasjonsbil og oppstillingsplass/arealkrav ved tømmesituasjon.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1-B5)

Det tillates oppført pergola/takoverbygg i hage. Pergola/takoverbygg tillates å overskride byggegrensene med inntil 2,5 m.

Gårdsrom skal etableres med dekke av høy kvalitet, som belegningsstein, heller eller lignende. Det tillates ikke asfalt.

4.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B1)

Innenfor felt B1 tillates det etablert 4 boenheter. Det tillates maks 840 m² BRA innenfor feltet (ekskludert garasje/carport/bod).

Det tillates inntil 3 etasjer, inkludert sokkeletasje. Maks byggehøyde på kote +31.

4.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B2)

Innenfor felt B2 tillates det etablert 4 boenheter. Det tillates maks 840 m² BRA innenfor feltet (ekskludert garasje/carport/bod).

Det tillates inntil 3 etasjer, inkludert sokkeletasje. Maks byggehøyde på kote +31.

4.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B3)

Innenfor felt B3 tillates det etablert 3-4 boenheter. Det tillates maks 560 m² BRA innenfor feltet (ekskludert garasje/carport/bod).

Det tillates inntil 2 etasjer, inkludert sokkeletasje. Maks byggehøyde på kote +30.

4.1.5 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B4)

Innenfor felt B4 tillates det etablert 4-5 boenheter. Det tillates maks 650 m² BRA innenfor feltet (ekskludert garasje/carport/bod).

Det tillates inntil 2 etasjer, inkludert sokkeletasje. Maks byggehøyde på kote +30.

4.1.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B5)

Innenfor felt B5 tillates det etablert 3-5 boenheter. Det tillates maks 650 m² BRA innenfor feltet (ekskludert garasje/carport/bod).

Det tillates inntil 2 etasjer. Maks byggehøyde på kote +30.

4.1.7 Renovasjonsanlegg (felt o_RE1)

Felt o_RE1 er felles for felt B1-B5.

Innenfor o_RE1 skal det etableres felles renovasjonsanlegg.

4.1.8 Uteoppholdsareal (felt f_UT1)

Felt f_UT1 er felles for felt B1-B5.

Innenfor feltet tillates det etablert mulighet for lek og opphold.

Det tillates etablert en sti gjennom feltet, fra o_KV1 til tilgrensende kjøreveg i sør, Furulia.

4.1.9 Lekeplass (felt f_L1)

Felt f_L1 er felles for felt B1-B5.

Innenfor feltet skal det etableres sandlek på min. 150 m². Lekeplassen skal utstyres med sandkasse og bord og benker.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (felt o_KV1)

Kjøreveg o_KV1 er offentlig.

4.2.2 Fortau (felt o_F1)

Fortau o_F1 er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde (felt o_N1)

Felt o_N1 skal etableres som offentlig naturområde.

Det tillates etablert et tråkk/sti gjennom friområdet.

Myra skal opprettholdes og det skal ikke tilføres nye masser utover det som er nødvendig for å opparbeide regulerte tiltak. Det tillates rydding av vegetasjon.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Det tillates enkeltstående trær.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1-B5)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet skal følgende tiltak være etablert:

- Furulia i regulert standard fra Gullbekkvegen og frem til regulert kjøreveg o_KV1
- Kjøreveg o_KV1 i sin helhet
- Lekeplass f_L1
- Renovasjon o_RE1

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B2-B3)

Felt f_UT1 skal være etablert senest når siste felt av B2 og B3 er tatt i bruk.

6.3 Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur

Før det kan gis byggetillatelse for tiltak i planområdet skal følgende infrastruktur være etablert eller sikret etablert:

- Fortau i Gullbekkvegen
- Fortau i Kvernvegen
- Stenging av Gullbekkvegen i vest mot Rv. 13
- Ny rundkjøring i krysset mellom Rv. 13 og Fv. 4650 bedehusvegen