



Planident : 5014201901

Arkivsak :

## Reguleringsplan for Sistranda høydebasseng

### Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 12.11.19

Dato for godkjenning i kommunestyret :

#### § 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 201901, datert 12.11.2019.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

##### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Vannforsyningsanlegg
- Boligbebyggelse
- Idrettsanlegg

##### Samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grønnstruktur

##### Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr 3)

- Turveg
- Friområde

##### Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Sikringssoner – Frisikt (H140)
- Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø – Bevaring kulturmiljø (H570)

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER

##### § 3.1 Terreng og Vegetasjon

**§ 3.1.1** Terrenget skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskapet for øvrig. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen.

**§ 3.1.2** Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av tilliggende bebyggelse mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstillende bestemmelsene skal beskrives. Eventuelle avvik vil utløse krav om søknad om dispensasjon. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

### **§ 3.2 Støy**

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

### **§ 3.3 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

### **§ 3.4 Estetisk utforming**

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.

### **§ 3.5 Uteområder**

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddet

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Vannforsyningsanlegg**

§ 4.1.1 Området skal i hovedsak benyttes til bygging av nytt høydebasseng med tilhørende tekniske installasjoner.

§ 4.1.2 Selve høydebassenget med tilhørende tekniske installasjoner skal gjerdes inn. Ellers skal området være åpent.

§ 4.1.3 Det kan opparbeides atkomst inn til bassenget og nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal for drift av anlegget.

§ 4.1.4 Høydebasseng tillates oppført med mønehøyde kote + 60. Det skal vektlegges bruk av materialer og farger som er godt tilpasset terrenget, og vegetasjonen i område.

§ 4.1.5 Det tillates ikke eksterne installasjoner på høydebassenget

### **§ 4.2 Boligbebyggelse**

#### **§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

For dette området gjelder bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda. Planid: 1620201508. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor:

*Bestemmelse til boligformål - byggehøyder og utnyttelse: Dersom ikke annet er nærmere angitt i reguleringsplan eller gitt unntak jf. § 1.15, gjelder at framtidig bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyde på maksimum 7m og mønehøyde på maksimum 10m over gjennomsnittlig terreng. Dersom ikke annet er nærmere angitt gjelder at for framtidig bebyggelse tillates det maksimum utnyttelse på 40% BYA av den enkelte eiendom.*

#### **§ 4.3 Idrettsanlegg**

For dette området gjelder reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Herredshus/helsesenter m.m. på Sistranda. Planid: 1620198101. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor:

*I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. garderobebygg i tilknytning til baneanlegget, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.*

### **§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Veger og annen veggrunn**

§ 5.1.1 Arealet omfatter areal til kjøreveg og møteplasser med tilhørende skjæringer og fyllinger. Grøfter og veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte. Det må tas hensyn til håndtering av overvann og drenering i forbindelse med oppføring av vei.

§ 5.1.2 Sammen med søknaden om byggetillatelse må det vedlegges mer detaljerte tegninger av vegen.

#### **§ 6 Grønnstruktur**

##### **§ 6.1 Turveg**

§ 6.1.1 Området reguleres til tursti med mål som i plankart.

§ 6.1.2 Det tillates brøyting av turvegen.

##### **§ 6.2 Friområde**

§ 6.2.1 Området reguleres til friområde med mål som i plankart.

§ 6.2.2 Det tillates gapahuk innenfor dette området.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **§ 7.1 Sikringssoner**

§ 7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

§ 7.1.1.1 For dette området gjelder bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda. Planid: 1620201508. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor:

*Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep eller tiltak som kan påvirke vannkvaliteten.*

§ 7.1.2 Frisikt (H140)

§ 7.1.2.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

## **§ 7.2 Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø**

### **§ 7.2.1 Bevaring kulturmiljø – (H570)**

For dette området gjelder bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda. Planid: 1620201508. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor:

*Hensynssone C kulturminner: Innen området for LNFR med hensynssone C (H570) – sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø, må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Dette gjelder også for drikkevannskilden. Tiltak i hensynssone må også behandles etter drikkevannsforskriften.*

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 8.1 Før igangsettingstillatelse**

§ 8.1.1 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent. Behandlingen av planen skal være som for vanlig byggesaksbehandling. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:100 og inneholde følgende:

§ 8.1.1.1 Bygningers plassering og høyde måsatt ved inngangspartiet

§ 8.1.1.2 Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder

§ 8.1.1.3 Trafikksikkerhet i anleggsfasen

§ 8.1.2 Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

§ 8.1.2.1 Identifisering av all eksisterende teknisk infrastruktur

§ 8.1.2.2 Geoteknisk vurdering og evt. tiltak som skal følges opp i byggefasen

### **§ 8.2 Byggetillatelse for tekniske anlegg**

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilys) før arbeidene kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.