

**PLANBESTEMMELSER FOR
"REGULERINGSPLAN ROPHUS –SØRØST"
GNR/BNR 72/4, 72/10 M.FL.**

Revisjon 1
20.02.07

0 FELLESBESTEMMELSER

- a. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

1 BYGGEOMRÅDE

1.1 Boliger

- a. Det kan på hver tomt bygges en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer/oppstillingsplass for bil for samtlige områder utenom B13, B19 og B20 der tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %.
- b. For område B13 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan (M 1:500) før utbygging kan skje. Denne skal vise tomtedelingen, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, opparbeidelse av fellesfunksjoner som parkering, lekeplasser mm.
- c. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte boligtomt skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.
- d. Bygningene kan oppføres i 3 etasjer inklusive kjeller og loft i samsvar med forskriftene. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.
- e. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plb. og bygningsforskriftene tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6,0 meter og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom.
- f. Byggegrense mot offentlig kjøreveg er 5 meter for bolighus. For øvrig gjelder avstandsreglene i plan- og bygningsloven §70.
- g. Før utbygging kan skje må det utføres arkeologiske undersøkelser på boligtomten for å vurdere om det er kjente automatisk fredede kulturminner under bakkenivå.

2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkareal samt frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

2.1 Kjørbar gangveg, T11

Området kan benyttes som kjøreveg frem til den delen av gnr/bnr 72/10 som ligger mellom planområdet og dagens opparbeidede kjøreveg til Rophus.

3 FAREOMRÅDE

3.1 Høyspentlinje

Det er ikke tillat å oppføre bygninger for varig opphold innenfor området. For øvrig gjelder de begrensinger for bruken av området som fremkommer av "Forskrifter for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995"

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde på land

Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde.

4.2 Frisiktsoner

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

5 FELLESOMRÅDER

5.1 Lekeplasser

- a. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Det skal være maks. 15 boliger tilknyttet hver opparbeidet nærlekeplass.
- b. Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- c. Felles lekeplass skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter. Som retningsgivende prinsipp skal lekeplassene knyttes til følgende boligeiendommer:
 - F4: B6 og vestre tomter i B7 i "Reguleringsplan for Rophus", godkjent 13.12.2004, samt B9, B12, B13 og B20
 - F5: østre tomter i B7 og B8 i "Reguleringsplan for Rophus", godkjent 13.12.2004, samt B14
 - F6: B15 og B16
 - F7: B17 og B18
- d. Fellesområdene skal være åpne for allmenn ferdsel og bruk.

Haugesund 30.03.06

COWI AS