

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL RL1744

## BEVERSKARET / LITLASKAR

SIST REVIDERT: 21.10.2015 Revidert av Enhet for byutvikling

21.10.2015. § 4.8 Renovasjonsstasjon tatt ut.

Ny § 4.11 Snuplass på parkeringsområdet må markeres. 05.04.2016. § 6 Endret. Ny § 7.12.

Endret § 3.5, §3.6 og § 3.7, 05.01.2018

Mindre reguleringsendring, rev. Ark. BHB AS 18.06.2020

Dato for godkjent plan: 11.05.16

Mindre endring vedtatt 05.01.18, saksnr. 17/7894

### §1 Planens hensikt

Hensikten med planen er:

- å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg i Beverskaret / Litlaskar.
- å anlegge ny offentlig kjørevei med fortau.

### §2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

a) BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boliger – blokkbebyggelse (HUS A, HUS B OG HUS C)

Garasjeanlegg (GARASJE A) /MIDLERTIDIG RENOVASJONSSTASJON

Lek og uteopphold (UTO 1-5)

Lekeplass (LEK)

b)SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (V)

Fortau (F)

Parkering (P)

Sykkelparkering (SYP)

c)HENSYNSSONE

Sikring frisikt

Faresone rasfare (H310\_1)

Hensynssone båndlegging for E134 (H710\_1)

### §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### a) BEBYGGELSE OG ANLEGG (HUS A, HUS B OG HUS C)

§ 3.1 I område for boligbebyggelse skal det etableres blokkbebyggelse, hus A, hus B og hus C innenfor avgrensning «planlagt bebyggelse».

§ 3.2 Tillatt utnyttelse fremgår av plankartet, jf. avgrensning «planlagt bebyggelse».

§ 3.3 Møne-/gesimshøyde kan være inntil maks. kotehøyde som avsatt på plankartet. Heistårn, ventilasjonshetter/-kanaler kan overskride maks. kotehøyde. Terrasserekkverk som er inntrukket i forhold til hoved fasaden tillates å overskride kotehøyde for hus B kote 86,7, og hus C kote 81,10.

#### b) GARASJEANLEGG (GARASJE A)/MIDLERTIDIG RENOVASJONSSTASJON

§ 3.4 Garasje A tillates oppført i 1 etasje på terreng.

§ 3.5 Garasje A skal ha en arkitektur som er tilpasset blokkbebyggelsen.

§ 3.6 Som del av Garasje A, på areal merket «Avfall», tillates etablert en midlertidig renovasjonsstasjon frem til at nedgravd renovasjonsstasjon som fremgår av detaljregulering RL1790 er etablert/tatt i bruk. Når midlertidig bruk av renovasjonsstasjon har opphørt, tillates bygningen brukt som garasje. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsnorm skal følges ved dimensjonering av renovasjonsstasjon. Renovasjonsplan skal godkjennes av renovatør.

#### c) LEK OG UTEOPPHOLD (UTO1 – 5)

§ 3.7 I område f\_UTO1 – f\_UTO5 skal det etableres areal for felles uteopphold for rettighetshavere i HUS A – HUS C.

§ 3.8 Lek og uteopphold skal etableres iht. Haugesund kommune sin gjeldende lekeplassnorm, og retningslinjer gitt i Areal og transportplan for Haugalandet. Område f\_UTO1 -UTO3 skal utstyres som felles nærlek. Utforming av felles nærlek/ uteopphold skal vises på detaljert utomhusplan M1:200.

#### d) LEKEPLASS (LEK)

§ 3.9 I området tillates etablert offentlig kvartalslek.

§ 3.10 Lekeplass skal utformes i tråd med retningsgivende illustrasjon dat. 22.06.2020, utarbeidet av Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS. Endelig utforming av offentlig kvartalslek skal vises på detaljert utomhusplan M1:200.

## §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### KJØREVEG (V)

§ 4.1 Kjøreveg er offentlig.

§ 4.2 Kjøreveg dimensjoneres etter Haugesund kommune sin gjeldende norm.  
Bredde 5,0 meter, **hvorav skulder 0,25 m.**

§ 4.3 Snuhammer, dimensjonert for **renovasjonsbil** og brannvesen, er vist ved hus A.

§ 4.4 Frisikt på 4 x 30meter skal etableres **i adkomst vist med adkomstpil. Fortauskant skal føres nedsenket gjennom adkomst.**

### FORTAU (F)

§ 4.5 Fortau er offentlig.

§ 4.6 Fortau dimensjoneres etter Haugesund kommune sin gjeldende norm.  
Bredde 2,5 meter, **hvorav skulder 0,25 m.**

### PARKERING (P)

§ 4.7 Parkeringskravet for planområdet er min. 1,3 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Av parkeringskrav på **30** stk. parkeringsplasser etableres **9** stk. i garasjeanlegg **A** og 6 stk. som **overflateparkering på felles parkering f\_P. Resterende 15 parkeringsplasser avsettes i parkeringsanlegg i detaljregulering Toppen RL1790.**

Min. **5 % av totalt antall** parkeringsplasser skal avsettes til bevegelseshemmede.

**Eksklusive parkeringsplasser** skal tilrettelegges for el-bil.

Sykkelparkeringsplasser **tillates etablert** delvis overbygde.

§ 4.8 På parkering **f\_P** tillates etablert sykkelparkering **som forevist på plankartet.**

§ 4.9 **Eventuelt** overbygg **av** sykkelparkering skal ha en arkitektur **som er tilpasset blokkbebyggelsen.**

§ 4.10 Håndtering av parkering skal vises på utomhusplan.

§ 4.11 Snuplass på parkeringsområdet må markeres.

## §5 HENSYNSSONER

§5.1 Sikring frisikt. I frisiktsone skal til enhver tid være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§5.2 I hensynsone H310\_1, sikring ras, forekommer ustabile partier, jfr. Ingeniørgeologisk vurdering utført av Multiconsult AS, dat.11.07.2011.

I forbindelse med oppstart av grunnarbeider må nødvendig sikringsomfang anvises av ingeniørgeolog. Konkrete sikringstiltak må utføres. I byggegroper må behov for sikringstiltak før, under og etter sprengning vurderes.

§5.3 Statens vegvesen krever at det legges inn en hensynsone H710\_1, båndlegging for regulering. Hensynsone H710\_1 skal er innlagt for å sikre en mulig framtidig vegtrase i forslag til revidert kommuneplan. **ELLER SOM SAGT I KOMMUNEPLANEN...Areal innenfor hensynsone H710\_1 er båndlagt i påvente av mulig E134. Det skal ikke etableres tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134.**

## §6 REKKEFØLGEKRAV

§ 6.1 Byggetrinn. Utbygging av planområdet skal foregå i flere byggetrinn.

Trinn 1 består av hus A med tilhørende anlegg så som; vei o\_V med fortau o\_F, parkering f\_P inkl. sykkelparkering f\_SYP1 og f\_SYP4, garasje A, midlertidig renovasjonsstasjon «Avfall», samt uteopphold inkl. nærlek i f\_UTO3 – UTO5.

Hus B og hus C med tilhørende anlegg tillates ikke tatt i bruk før formålene o\_V, o\_F, o\_GT, f\_R, o\_E og felles parkerings-/bodanlegg i detaljregulering Toppen RL1790 er gitt brukstillatelse.

§6.2 Teknisk plan. Utbygging av kommunaltekniske anlegg, så som veg, vann og avløp skal utføres iht. godkjent teknisk plan for byggetrinnet. Opparbeidelse skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet.

§6.3 Utomhusplan fellesareal. Ved søknad om tiltak skal vedlegges detaljert utomhusplan i 1:200. Opparbeidelse utføres iht. godkjent utomhusplan for byggetrinnet. Opparbeidelse skal være ferdigstilt og godkjent før det gis ferdigattest til boliger i byggetrinnet.

Planen skal vise løsning av alle ubebygde fellesområder:

- Adkomst med frisikt.
- Inndeling av parkering.
- Trinnfri adkomst til bygning.
- Lek med spesifisert utstyr.
- Høyde ferdig planert terreng.
- Plassering, høyde og materialvalg murer og gjerder.
- Materialvalg på overflater og overganger.
- Beplantning (kan eventuelt vises i egen plan)
- Belysning (kan eventuelt vises i egen plan)
- Renovasjonsstasjon (kan eventuelt vises i egen plan)

§ 6.4 Detaljert plan for offentlig kvartalslek. Ved søknad om tiltak HUS C skal vedlegges detaljert plan for offentlig kvartalslek 1:200. Opparbeidelse utføres iht. godkjent detaljert og skal være ferdigstilt og godkjent før det gis ferdigattest til HUS C.

§ 6.5 Belysningsplan. Etablering av belysning skal skje iht. godkjent belysningsplan. Belysning skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse til byggetrinnet.

§6.6 Plan renovasjon. Midlertidig renovasjonsstasjon er vist på plan. Midlertidig renovasjonsstasjon skal være ferdigstilt iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse til boliger som stasjonen betjener.

§ 6.7 Støytiltak. Miljødepartementets retningslinjer T-1662 skal følges.

§ 6.8 Overganger mellom eksisterende og opparbeidet terreng. Overganger mellom eksisterende og opparbeidet terreng skal ivaretas på best mulig måte. Ved søknad om tiltak skal vedlegges 3D modell, samt nødvendige snitt /terrengprofiler som viser hvordan overganger ivaretas.

§ 6.9 Overføring offentlige arealer. Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige arealer innenfor planområdet skal fradeles og overskøytes vederlagsfritt til Haugesund kommune.

§ 6.10 Drifts- og vedlikeholdsansvar. Eiere av fellesarealer har et felles drift- og vedlikeholdsansvar for disse. Haugesund kommune har drift- og vedlikeholdsansvar for offentlige arealer.

§ 6.11 Eksisterende sti, som inngår i reguleringsplan for Beverskaret, RL 1667, skal tilknyttes/videreføres ned til parkeringsområde ved garasjer i reguleringsplan for Beverskaret/Litlaskar RL 1744. Stien er skissert på illustrasjonsplan dat. 05.04.2016. Endelig beliggenhet og tekniske løsninger fastsettes på stedet i samarbeid med teknisk driftsenhet. Sti med skilting skal være etablert før det gis ferdigattest til hus C.