



## PlanID 1119-1009, revisjon H

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYLUND - SIREVÅG

Godkjent 12.12.2000

Revidert 21.06.2001, sak 33/01

Mindre vesentlig reguleringsendring 26.02.2008, sak 21/08

Mindre reguleringsendring 05.05.2023, DTN 274/23

Mindre reguleringsendring 05.09.2023, DTN 496/23

**Planendring etter forenklet prosess (tilføring av %-BYA i § 2 c)) 26.11.2024, DS 640/24**

#### § 1 Bygeområder - generelt

- a) Ingen tillatelse til innflytting kan gis for nye bygg i planområdet på Nylund, før reguleringsplan for kryss mellom Nylund og Fv 44 er vedtatt og krysset opparbeidet.
- b) Ved utbygging må det legges vekt på tilpasning til terrenget, og terrengtilpasningen vil kunne være avgjørende for antall etasjer, også utover det som er bestemt videre i bestemmelsene.
- c) I byggesøknaden skal det legges ved nødvendige profiler som viser bygningenes plassering i terrenget og ønsket terrengarrangering.
- d) Bygninger må få en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas.
- e) Rapport nr.276600-0.R01 utarbeidet av Sinus A/S skal legges til grunn for støyreducerende tiltak i bygeområder, bygninger og ved masseuttak.
- f) Utbygging av de regulerte støyvollene skal skje før utbygging av boliger ved jernbane.
- g) Utbygger langs jernbane skal bekoste nødvendig sikkerhetsgjerde, som skal godkjennes av Jernbaneverket.
- h) Vedlikehold av voll og skjerm langs jernbane, skal boligtomteeierne som grenser til denne ta.
- i) Støyvoll mot jernbane må etableres utenfor jernbaneverket sin eiendom.

#### § 2 Områder for eneboligbebyggelse (BF)

- a) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 27° og 45°.
- b) Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. I tillegg tillates innredning på loft. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan det i tillegg være underetasje.
- c) **Tomtene kan bebygges med inntil 35 %-BYA.**
- d) Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>.
- e) Tomtene 4-6 kan ikke bygges nærmere enn 24 meter fra jernbanemidten. Boligene må ha støydempende tiltak. Soverom/stue må vende i motsatt retning av jernbanen.

#### § 3 Områder for konsentrert bebyggelse

Områdene kan tillates bebygget med to etasjers bebyggelse med maksimal takvinkel på 27°. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan det oppføres terrassehus. For terrassehus gjelder ikke bestemmelser om maksimalt 2 etasjer over hverandre.



## **PlanID 1119-1009, revisjon H**

Maksimal byggehøyde for område:     A + 26 moh           B + 32 moh           C + 39 moh  
   D + 36 moh           E + 47 moh           F + 47 moh  
   G + 47 moh

Det må være minst 1,5 biloppstillingsplass per leilighet.

Tomtene F og G vil ikke kunne bygges ut for massene i industriområde 1-3 er tatt ut.

Tomt E vil ikke kunne bygges ut før massene industriområde 1-2 er tatt ut.

Boligenhetene i tomtene A og D har byggegrense på 30 meter fra jernbanemidten.

Når det gjelder garasjeanlegg kan denne plasseres innenfor byggegrensen.

### **§ 4 Industri**

- a) Det skal redegjøres for støyforhold og fysiske støyreducerende tiltak ved søknad om tillatelse etter PBL. Virksomheter kan pålegges rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke unødig forstyrres av støy, rystelser, støv, lukt etc.
- b) Områder kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.
- c) Hvert felt skal ha en utnyttelsesgrad mellom 40 og 100 %-BRA.
- d) Største byggehøyde settes til 15 m. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og mindre deler av bygninger kan tillates ut over denne høyden.
- e) Felt Ind. 2b skal nyttes til salg av plasskrevende varer som biler, landbruksmaskiner, byggevarer, pukk og lignende. Kontorlokale skal være avgrenset til den enkelte virksomheten sitt eget behov. Forretnings- eller industrivirksomhet knyttet opp mot aktivitetene i Sirevåg havn skal prioriteres i området. Annen forretningsvirksomhet som omfatter kombinasjonsvirksomheter som drift, lager og verksted med begrenset kontorareal, kan også etablere seg i områdene som ligger eksponert mot Fv. 44.

### **§ 5 Friområder**

- a) Innenfor det nordligste friområdet skal det etableres sedimenteringsbasseng som rensespark for overvannet for industriområdene.
- b) Innenfor friområdene kan det etableres lekeplasser/ballplasser.
- c) Innenfor friområdene kan det oppføres mindre kommunaltekniske anlegg så som pumpestasjoner, trafoer etc.

### **§ 6 Hensynssoner**

- a) Frisiktsone (H140)

Innenfor de viste frisiktsone skal det ikke tilplantes eller gjennomføres sikthindrende tiltak som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende sikthindrende veg. Areal som ligger høyere skal planeres ned til under denne siktlinjen.

- b) Infrastruktursone (H410)

Avsatt sone skal sikre plass til offentlig infrastruktur og tilgjengelighet til denne. I sonen tillates ikke inngrep eller tiltak som kan skade infrastruktur som ligger under bakken.



## PlanID 1119-1009, revisjon H

Tiltak som bygges innenfor sonen må være fundamentert ned til bunn av ledning/infrastruktur eller på fjellgrunn. Tiltak kan ikke etableres nærmere enn 1 meter til infrastruktur i bakken.

Innenfor sonen er det tillatt å etablere kjøreveg som sikrer adkomst til delfelt.

c) Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor området for høyspenningsanlegg kan det ikke bebygges.

d) Faresone (H390)

Før byggetillatelse kan gis må det gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer sikkerhet mot skred og utsklidning av omsøkt tiltak og eksisterende støttemur.