



Bestemmelser

§ 1 Formål

Formålet med denne kommunedelplanen er å legge til rette for en god og bærekraftig boligutbygging på Tjøtta.

§ 2 Byggeområde

Tiltak i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, jf.21-4 kan ikke settes i verk før områdene som er avsatt til utbyggingsformål inngår i en vedtatt reguleringsplan. Retningslinjene i kommunedelplanen skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggeområdene. For delfeltene B27, B29, B30 og B31 skal det utarbeides områdeplan.

Innenfor området avsatt til "Bolig, forretning, kontor" tillates kun handel med plasskrevende varer og maksimalt 1000 m² detaljhandel. Det tillates ikke kontorarbeidsplasser utover nærservice. Industri, lager og støyende aktivitet tillates ikke.

§ 3 Utbyggingsavtaler

Det skal foreligge en utbyggingsavtale med Klepp kommune før tiltak i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, jf.21-4 kan settes i verk.

§ 4 Utbyggingsrekkefølge og -takt

Områdene skal bygges ut i slik rekkefølge:
Område B27 – skal ikke bygges ut før 2014
Område B29 – skal ikke bygges ut før 2022
Område B30 og B31 skal ikke bygges ut før 2032
Det skal ikke bygges mer enn 25 boliger pr år i gjennomsnitt. Utbygging skal skje etappevis, utbygging av ett delområde må avsluttes før det neste kan påbegynnes, dvs 80% av arealet er utbygd eller tatt i bruk til formålet i reguleringsplan for området. Utbygging kan ikke skje før alle grunneierene er enige om hvordan alle fordeler og ulemper knyttet til både utbyggingstakten og hvordan den endelige grøntstrukturen vil slå ut for den enkelte.

§ 5 Rekkefølgekrav

Område for bygg og anlegg kan ikke bygges ut før tekniske anlegg og samfunnstjenester som f.eks veg, trafikksikker skoleveg, kommunaltekniske anlegg, lekeareal for barn, kapasitetsdekning i skolen og forsvarlig håndtering av overvann er etablert. Jordloven skal fremdeles være gjeldende fram til arealene inngår i godkjent reguleringsplan.

§ 6 Kulturminner

Automatisk freda kulturminne er markert på plankartet med egen hensynssone, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50. Hensynssonene skal videreføres i reguleringsplan. Da Fylkesrådmannen ikke har grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt den foreslåtte arealdisponeringen innebærer konflikt i forhold til ikke-kjente automatisk freda kulturminner, og kulturminner i sjø og vassdrag, har vi ved vår uttalelse ikke sagt oss enig i arealbruken, jf lov om kulturminner § 8, 4. ledd. Forholdet til undersøkelsesplikten i kulturminnelovens § 9 vil bli avklart på reguleringsplannivå eller i forbindelse med utbyggingsplaner.

Før reguleringsplaner kan bli egengodkjent må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslåtte arealdisponering vil medføre konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jf kulturminneloven § 9. Tilbygg, påbygg og lignende må ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner,

jf kulturminneloven §§ 3 og 6. Det vises også til St.meld. nr. 16 (2004-2005) "Leve med kulturminner".

Retningslinjer

1 Felles retningslinjer

1.1 Støy
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støysituasjonen og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres. Støynivået skal minst tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjene T-1441 eller nyere retningslinjer.

1.2 Renovasjon
Det skal i reguleringsplanen redegjøres for hvordan renovasjon skal ivaretas. Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse.

1.3 Universell utforming
Alle tiltak i området skal ta hensyn til prinsippet om universell utforming og følge Klepp kommunes vedtatte veiledere. Alle boliger i leilighetsbygg skal ha livsløpsstandard. Alle andre boliger skal ha besøksstandard, og 50% av disse skal kunne tilpasses livsløpsstandard.

1.4 Klima og energi
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal energiforsyning og klimakonsekvenser utredes spesielt. Området skal framstå som et område med gode miljøvennlige energiløsninger og ha et lavt klimagassutslipp.

2 Generelt utbyggingsområde

Området er avsatt til konsentrert bebyggelse. I tillegg til boligformål tillates funksjoner som betjener og/eller supplerer Bryne sentrum, som hotell, forsamlingshus, idrettsanlegg, helseinstitusjon, servicefunksjoner etc

3 Byggehøyder

Byggehøyder i området skal følge prinsippene angitt i planbeskrivelsen og tilhørende illustrasjon.

4 Barn og unge

Morenergygen (eskeren) skal gjøres tilgjengelig for barn og unge. Kryssing av eskeren med G/S-veg skal gi kommunikasjon for myke trafikkanter på tvers av morenergygen. Det skal opparbeides kvartalslekeplasser og ballfelt som sikrer barns lek og rekreasjon. Sikker skoleveg skal vektlegges.

5 Trafikk

Det skal opparbeides 2 kryssinger av fv 44 med tilhørende kollektivstopp (busslommer på hver side av fv 44). Ved utbygging av boligområdet nord for morenergygen (friorrådet), skal Kåsenvegen stenges og knyttes til rundkjøring ved Nordlysvegen.

6 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav utover de gitt i bestemmelsene fastsettes ved utarbeidelse av bestemmelser for reguleringsplan og i utbyggingsavtale.