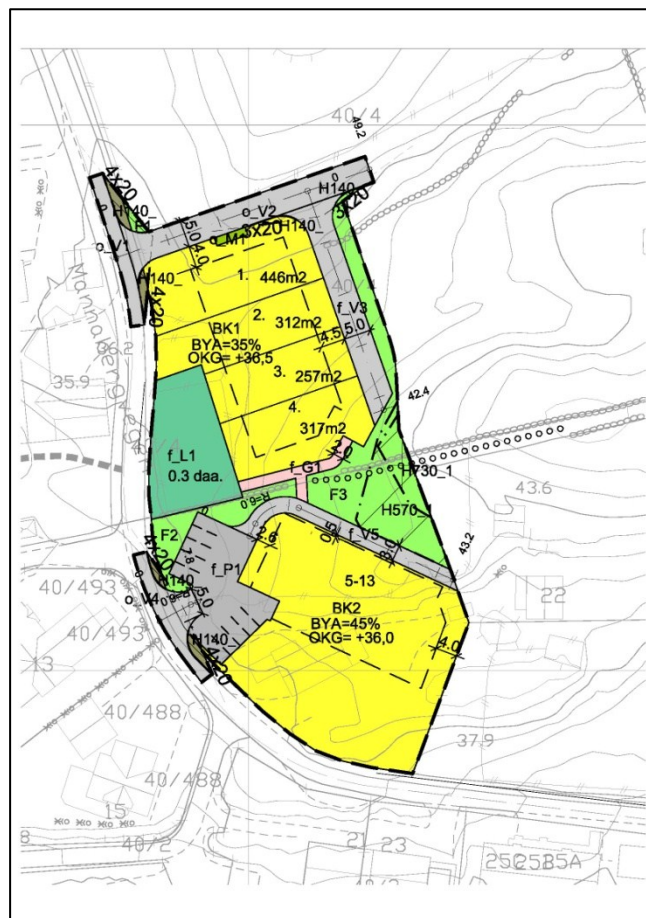


# DETALJREGULERINGSPLAN FOR

## JANSAFELTET

### GNR. 40 BNR. 2 OG 4

### SVEIO KOMMUNE



## FØRESEGNER

Juli 2013

## § 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 14.05.2013 og revidert 08.07.2013.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bebyggelse og anlegg  
Bustader - konsentrert - småhus, BK1-BK2  
Nærmiljøanlegg, M1  
Leikeplass, L1
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur  
Køyreveg, V1-V5  
Gangveg/gangareal, G1  
Annan veggrunn - grøntareal  
Parkeringsplassar, P1
3. Landbruks, - natur og friluftsområde samt reindrift  
Friluftsmål, F1-F3
4. Omsynssoner  
Frisikt, H140\_1-H140\_6  
Bevaring kulturmiljø, H570\_1  
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730\_1

§1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§1.4 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

## § 2.0 FELLES FØRESEGNER

### § 2.1 Rekkefølgekrav

Før det kan gjevast bruksløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. VA- anlegga skal godkjennast av Sveio kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga. Det skal mellom anna dokumenterast at det er tilstrekkeleg sløkkjevatt til området.

Leikeareal, tilkomstvegar (med unntak av V5), gangvegar, siktsoner, lyssetting og nærmiljøanlegg skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve.

## **§2.2 Terrenghandsaming**

Tiltak som murar, gjerde, hekkar o.l. kan ikkje førast opp i direkte på eigedomsgrensa mot tilkomstveggar, men må plasserast minst 0,5m inn på eiga tomt.

## **§2.3 Universell utforming**

Det skal leggjast vekt på universell utforming av leikeområda og parkering/tilkomst innanfor planområdet. Tek10 skal leggjast til grunn ved utforminga av desse anlegga. Leilegheitene innanfor BK2 vil få livslaupsstandard.

## **§2.4 Energi**

Ved utforming av bygg innanfor planen skal Tek10 leggjast til grunn ved val av energiforsyning.

**§ 2.5** Pumpestasjonar, transformator kioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønne ikkje er til ulempe.

## **§ 2.6 Kulturminne**

Det kan vere uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet, jfr. lov om kulturminne av 1976 §8, andre ledd.

## **§ 2.7 Byggegrense**

Byggegrense er vist på plankartet.

## **§ 2.8 Born og unge sine interesser**

Leikeområda skal utformast slik at ein sikrar god kvalitet i desse områda og såleis ivaretek born og unge sine interesser.

## **§ 2.9 Estetikk**

Parkeringsplassar, miljøstasjonar, leikeplassar og felles uteopphaldsareal skal beplantast og evt. asfalterast (alt. beleggningsstein) før det vert gjeve bruksløyve til kringliggjande bustader. Leike-/fellesareal skal gjerast attraktive og tiltalende, og plan for utforming av desse skal visast i dei tekniske planane.

Bustader innanfor same delfelt (BK1 og BK2) skal gjevast eit einsarta uttrykk og ha harmoniserande material- og fargebruk.

## § 2.10 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad, BYA, er oppgitt for kvart enkelt delfelt (BK1 og BK2). Enkelte tomter innanfor BK1 vil kunne få høgare BYA enn det som er oppgitt for delfeltet grunna ulik storleik på tomtene, men total BYA for delfeltet skal ikkje overstige maks tillete BYA som er angitt i føresegnene. Garasjar, bodar, carportar o.l. inngår i berekninga av BYA. Biloppstillingsplassar utan byggverk kan etablerast i tillegg.

## § 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

### § 3.1 Bustader - konsentrert - småhus, BK1-BK2

§ 3.1.1 Det er sett av 2 område for konsentrerte bustader i planen. Dei er kalla BK1 og BK2.

§ 3.1.2 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BK1-BK2 er angitt i plankartet. Høgdena kan avvike med +/- 0,7m. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløp og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.

§ 3.1.3 Byggjegrænse mot veg er vist på plankartet. Hus skal plasserast innanfor viste byggjegrænser. Bustad og carport/garasje kan oppførast i nabogrensa, men då i samsvar med Tek10 sine brannkrav.

§ 3.1.4 Området BK1 skal byggast ut med 2 stk vertikaldelte 2-mannsbustader med carportar. Einingane skal ha trinnfri tilkomst frå V3. Tillate bygd areal er sett til BYA < 35%. Takvinkel skal ha maks 15 grader. Maks mønehøgde er 9,0 meter. På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Takutstikk, terrasse o.l. kan stikke utanfor byggjegrænsa, men ikkje nærare enn 2m frå formålsgrensa

§ 3.1.5 Området BK2 skal byggast ut med 1 stk leilighetsbygg med 9 stk. leiligheter, parkeringskjellar, bossrom og heis. Tillate bygd areal er sett til BYA < 45%. Takvinkel skal ha maks 15 grader. Maks mønehøgde er 12,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng kring bygningen. Det skal vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Min. 10% av parkeringsplassane skal vere for rørslehemma. Parkeringskjellaren skal romme min. 11 parkeringsplassar og 9 stk. bodar. Takutstikk, terrasse o.l. kan stikke utanfor byggjegrænsa, men ikkje nærare enn 2m frå formålsgrensa.

### **§ 3.2 Nærmiljøanlegg, M1**

§ 3.2.1 Området M1 skal nyttast til plassering av bossdunkar/bosscontainer samt postkassestativ. Detaljutforming av området skal liggja ved tekniske planar og i tillegg godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.

### **§ 3.3 Leikeplass, L1**

§ 3.3.1 Området L1 skal nyttast til felles leikeplass og uteopphaldsareal for bustadene innanfor BK1 og BK2. Leikeplassen skal opparbeidast samtidig med dei tekniske anlegga og vera lyssett.

§ 3.3.2 Det kan opparbeidast sitteplassar, sandkassar, og minimum 3 forskjellige typar leikeapparat innanfor områda. Leikeplassane skal sikrast med gjerde mot tilgrensande veg. Arealet skal planerast ut og gjerast tilgjengeleg for alle brukargrupper.

## **§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Køyreveg, V1-V5**

§ 4.1.1 Areala V1-V5 skal nyttast til køyreveg for tilgrensande eigedomar. V5 skal opparbeidast som gangveg, men denne skal vere køyrbar.

§ 4.1.2 V1 er eksisterande tilkomstveg. V1 er opparbeidd som kommunal offentleg veg og skal liggje som før.

§ 4.1.4 V2 skal opparbeidast som offentleg veg med 4,0m asfaltert breidde og 0,50m skulder på kvar side. V3-V5 skal opparbeidast som felles tilkomstvegar. V3-V4 skal opparbeidast med asfaltert breidde 4,0m og 0,50m grusskulder på kvar side. V5 skal opparbeidast med asfaltert breidde 2,5m og 0,25m grusskulder på kvar side. V5 skal opparbeidast som køyrbar gangveg og kan nyttast som tilkomstveg for bustaden på gnr. 40 bnr. 140. Det vert ikkje set rekkjefølgjekrav for opparbeiding av V5.

### **§ 4.2 Gangveg/gangareal, G1**

§ 4.2.1 Arealet G1 skal nyttast til felles gangveg for tilgrensande eigedomar.

§ 4.2.2 G1 skal opparbeidast med 2,0m breidde som synt på planen.

### **§ 4.3 Annan veggrunn - grøntareal**

§ 4.3.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, fortau, avkjørsler, grøfter, skråningar, skjeringar og plassering.

## **§ 4.4 Parkering, P1**

§ 4.4.1 Det er sett av 1 område for parkering, P1.

§ 4.4.2 P1 er felles for bebuarane innanfor BK2.

§ 4.4.3 Felles parkeringsplassar skal opparbeidast og merkast i samband med opparbeiding av dei tekniske anlegga. Areal skal avgrensast med gjerde eller kantstein rundt, og tilgrensande fellesareal skal beplantast. Parkeringsplassen må vera lyssett.

## **§ 5.0 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **§ 5.1 Friluftsområde, F1-F3**

§ 5.1.1 I områda F1-F3 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde. Områda skal vere allment tilgjengelige.

§ 5.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.

§ 5.1.3 På området kan det gjerast terrenginngrep for å legge til rette for gangveggar, trapper og ramper med universell utforming med unntak for areal merka med omsynssone H570 og H730, der det ikkje kan gjerast nokre inngrep eller tiltak.

## **§ 6.0 OMSYNSSONER**

### **§ 6.1 Frisikt, H140\_1-H140\_6**

§ 6.1.1 H140\_1 - H140\_6 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg. Enkeltstående tre, stolpar o.l. kan stå i sikttekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb.231 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

### **§ 6.2 Bevaring kulturmiljø, H570\_1**

§ 6.2.1 Like aust for planområdet er det registrert ein lokalitet med kulturminne som er automatisk freda (Askeladden id. 110521). Omsynssona H570\_1 omfattar den delen av omsynssona kring kulturminnet som ligg innanfor plangrensa. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydelegge, dekkje til, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte

utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova §3.  
Området er automatisk freda i fylgje Lov om fornminne, og skal forvaltast av Sveio kommune.

### **§ 6.3 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730\_1**

- § 6.3.1 Omsynssona H730\_1 omfattar den delen av den 5m sikringssona kring kulturminnet som ligg innanfor plangrensa. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydelegge, dekkje til, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova §3.  
Området er automatisk freda i fylgje Lov om fornminne, og skal forvaltast av Sveio kommune.

Dato: 07.05.2013  
Rev: 10.07.2013

