

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR HYTTE- OG BUSTADFELT HAUGALAND GOLFBANE, DELER AV GNR. 41 BNR. 52 M.FL., SVEIO KOMMUNE

Arkivsak: GBR-41/52
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR HYTTE- OG BUSTADFELT HAUGALAND GOLFBANE

§ 1. **REGULERINGSFØREMÅL**

1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innafor plangrensa er regulert til:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr 1)

- Småhusvære
- Fritidsbustader / hytter

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr 3)

- Kjøreveg
- Anna vegareal
- Fortau
- Parkeringsplass

SPESIALOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 6)

- Frisitksone
- Golfbane
- Friluftsområde
- Kommunaltekniske anlegg

FELLESOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 7)

- Felles leikeområde

KOMBINERTE FØREMÅL (PBL §25, 2. ledd)

- Anna kombinert føremål

§ 2. **FELLES FØRESEGNER**

- 2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Sveio kommune.

- 2.2 Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.
- 2.3 Byggegrenser er vist i planen.
- 2.4 Plassering og utforming av bygningar skal vere fastsett i samband med byggemelding.
- 2.5 Transformator kioskar, kabelskap o.l kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe.
- 2.6 Planar for tekniske anlegg som veg vatn og avløp må godkjennast av Sveio kommune.
- 2.7 Frisiktsoner og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga og vera ferdig før bygningar kan takast i bruk.
- 2.8 Ved all byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- 2.9 Ubygde deler av tomta skal ikkje nyttast til lagring.
- 2.10 Dersom det i samband med opparbeiding av tiltaka kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 2.11 Krysset ved Fv 6 skal opparbeidast etter detaljplan som er godkjent av Statens vegvesen. Krysset må vere utbetra før dei nye bustadar kan takast i bruk.
- 2.12 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det i tillegg til elektrisk energi leggjast til rette for alternativ energi, så som varmpumpe eller solenergi.

§ 3. BYGGJEOMRÅDE

3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

- 3.1.1 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera skjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Gjerdehaldet mellom det omsøkte området og tilgrensande nabo(ar) må løysast ved at det vert gjerdeplikt for det omsøkte området. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalende utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve. Gjerdemateriale og høgde på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.
- 3.1.2 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

3.1.3 Nye bygg skal tilpassast landskapet på ein god måte og plasserast skånsåmt i terrenget. Estetikk utforming skal vurderast og dokumenterast i samband med byggemeldinga.

3.2 SMÅHUSVÆRE

3.2.1 Innan området kan det førast opp småhusvære i form av frittliggjande einebustader, tomannsbustader eller generasjonsbustader. Einebustader kan ha husvære for utleige i kjellar.

3.2.2 Tillete bygd areal BYA = max 25 %.
Max mønehøgde er 9 meter.

3.2.3 På tomtene skal det være plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.
Frittliggjande garasje kan byggast i 1 høgde med inntil 50m² grunnflate.

3.2.4 Minst 10 % av dei nye bustadane skal tilfredsstillast krav om universell utforming.

3.3 FRITIDSBUSTADER /HYTTER

3.3.1 I området kan det førast opp frittliggjande bygningar, tilpassa terrenget.

3.3.2 Tillete bygd areal BYA = max 25 %.
Max gesimshøgde er 5 meter.
Max mønehøgde er 8 meter.

3.3.3 På tomtene skal det være plass til minst ein biloppstillingsplass.

§ 4. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Kjørevegar, gangvegar og fortau skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen. Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

4.2 Anna veggrunn kan nyttast til grøft, skjering og fylling.

4.3 Gangvegen i nord-øst skal vere kjørbar fram til hyttetomta i nord.

4.4 Det skal leggjast vekt på universell utforming ved opparbeiding av området.

4.5 Parkeringsplassar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen. Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 5. SPESIALOMRÅDE

5.1 FRISIKTSONE

- 5.1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.
- 5.1.2 Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg.
Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

5.2 GOLFBANE

- 5.2.1 Området kan brukast som treningsbane med tilhøyrande anlegg.
- 5.2.2 I området kan det førast opp mindre bygningar som lager, redskapshus, mindre tekniske bygningar etc. etter godkjenning frå kommune.
- 5.2.3 Det kan opparbeidast gangveggar og rasteplassar etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar.

5.3 FRILUFTSOMRÅDE

- 5.3.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.
Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.
Evt inngrep i området må tilbakestillaast til opphaveleg stand.
- 5.3.2 Det kan opparbeidast gangveggar, rasteplassar etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar.
- 5.3.3 All vegetasjon skal vernast så langt råd er og tynning av skogen skal berre skje etter avtale med Landbruksavdelinga i kommunen.
- 5.3.4 Innan området kan det etablerast tekniske anlegg, etter nærare godkjende detaljplanar.

5.4 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- 5.4.1 Området kan nyttast til bygging av pumpestasjon for avløpsvatn.
- 5.4.2 Detaljplanar for området skal godkjennast av kommunen.

§ 6. FELLESOMRÅDER

6.1 FELLES LEIKEOMRÅDE

- 6.1.1 Området skal vera felles for alle eigedommar innanfor planområdet.

- 6.1.2 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.
Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.
- 6.1.3 Det skal opparbeidast sitteplassar, sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter tekniske detaljplanar godkjent av kommunen.
- Leikeplass 1 skal opparbeidast som områdeleikeplass for bustadområdet og må sikrast mot tilgrensande veg.
Leikeplass 2 og 3 skal opparbeidast som nærleikeplassar.
- 6.1.4 Det skal leggjast vekt på universell utforming ved opparbeiding av området.

§ 7. KOMBINERTE FØREMÅL

7.1 ANNA KOMBINERT FØREMÅL

- 7.1.1 Området kan brukast til næring, utleige, bustader og fritidsbustader.
- 7.1.2 I området kan det førast opp bygg, anten som frittliggjande bygningar, eller i rekke.
- 7.1.3 For område K1 til K5 er tillete bygd areal BYA = max 30 %.
Max gesimshøgd er 6 meter.
- For område K6 er tillete bygd areal BYA = max 50 %.
Max gesimshøgd er 8 meter.
- 7.1.4 På tomtene skal det være plass til minst ein biloppstillingsplass per bueining.
- 7.1.5 Minst 10 % av dei nye bustadane skal tilfredsstillere krav om universell utforming.

Stord. 12.02.2009

Rev 22.02.2009 (pkt. 3.2.2 – max gesimshøgd er tatt ut)

Rev 12.08.2009 (pkt. 3.2.1 – presisert, einbustader kan ha utleigehusvære)
(pkt. 5.3.2 – leikeutstyr er tatt ut)
(pkt. 2.11, 3.1.3, 3.2.4, 4.4, 6.1.4, 7.1.5 – ny)
(pkt. 7.1.3 – presisert, BYA=max 50% i K6)

Rev 01.10.2009 (pkt. 4.2, 4.5, 5.2.2, 5.3.1, 6.1.3, 7.1.3)

Rev 02.11.2009 (pkt. 6.1.3)