

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR ØKLAND GNR. 36, BNR. 37 m.fl., SVEIO KOMMUNE

Foreløpig planID: 2015901

Datert: 23.januar 2017

1 GENERELT

1.1 Formålet med planen

Formålet med planene er å legge til rette for boligområde, naust, småbåthavn og friområde i strandsonen.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrensen.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med disse underformålene:

- a. Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- b. Avløpsanlegg (1542)
- c. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- d. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (1588)
- e. Naust (1589)
- f. Lekeplass (1610)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformålene:

- g. Kjøreveg (2011)
- h. Gangveg (2016)
- i. Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- j. Parkeringsplasser (2082)

1.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med disse underformålene:

- k. Turvei (3031)
- l. Friområde (3040)

1.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6), med dette underformålet:

- m. Småbåthavn (6230)
- n. Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

1.3 HENSYNSSONER § 12-6, JF. § 11-8

Sikringszone (a.1)

- Frisikt (H140)

Faresone (a.3)

- Høyspenningsanlegg (H370)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det stilles krav om opparbeidelse av kryss mellom o_KV1 og Fv 6 før utbygging kan igangsettes. Tiltaket skal være godkjent av Statens Vegvesen og kommunen. Infrastruktur med vegger og, felles parkering f_P1 og f_P2, ledninger samt ny avkjørsel til 36/151 og 36/245, skal være opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på tomtene innenfor områdene B1, B2, B4 til B8, jf. pbl. § 27-1 til 27-4. Dette gjelder vegene o_KV1, til o_KV3, f_KV4 til f_KV9 med tilgrensende arealer vist som annen veggrunn. Ledninger i veganlegg fram til eksisterende kommunale ledninger skal være tilkoblet i samsvar med krav fra kommunen.

Lekeplassene f_LEK1 og f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet samtidig med tilgrensende vegger og tekniske anlegg og før det gis brukstillatelse for den første boligen.

B1 skal ha mur, gjerde eller hekk mot friområdet F1 før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

Høye skjæringer skal sikres i samsvar med vegvesenets håndbøker eller TEK-10.

Turveg TV1 skal opparbeides samtidig med f_G1 som adkomst til NA1 og småbåthavn f_SBH. Turveg TV 2 skal opparbeides samtidig med naustområde NA3 og B1.

Felles gangveg f_G1 og felles parkering f_P1 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av naust innenfor NA1 og gnr. 36/213 innenfor NA 2. Felles gangveg f_G2 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av naust innenfor NA2. Felles parkeringsplass f_P2 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging av naust innenfor NA 3.

Tekniske planer for veg, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen (veg, vann-, avløps- og kabelnett) i M. 1:1000 som skal godkjennes av kommunen og Haugaland Kraft før det kan igangsettes arbeid innenfor byggeområdene eller for samferdsel og anlegg. Tekniske planer skal også dokumentere overvannshåndtering og brannvannsdekning er tilfredsstillende innenfor planområde.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig innenfor naturområdet, badeplass og lekeområdet. Det vises til punkt 7.2 vedrørende sikkerhetsavstand fra elektriske forsyningsanlegg (høyspentlinjer).

3.2 Kulturminner

Det kan være uregistrerte kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem automatisk fredete kulturminner som gjenstandsfunn, flekker med trekull eller konstruksjoner, må dette straks meldes til Hordland fylkeskommune, og alt arbeid stanses til rette forvaltningsmyndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner av 9.6.1977 § 8, andre ledd.

3.3 Krav til infrastruktur

Området skal basere seg på mest mulig lokal overvannshåndtering. Friområder, felles lekeområder samt felles parkeringsplasser kan benyttes til snøopplag.

3.4 Utforming og estetikk

Tekniske anlegg, parkeringsplasser, lekeplasser og friområder skal opparbeides, beplantes og ev. asfalteres etter godkjente planer. Lekeplassene skal gjøres attraktive og tiltalende, og plan for denne skal utarbeides av fagkyndig sammen med de tekniske planene. Inngjerding og beplantning skal ikke være skjenerende for naboer eller allmenn ferdsel. Ubebygde deler av tomtene skal ikke nyttes til lagring.

3.5 Krav til energibruk i bygninger

Bygninger skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet. I tillegg skal teknisk forskrift TEK legges til grunn for prosjektering av bygninger.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

4.1.1 Plassering og parkering

Innenfor B1 til B8 skal det oppføres eneboliger. Boligene skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i planen. Garasjer/carporter kan oppføres nærmere nabogrensen enn byggegrensen dersom det foreligger aksept fra nabo. Dersom garasje skal oppføres langs veg skal det være minimum 1 m avstand til vegen, dersom garasjen står parallelt med vegen. Dersom garasjen skal legges vinkelrett mot vegen skal det settes av minimum 5 m mot vegen.

Sekundærleilighet kan tillates i eneboligene hvis tomteforholda ligger til rette for dette.

Det skal anlegges min. 2 parkeringsplasser pr. enhet (inkludert oppstilling i garasje). Hvis der er sekundærleilighet i eneboligene, er det krav om en ekstra biloppstillingsplass.

Tiltak som murer, gjerde, hekker og lignende kan ikke føres opp i eigendomsgrensen mot tilkomstveier, men må plasseres minst 0,5 m inn på egen tomt. Det tillates ikke støttemurer høyere enn 1,5 m inne på tomtene. Utnyttelse, Høyder og takvinkel

Innenfor B1 – B8 tillattes maks. bebygd areal (% BYA) på 30% inklusive garasje/carport og bod. Bygningene skal oppføres med maks. mønehøyde på 9 m over terrenget. Ved flate tak skal gesims-/mønehøgde være maks. 7,5 m.

Det skal settes av areal til garasje på hver boligtomt. Frittliggende garasje/carport kan føres opp i en etasje uten innredning av loft og lignende, med maks 55 m² BYA. Maks mønehøyde for garasje med saltak er 5 m. Ved pulttak/flatt tak er maks mønehøyde 4 m.

Plassering på tomten samt utformingen skal ta hensyn til omkringliggende boliger. Høydeplassering for topp grunnmur (TG), tilsvarende laveste golv er følgende kotehøyde (innenfor +/- 0,5 meter):

T1: kote 7,5; T2: kote 17,0; T3: kote 17,5; T4: kote 16,0; T5: kote 17,0; T6: kote 20,0;
T7: kote 9,0; T8: kote 10,5; T9: kote 9,0; T10: kote 9,0; T11: kote 7,5 og T12: kote 11,0.

Tomt nr. 1, 2, 6, 9, 10, 11 og 12 skal ha sokkeletasje.

4.2 Avløpsanlegg (1542)

Innenfor området tillates oppført pumpestasjon for avløpsanlegg som er felles for boligene og som skal drives i privat regi.

4.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Innenfor området tillates det oppført beholdere for renovasjon, trafo, skap m.m. som er nødvendig for drift av området.

4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)

Innenfor området tillates det etablert brygger ev. bryggefronter med flytebrygger på maks. 7 m lengde og inntil 20 m² for 2 nausttomter og 2 båter som må finne en felles plassering. Brygger skal ha god terrengtilpassning og utformes slik at de ikke virker dominerende eller er til hinder for ferdsel.

Innenfor område f_SB1 tillates felles brygge for gnr./bnr. 36/246 +225, 36/7+ 227, 36/96 ved oppføring av to naust, 36/140 ved oppføring av to naust, 36/213 ved oppføring av to naust, for 36/138 + 18, for 36/3 + 4, for 36/215/59 og 3 brygger på 36/37 innenfor NA3 ved oppføring av 6 naust.

Søknad for nye småbåtanlegg skal sendes til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven.

4.5 Naust (1589)

Eksisterende naust inngår i planen. På ubebygde nausttomter innenfor NA1, NA2 og NA3 tillates det oppført naust med maks. lengde på 8 m, bredde på 5 m og maks. 40 m² BYA, og maks. mønehøyde på 5 m målt fra planert nivå eller gjennomsnittlig terreng. Naust skal oppføres med saltak med vinkel mellom 35 og 45 grader og på minimum kote 1. Det skal tas hensyn til tradisjonell byggeskikk i området mht. volum, utforming, fargevalg og materialbruk, samt tilpasning til eksisterende bygg. Vindu skal ikke være høyere enn de er brede. Maks. vindusareal er 3% av bygningens BYA. Naust skal ha saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader. Naust tillates ikke innredet, tilrettelagt og nyttet som helårsbolig/fritidsbolig. Mindre toalettrom tillates om det foreligger utslippstillatelse.

Det tillates etablert fylling/brygger/kaier innenfor formåls grensen i tre, mur eller betong og disse skal ha en hensiktsmessig dimensjonering. Arealet kan legges med fall mot sjø slik at høydeforskjell mellom høyde for bryggekant og golv i naust utjevnes. Frittstående naust skal være tilgjengelig fra alle sider og det skal, om nødvendig, anlegges hensiktsmessig tilkomst fra gangveg. Naust i rekkjer skal vera tilgjengeleg frå dei sidane som ikkje er i vegg i vegg med andre naust. Kommunen skal i byggesak legge særlig vekt på god terrengtilpassing der en unngår høye skjeringer, fyllinger og kaifronter. Nødvendige snitt og tegningar skal følge søknad om tiltak innen områdene.

Innenfor område NA3 tillates oppført inntil 6 naust hvor 2 og 2 skal henge sammen slik at de utgjør 3 bygningsvolumer.

Innenfor område NA2 og hvor tomtestørrelsen tillater det, kan det oppføres to naust med oppgitt maks. størrelse og deling i to tomter, jf. punkt 4.4 om felles småbåtanlegg.

4.6 Lekeplass (1610)

Lekeplasser (f_LEK1 og f_LEK2) skal opparbeides som fellesareal. Lekeplassene skal opparbeides etter plan (M 1:200) godkjent av kommunen. De to lekeplassene skal ha forskjellig innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Det ene bør ha fokus på mindre barn med sandlek, benker og lekeapparater. Den andre kan ha føyse, bordtennis, lek og kast med ball og apparat for trim/øvelser for store barn/ungdom og voksne. Lekeplassene skal inngjerdes mot adkomstveger og nabotomter. Tilstrekkelig belysning skal sikres.

Lekeplassene og adkomsten til de skal være åpne for allmenn bruk, og være universelt utformet i størst mulig grad.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (2011)

Kommunale adkomstveger (o_KV1 og o_KV2) skal opparbeides iht. kommunale normer og de krav som Sveio kommune stiller for overtakelse herunder vegskråning, rekkverk, drenering, belysning og lignende. Kryssutforming for o_KV1 med Fv 6 må godkjennes av Statens vegvesen. Disse skal vera åpne for allmenn ferdsel.

5.2 Felles kjøreveger (2011)

Felles adkomstveger (f_KV3 til f_KV5) skal opparbeides med nettobredde for kjørebane på 3,0 til 3,5 m av utbygger. Vegene kan være gruset eller asfalterte og skal være åpne for allmenn ferdsel.

5.3 Private kjøreveger (2011)

Felles adkomstvegene (KV6 til KV9) skal opparbeides med nettobredde på 3,5 m av utbygger og vedlikeholdes av hhv. gr/brnr 36/151, 36/245 og 36/37. Vegene kan være gruset eller asfalterte.

5.4 Gangveger (2016)

Felles gangveger (f_G1 og f_G2) skal opparbeides med nettobredde på 2,5 til 3,0 m av utbygger. Disse kan ha asfaltert eller gruset dekke og vedlikeholdes av hhv. brukerne etter avtale med grunneier/sameiet. Felles gangveger (f_G1 og f_G2) skal gi kjørbar adkomst til nausteiendommer innenfor områdene NA1 og NA2. Gangvegene skal være åpne for allmenn, men ikke motorisert ferdsel. Motorisert ferdsel skal bli regulert av eierne/rettighetshavere til vegene med nyttekjøring som formål. Parkering på vegene, snuplasser og sideareal er ikke tillatt.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Annen veggrunn - grøntareal (offentlig) langs veger skal omfatte rabatt/skråning og murer som er nødvendig for vegers funksjon og skal overtas av kommunen sammen med vegen. Dette omfatter arealene o_SVG 1, o_SVG 2 o_SVG 3.

Annen veggrunn (felles og privat) skal være rabatt/skråning og murer som opparbeides samtidig med tilgrensende veger og vedlikeholdes av grunneier. Dette omfatter arealene f_SVG 4 til f_SVG 12.

5.6 Parkeringsplasser (2082)

Parkeringsplasser (f_P1 og f_P2) skal opparbeides med gruset eller asfaltert overflate. Parkeringsplassene er felles for alle innan planområdet.

GRØNNSTRUKTUR

5.7 Turvei (3031)

Turveiene TV1 og TV2 ligger delvis på en sti som er basert på gjensidige gangretter mellom alle nausteiendommer. Turveiene kan justeres noe og tillates opparbeidet som gruset turvei/tursti gjennom "lett" opparbeidelse, dvs. uten sprenging og helst uten graving med drenering, duk og grus. Turveiene skal ha maks. 1,5 til 2,0 m ferdig opparbeidet bredde og skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng og sti. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av Sveio kommune.

5.8 Friområde (3040)

Friområdene F1 og F2 skal i størst mulig grad bevares som naturområde. Det tillates opparbeidet sti eller ramper eventuelt med rekkverk ned til strandsonen. Det tillates også satt opp apparater som inviterer til lek og aktiviteter. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av Sveio kommune basert på detaljerte planer (M 1:200 eller 1:100).

Friområdene (F3 til F5) bevares i størst mulig grad som de er og som bufferareal mot veger. Så langt det er råd, skal eksisterende terrengform og vegetasjon tas vare på. Mindre tiltak som styrker funksjonen f.eks. plassering av benk, postkassestativ og lignende, samt skjøtsel/fjerning av busker/trær kan tillates.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (6230)

For f_SBH tillates det etablert flytebrygge med bryggefront. Flytebryggen skal gi plass til en båtplass pr. tomt pluss eksisterende boliger/fritidsboliger, dvs. 20 plasser. Bryggefronten skal utformes i tre, stein og/eller betong. Ved flytebryggens yterside skal det anlegges 2 gjesteplasser.

Innenfor området tillates det oppført 2 større felles naust på land. Disse kan innredes med sjøboder, som skal betjene felles småbåthavn. Maks. lengde er 12 m, maks. bredde er 6,5 m og maks. mønehøyde er på 6 m målt fra planert nivå eller kainivå som skal ligge mellom kote 1,0 og 2,0. Det tillates brygge/kai/konstruksjon mellom fellesnaustene og småbåthavna til felles bruk. Felles naust tillates ikke fradelt.

Plan for nye småbåthavn skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven.

Det skal etableres tilfredsstillende brannvannsdekning med uttak ved felles naust for å kunne forebygge brann i naust og småbåthavn. Det skal settes opp stativ/skap med tau/livbøye i tilknytning til småbåtanlegget.

6.2 Friluftsområde i sjø (6700)

Friluftsområde (o_VFVR1 og o_VFVR2) tillates opparbeidet både i sjøen med sikring og forbedring av bunnen, med staker/boier eller tau til sikring, og på land med enkel badebrygge.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Frisiktsoner på byggeområder kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegens planum for gjerde, murer og beplantning. Areal som ligger høyere skal planeres ned til 0,5 m. over veg.

7.2 Faresoner – høyspenningsanlegg

Det går en 22 kV høyspentlinje gjennom planområdet, markert med faresoner H370_1 og H370_2. Eventuelle tiltak innenfor området må være i samsvar med Forskrift for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 2006 som krever minimumhøyde på 6 m over terreng og 8 m over offentlig veg og parkeringsplass. Begrensningen faller bort dersom linjen legges i kabel.