

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR VALEVÅG GNR. 8, BNR 1 OG 4 m.fl., SVEIO KOMMUNE

Foreløpig planID: 20129011

Datert: 27. januar 2014

1 GENERELT

1.1 Formålet med planen

Formålet med planene er å legge til rette for boligområde.
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrense.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

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

- a. Boligbebyggelse (1110)
- b. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – naust (1500)
- c. Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (1588)
- d. Lekeplass (1610)

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

- e. Kjøreveg (2011)
- f. Gang-/sykkelveg (2015)
- g. Gangveg (2016)
- h. Annet vegareal – Grøntareal (2019)

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

- i. Turvei (3031)
- j. Friområde (3040)

1.2.4 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5), med dette underformålet:

- k. Landbruksformål (5110)

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

- l. Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

1.3 HENSYNSSONER § 12-6, JF. § 11-8

Sikringssone (a.1)

- Frisikt (H140)

Sone med angitte særlige hensyn (c)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone (d)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det stilles krav om opparbeidelse av kryss langs KV3 ved bygging av KV4 og nytt kryss for KV9/KV2 før utbygging kan igangsettes.

Adkomstveier, gangveger, siktsoner, ledningsanlegg (vann- og avløp, EL etc.) og belysning skal være ferdig opparbeidet for hvert delområde før det kan gis byggetillatelse.

Lekeplassene f_LEK1 (samtidig med B3, B5, B6, B7, B8, B9), f_LEK2 (B11, B12 og B13) og f_LEK3 (B2) skal være ferdig opparbeide og utbygde sammen med de tekniske anleggene, eller før det gis brukstillatelse til første boenhet.

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 for å få ført opp bygningene og opparbeidet vegene. Dersom ledningstraseer legges utenom veger, skal vegetasjonen tilbakeføres av utbygger. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomta når utbyggingen blir avsluttet. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3.2 Kulturminner

Det kan være uregistrerte kulturminner i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kommer frem automatisk fredet kulturminne som gjenstandsfunn, flekker med trekol eller konstruksjoner, må dette straks meldes til Hordland fylkeskommune, og alt arbeid stanses til rette forvaltningsmyndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminne av 1978 § 8, andre ledd.

3.3 Krav til infrastruktur

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 før det kan igangsettes arbeid innenfor de enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg. I denne forbindelse skal det også foretas en vurdering av geolog/geoteknikker på stedet for å avklare om det er behov for sikringstiltak ved skråningen innenfor f_FRI4.

Området skal basere seg på mest mulig lokal overvannshåndtering og ivaretagelse av Valevågstjørna som del av dette.

Det skal dokumenteres at det er brannvannsdekning for de nye tomtene.

3.4 Universell utforming

For planområdet skal prinsippene om universell tilrettelegging benyttes. For de offentlige vegene tillates det maks. 10% stigning. Kravene om universell tilrettelegging skal dokumenteres i tekniske planer for veg og felles arealer og i byggesakene for de enkelte bygg. Det kreves at min. 50% av boligene oppfyller kravene om universell tilrettelegging.

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 Boligbebyggelse (1110)

4.1.1 Plassering og parkering

Innenfor B1 til B13 skal det oppføres eneboliger. Eksisterende boliger inngår i planen som vist på plankart. Eksisterende løe innenfor B2b tillates revet når det gis byggetillatelse for ny bolig.

Boligene skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist i planen. Garasjer/carport kan oppføres nærmere veg/nabogrensen enn byggegrensen. Dersom garasje skal oppføres langs veg skal det være minimum 1 m avstand til vegen, dersom garasjen står parallelt med vegen. Dersom garsjen skal legges vinkelrett mot vegen skal det settes av minimum 5 m mot vegen. Avstand til naboeiendom eller friområder er maks. 1 m.

Sekundærleilighet kan tillates i eneboligene hvis tomteforholda legg 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.

4.1.2 Utnyttelse, Høyder og takvinkel

Innenfor B1 – B13 tillattes maks. bebygd areal (% BYA) på 30% inklusive garasje/carport og bod. Bygningene skal oppføres med maks. gesimshøyde på 6 m og 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 liknende, med maks 50 m² BYA. Garasje kan plasseres 1 m fra nabogrense og 1 m fra kjøreveg dersom det blir ført opp parallelt med veien. Dersom garasje/carport føres opp vinkelrett mot kjøreveg skal det være minimum 5 m avstand. Maks mønehøyde for garasje med saltak er 4,5 m. Ved pulttak/flatt tak er maks mønehøyde 4 m.

Ny boliger innenfor område B2a, B2b må plasseres slik at laveste golv med innredning for beboelse legges på min. kote 4,0.

4.1.3 Utforming og estetikk

Tekniske anlegg, parkeringsplasser, lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal opparbeides, beplantes og ev. asfalteres før det blir gitt brukstillatelse til omkringliggende boliger. Leke-/fellesareal skal gjøres attraktive og tiltalende, og plan for disse skal vises i de tekniske planene.

Innenfor samme byggeområde skal boligene ha et ensartet uttrykk og ha harmonerende material- og fargebruk.

Inngjerding og beplantning skal ikke være skjenerende for naboer eller allmenn ferdsel.

Ubebygde deler av tomtene skal ikke nyttes til lagring.

Sjøhuset med tilhørende eldhus og kaianlegg har stor lokal kulturhistorisk verneverdi og det skal tas omsyn til disse bygninger når det skal føres opp nye tiltak i området. Nye tiltak skal dermed ha gode arkitektoniske kvaliteter der hovedform og materialbruk blir tilpasset eksisterende bebyggelse for å sikre den historiske lesbarheten i området.

Innenfor område B2a skal sjøhuset med tilhørende eldhus og kaianlegg bevares i størst mulig grad i forhold til funksjon (bolig/butikk og eldhus) og eksteriør. Ved vedlikehold og mindre endringer av sjøhuset skal endringer godkjennes av kommunen og utføres i samsvar med det opprinnelige eksteriøret.

4.1.4 Byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:100 som viser plassering av bygningen, adkomst, parkering og ledningsgrøft.

4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg – naust (1500)

Eksisterende naust inngår i planen. På ubebygd nausttomt innenfor Na_01 tillates oppført et naust med maks. lengde på 8 m, bredde på 5 m i bredde og maks. mønehøyde på 5 m målt fra kainivå.

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. Balkonger eller andre ytre staffasje er ikke tillatt. Naust skal ha saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader.

4.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – brygge (1588)

Brygger skal ha god terrengtilpassning og utformes slik at de ikke virker dominerende eller er til hinder for ferdsel.

For f_SB3 tillates det etablert flytebrygge med bryggefront. Flytebryggen skal gi plass til en båtplass pr. tomt, dvs. 39 plasser. Bryggefronten skal utformes i tre, stein og/eller betong. Ved flytebryggens ytterside skal det anlegges gjesteplass.

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

Det skal etableres tilfredsstillende brannvannsdekning med uttak nede ved småbåtanlegget for å kunne forebygge brann i anlegget. Det skal settes stativ/skap med tau/livbøye i tilknytning til småbåtanlegget.

4.4 Lekeplass (1610)

Lekeplassene skal opparbeides som fellesareal. De skal utformes slik at man sikrer god kvalitet i disse områdene og således ivaretar barn og unge sine interesser.

Lekeplassen skal opparbeides etter plan (M 1:200) godkjent av kommunen. Det skal utformes som nærlekeplass med sandlek, benker og lekeapparater. Lekeplassen skal inngjerdes mot adkomstvegene.

f_LEK1 til f_LEK3 skal primært inneholde lekeutstyr tilpasset aldersgruppen 2-7 år, de skal møbleres med forskjellige typer utstyr, for eksempel husker, klatrestativ, sandkasser, sitteplasser og levegger.

Lekeplassene og adkomsten til den skal være åpne for allmenn bruk, være universelt utformet og lyssatte.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (2011)

Parsellene av fv 9 (O_KV1 og o_KV2) beholdes uendret.

Kommunale adkomstveger (o_KV3 til o_KV10) skal opparbeides iht. kommunale normer og de krav som Sveio kommune stiller for overtakelse. Kryssutforming for o_KV3 og o_KV9 må godkjennes av Statens vegvesen. Det skal være gatelys langs alle vegger.

5.2 Gang- sykkelveg (2015)

Det kreves ikke tiltak i gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen.

5.3 Gangveg (2016)

Nye gangveger (f_G2 og f_G3) skal opparbeides iht. kommunale normer og de krav som Sveio kommune stiller for overtakelse. f_G1 skal være felles og opparbeides og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer. Alle gangveger skal være belyste.

5.4 Annet vegareal (2019)

Annet vegareal opparbeides sammen med tilgrensende veg/ g-svegstreking og vedlikeholdes av vegeier av tilhørende veg.

GRØNNSTRUKTUR

5.5 Friområde (3040)

Friområdene skal bevares som naturområder og være en del av den overordnede grøntstrukturen. Så langt det er råd, skal eksisterende terrengform og vegetasjon tas vare på. Mindre tiltak som styrker funksjonen f.eks. merking av sti, plassering av benk og skjøtsel/fjerning av busker/trær kan tillates av kommunen basert på en skjøtelsesplan eller annen faglig dokumentasjon.

5.6 Turvei (3031)

Ved etablering av turveien skal det tas hensyn til fornminnets omgivelser og baseres på "lett" opparbeidelse, uten sprenging og helst uten graving med drenering, duk og grus. Den skal ha maks. 1,5 til 2,0 m ferdig opparbeidet bredde. Mindre justeringer av traseen kan også foretas. Før arbeidene igangsettes skal yttegrensene til fornminnets sikringssone markeres i terrenget. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av så vel Sveio kommune som Hordland fylkeskommune.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruksformål (5110)

Området skal drives innenfor de begrensningene som kulturminneloven tillater pga. fornminnet.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Valevågstjørna (f_VFR1) skal bevares i sin nåværende form, det skal foretas minst mulig inngrep i overvannsforholdene, se punkt 3.3. Dette krever at FRI1 bevares i størst mulig grad.

Sjøarealet (o_VFR2) skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

8 HENSYNSSONER

8.1 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 vei.

8.2 Båndlegging kulturminner

Båndleggingsområdet H730 inneholder en automatisk fredete steinalderboplass inklusive sikringssonen på 5 meter som forutsettes bevart slik de ligger i dag (Askeladden id. 170575). Alle tiltak rundt disse må avklares med arkeologisk fagmyndighet.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, dekke til, flytte, forandre, skule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

8.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssonen H570 som ligger rundt H730 (Askeladden id. 170575) skal ivareta den landskapsmessige konteksten steinalderlokaliteten opptrer i. I denne hensynssonen er det tillatt å opparbeide "lett" turvei, jf. 5.6 som ligger innenfor sikringssonen fastsett i kml. § 6.