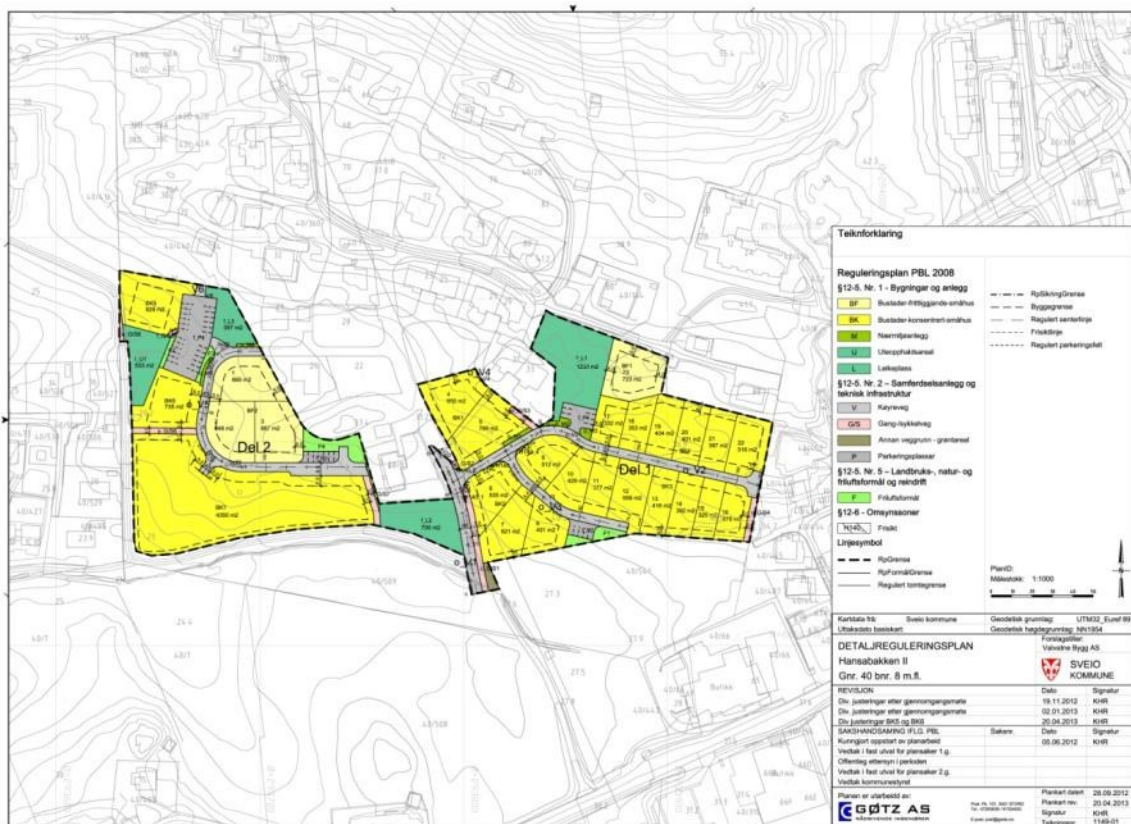


DETALJREGULERINGSPLAN FOR

HANSABAKKEN II

GNR. 40 BNR. 8 M.FL.

SVEIO KOMMUNE



FØRESEGNER

September 2013

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 28.09.2012 og revidert 20.04.2013.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Bustader - frittliggjande - småhus, BF1-BF2
 - Bustader - konsentrert - småhus, BK1-BK7
 - Nærmiljøanlegg, M1-M5
 - Uteopphaldsareal, U1
 - Leikeplass, L1-L3
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
 - Køyreveg, V1-V6
 - Gang-/ sykkelveg, G/S1-G/S8
 - Annan veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplassar, P1-P4
3. Landbruks, - natur og friluftsområde samt reindrift
 - Friluftsmål, F1-F4
4. Omsynssoner
 - Frisikt, H140_1-H140_4

§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 FELLESE FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgekav

Før det kan gjevast byggjeløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. BK1 og BF1 kan byggjast ut før heile feltet er tilknytt godkjent VA- anlegg dersom desse har tilfredsstillande tilknytning til eksisterande anlegg.

VA- anlegga skal godkjennast av Sveio kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.

Planområdet er delt inn i to delområde; del1 og del2. Området kan byggjast ut i etappar.

Leikeareal, felles uteopphaldsareal, tilkomstvegar, gang- og sykkelvegar, siktsoner, lyssetting og nærmiljøanlegg skal vere ferdig opparbeidd for kvart delområde før det kan gjevast byggjeløyve.

§2.2 Terrenghandsaming

Tiltak som murar, gjerde, hekkar o.l. kan ikkje førast opp i eigedomsgrensa mot tilkomstvegar, 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.

§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 skjønner 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 og felles uteopphaldsareal 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 opparbeidast, 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 "stortomt" skal gjevast eit einsarta uttrykk og ha harmonerande material- og fargebruk.

§ 2.10 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad, BYA, er oppgitt for kvart enkelt område. 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 - frittliggjande - småhus

§ 3.1.1 Innanfor områda BF1-BF2 kan det førast opp husvære i form av frittliggjande einebustader. Einebustader kan ha husvære for utleige i kjellar. Bustadeininga på tomt 23 vil få tilkomst frå eksisterande tilkomstveg i nord (regulert i "Reguleringsplan for Hansabakken").

§ 3.1.2 Ca. høgdeplassering for bustadene på dei ulike tomtene innanfor BF1 og BF2 er sett til:

BF1:

Tomt 23: OKG u.etasje = ca. 36,3

BF2:

Tomt 1: OKG = ca. 30,5

Tomt 2: OKG = ca. 30,5

Tomt 3: OKG = ca. 30,5

Høgdenene kan avvikast med +/- 0,7m. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.

§ 3.1.3 Maksimalt tillete bygd areal, BYA, er 30 %.
Maks mønehøgd er 9 meter.

§ 3.1.4 På tomtene skal det vere plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje/carport/bod kan byggjast i 1 høgde med inntil 50m² grunnflate. Garasje/carport kan plasserast 1m frå nabogrense og 1m frå køyreveg dersom garasje/carport ligg parallelt med vegen.

§ 3.1.5 Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

§ 3.1.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera skjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalende utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.

§ 3.1.7 Ubygde delar av tomta skal ikkje nyttast til lagring.

§ 3.2 Bustader - konsentrert - småhus

§ 3.2.1 Det er sett av 7 område for konsentrerte bustader i planen. Dei er kalla BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6 og BK7.

§ 3.2.2 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BK1-BK6 er sett til:

BK1:

Tomt 4: OKG u.etasje = ca. 31,3 OKG 1. etg. = 34,0

Tomt 5: OKG u.etasje = ca. 31,3 OKG 1. etg. = 34,0

BK2:

Tomt 6: OKG = ca. 31,0

Tomt 7: OKG = ca. 31,0

Tomt 8: OKG = ca. 31,0

BK3:

Tomt 9: OKG u.etasje = ca. 31,8 OKG 1. etg. = 34,5

Tomt 10: OKG u.etasje = ca. 31,8 OKG 1. etg. = 34,5

Tomt 11: OKG u.etasje = ca. 31,8 OKG 1. etg. = 34,5

Tomt 12: OKG u.etasje = ca. 31,8 OKG 1. etg. = 34,5

Tomt 13: OKG = ca. 34,0

Tomt 14: OKG = ca. 34,0

Tomt 15: OKG = ca. 34,0

Tomt 16: OKG = ca. 34,0

BK4:

Tomt 17: OKG = ca. 35,5

Tomt 18: OKG = ca. 35,5

Tomt 19: OKG = ca. 35,5

Tomt 20: OKG = ca. 35,5

Tomt 21: OKG = ca. 35,5

Tomt 22: OKG = ca. 35,5

BK5:

OKG = ca. 28,5

BK6:

OKG = ca. 28,5

Høgdene kan avvikast med +/- 0,7m. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.

§ 3.2.3 Byggjegrøse mot veg er vist på plankartet. Hus skal plasserast innanfor viste byggjegrøser. Bustad og carport/garasje kan oppførast i nabogrøsa, men då i samsvar med Tek10 sine brannkrav.

- § 3.2.4 Området BK1 (tomt 4 og 5) skal byggast ut med 2 stk horisontaldelte 2-mannsbustader med carportar. Dei to bustadeiningane i u. etg. skal ha trinnfri tilkomst frå V2. Bustadeininga i u.etg. på tomt 4 skal ha tilkomst over tomt 5. Einingane i 1. etg. skal ha trinnfri tilkomst frå eksisterande tilkomstveg, V4 (regulert i "Reguleringsplan for Hansabakken").
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 35\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 10 og 35 grader.
Maks mønehøgd er 7,5 meter.
Møneretning parallellt med eigedomsgrensa mellom tomt 4 og 5.
På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- § 3.2.5 Området BK2 (tomt 6-8) skal byggast ut med 3 stk frittliggjande bustader.
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 35\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 10 og 35 grader.
Maks mønehøgd er 9,0 meter.
På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- § 3.2.6 Området BK3 skal byggast ut med 2 stk 4-mannsbustader (ein på tomt 9-10 og ein på tomt 11-12) og 4 stk. einebustader i rekkje (tomt 13-16).
- For 4-mannsbustadene på tomt 9-12 gjeld:
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 45\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 10 og 35 grader.
Maks mønehøgd er 9,0 meter.
Dei fire bustadeiningane i u. etg. skal ha trinnfri tilkomst frå V3, medan dei fire bustadeiningane i 1. etg. skal ha trinnfri tilkomst frå V2.
På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- For einebustadene på tomt 13-16 gjeld:
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 45\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 10 og 35 grader.
Maks mønehøgd er 7,0 meter.
På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- § 3.2.7 Området BK4 skal byggast ut med 6 stk. einebustader med carport.
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 45\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 10 og 35 grader.
Maks mønehøgd er 9,0 meter.
På tomtene skal det vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- § 3.2.8 Områda BK5 og BK6 skal byggast ut med tilsaman 2 stk. 6-mannsbustader.
Tillate bygd areal er sett til $BYA < 45\%$.
Takvinkel skal ligge mellom 5 og 20 grader.
Maks mønehøgd er 10,0 meter.
Det skal vere plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Min. 10% av parkeringsplassane skal vere for rørslehemma.

§ 3.2.9 Området BK7 skal byggast ut med einebustader eller 2-mannsbustader. Antal bustadeiningar skal ligge mellom 8 og 14 stk.
Maks 50% av bustadeiningane skal vere 2-mannsbustader
Einebustadane skal ha min. BRA=120m²
2-mannsbustader skal ha min. BRA=90m².
Tillate bygd areal er sett til BYA < 45%.
Takvinkel skal ligge mellom 5 og 20 grader
Maks mønehøgde er 9,0 meter.
Minimum uteopphaldsareal skal vere MUA = 50m² pr. einebustad og 25m² pr. eining i 2-mannsbustad. L2 er nærleikeplass for bustadeinignane innanfor BK7.
Før det kan tillatast bygging i området BK7, skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan som viser plassering og høgde på bygg, tilkomst og parkering, miljøstasjon, samt grøntområde. Situasjonsplanen skal også vise storleik og tal på bustadeiningar. Situasjonsplanen skal følge byggesøknaden og godkjennast av kommunen seinast i samband med rammesøknad. Frådeling skal skje etter godkjent situasjonsplan.
Innanfor området skal det setjast av 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining, inkl. garasjeplass/carport og gjesteparkering. P3 inngår i denne rekneskapen.

§ 3.3 Nærmiljøanlegg

§ 3.3.1 Områda M1-M5 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.

§ 3.4 Uteopphaldsareal

§ 3.4.1 Området U1 skal nyttast til felles uteopphaldsareal for BK5 og BK6.

§ 3.5.2 Det kan opparbeidast sitteplassar, sandkassar, grillhytte etc.. innanfor området. Uteopphaldsarealet skal sikrast med gjerde mot tilgrensande veg.

§ 3.4.3 Området skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast byggjeløyve.

§ 3.5 Leikeplass

§ 3.5.1 Områda L1-L3 skal nyttast til felles leikeplassar.

§ 3.5.2 Det kan opparbeidast sitteplassar, sandkassar, leikeapparat etc. innanfor områda. Leikeplassane skal sikrast med gjerde mot tilgrensande veg. L1 skal ha min. 1 stk. veglys.

§ 3.5.3 Områda skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast byggjeløyve.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg

- § 4.1.1 Areala V1-V6 skal nyttast til køyreveg for tilgrensande eigedomar. Køyrevegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen. Det skal vere gatelys langs alle vegar.
- § 4.1.2 Innanfor planområdet er det planlagt 4 nye tilkomstvegar (V2-V3 og V5-V6). I tillegg er det 2 tilkomstvegar (V1 og V4) i området frå før.
- § 4.1.3 V1 og V4 er eksisterande tilkomstvegar. V1 er opparbeidd som offentleg veg. V4 er felles avkøyrsløp. V1 har ei regulert breidde på 5,5m. V4 er regulert i "reguleringsplan for Hansabakken" og har ei regulert breidde på 4,0m.
- § 4.1.4 V2, V3 og V5 skal opparbeidast som offentleg veg. V2, V3, og V5 skal opparbeidast med asfaltert breidde 4,0m og 0,25m grusskulder. V6 er privat tilkomstveg for gnr. 40 bnr. 440 i nord.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg

- § 4.2.1 Areala G/S1-G/S8 skal nyttast til felles gangveg for tilgrensande eigedomar. Det skal vere gatelys langs alle gangvegar.
- § 4.2.2 G/S1-G/S2 og G/S8 er eksisterande gang- og sykkelvegar. G/S3, G/S4, G/S6 og G/S7 skal opparbeidast med 3,0m breidde som synt på planen. G/S5 skal opparbeidast med 2,0m breidde.

§ 4.4 Annan veggrunn - grøntareal

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

§ 4.5 Parkering

- § 4.5.1 Det er sett av 4 område for parkering, P1-P4.
- § 4.5.2 Parkeringsplassane P1-P2 er felles for dei enkelte delområda, og skal nyttast til gjesteparkering.

§ 4.5.3 Parkeringsplass P3 er felles for bebuarane innanfor BK7, og skal nyttast til gjesteparkering.

§ 4.5.4 Parkeringsplass P4 er felles for bebuarane innanfor BK5-BK6. Min. 10% av parkeringsplassane innanfor P4 skal vere for rørslehemma.

§ 4.5.4 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.

§ 5.0 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 5.1 Friluftsområde

§ 5.1.1 I områda F1-F4 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.

§ 6.0 OMSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt

§ 6.1.1 H140_1 - H140_4 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor siktsone skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.
Enkelståande tre, stolpar o.l. kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb.231 "Rekkverk" må vere tilfredsstillt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

Dato: 21.09.2012
Rev: 28.09.2012
Rev: 20.11.2012
Rev: 02.01.2013
Rev: 08.02.2013
Rev: 20.04.2013
Rev: 26.09.2013