

# Planbestemmelser

## Detaljreguleringsplan Tronnes

26.01.16

- §1. Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.
- §2. Området reguleres til følgende formål:
- I. Bebyggelse og anlegg (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, fritidsbebyggelse, naust, energianlegg/trafo, avløpsanlegg/pumpestasjon, lekeplass)
  - II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annet veggrunn, felles parkeringsplass)
  - III. LNF-områder (friluftsmål)
  - IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Småbåthavn, friluftsområde i sjø og vassdrag)

### Områdebestemmelser (anlegg- og riggområde)

- a.1) Sikringssoner (frisikt)
- a.3) Faresoner (høyspenningsanlegg)

- §3. Fellesbestemmelser:  
Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. § 8, 2 ledd i kulturminneloven.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Ny bebyggelse skal ha god terreng- og landskapstilpasning og på en skånsom måte i forhold til landskapet rundt.

For tomter der det er behov for oppfylling, skal det ved sidebratt terreng foretas fortanning av eksisterende fjelloverflate som sikrer fyllingens stabilitet.

- §4. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet. Teknisk plan skal også vise plassering av felles miljøstasjon/avfallspost

### I. Bebyggelse og anlegg

#### a. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

- §5. I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. For hver bolig tillates 1 hovedleilighet og 1 tilleggsleilighet.
- §6. Tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
- §7. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal angis med høyde (kotehøyde) med terrengprofil som viser eksisterende og framtidige terrenmlinjer.
- §8. For bygninger med saltak og sokkeletasje er maksimal mønehøyde 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 6 meter, målt fra laveste planert nivå på terreng rundt huset. For

bygninger uten sokkeletasje er maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 4,5 meter, målt fra laveste planert nivå på terreng rundt huset. For tomter som det terrengmessig ligger til rette for det i fht eksisterende terreng på tomten og tilgrensende veghøyde, skal nye boliger oppføres med under-/sokkeletasje. jfr. §11 og §12.

For bygninger med flatt tak er maksimal høyde på bygningen 7,5 meter, målt fra laveste nivå på planert terreng rundt huset.

- §9. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.
- §10. Maks. BYA for garasje er 50 m<sup>2</sup>. Garasje, eventuelt i kombinasjon med utvendig bod, kan innenfor bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsforskriftene tillates oppført 1 m. fra nabogrense. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6,0 meter og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasje står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen.
- §11. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Der de terrengmessige forholdene ligger til rette for det skal boliger oppføres med sokkeletasje. For å ta opp nivåforskjeller mellom område o\_FRI1 og byggegrunn for område B1, B4, B5 og B8 kan det anlegges fylling med maksimal høyde på 3,0 meter målt fra eksisterende terreng langs tomtegrensen /fyllingsfot og til ferdig terreng rundt boligens fasade mot friluftformålet. Fyllingsfot skal plasseres innenfor boligformålet. Mur for å ta opp høydeforskjellen i grense mellom boligformål og friluftformål tillates ikke.
- §12. Følgende høyder for ny bebyggelse legges til grunn ved høydeplassering av ny boligbebyggelse. Forutsatt 3 meter etasjehøyde.

#### Felt B1

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	29	32	35	38
b		33	36	42 (for mønt tak)
c		37,5	40,5	45 (for flatt tak)
d		37,5	40,5	45 (for flatt tak)

#### Felt B2

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	33	36	39	42
b	34	37	40	43
c	35	38	41	44

#### Felt B3

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	30	33	36	39

#### Felt B4

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	28	31	34	37
b	27	30	33	36
c	24	27	30	33
d	22	25	28	31
e	22	25	28	31

## Felt B5

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	21	24	27	30
b	21	24	27	30

## Felt B6

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	31	34	37	40
b	29	31	34	38
c	28	30	33	37

## Felt B7

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a		34	37	41,5 (for flatt tak)
b		34	37	41,5 (for flatt tak)
c	30	33	36	39
d	30	33	36	39
e	29	32	35	38

## Felt B8

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a		34	37	41,5 (for flatt tak)
b		34	37	41,5 (for flatt tak)
c	30	33	36	39
d	30	33	36	39
e	29	32	35	38

## Felt B8

Tomt	Sokkeletasje	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
a	25	28	31	34
b	25	28	31	34
c	25	28	31	34

Etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, kan kommune i fbm saksbehandling for ny bebyggelse, tillate avvik fra ovennevnte høyder. Avvik i fht høyder innenfor  $\pm 1$  meter kan tillates uten dispensasjonssøknad dersom bebyggelsens høyder ikke kommer i konflikt med øvrige bestemmelser, jfr blant annet §11

**b. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.**

- §13. I områdene kan det oppføres konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal BYA=45%
- §14. Bygninger med flatt tak kan oppføres med maksimal møne-/gesimshøyde på 7,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset.
- §15. Innenfor områdene KS1 og KS2 kan bygninger med saltak kan oppføres med maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate på 6,0 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på

planert terreng rundt huset. For område KS3 er maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate på 6,0 meter, målt fra laveste nivå på planert terreng rundt huset.

Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader.

- §16. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, der 0,5 plass er for gjesteparkering. Biloppstillingsplasser skal anlegges innenfor formålet eller på areal satt av til felles parkeringsplass.
- §17. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal angis med høyde (kotehøyde) med terrengprofil som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.
- §18. Følgende høyder for ny bebyggelse legges til grunn ved høydeplassering av ny boligbebyggelse. Forutsatt 3 meter etasjehøyde.

#### Felt KS1

Tomt	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
Mot vest	38	41	45,5
Mot øst	35	38	42,5

#### Felt KS2

Tomt	1 etasje	2 etasje	Maksimal mønehøyde
	33	36	40,5

#### **c. Eksisterende fritidsbebyggelse – frittliggende hytter**

- §19. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i området, men eksisterende fritidsboliger kan oppgraderes og utvides i samsvar med kommuneplanen.

#### **d. Naust**

- §20. Innenfor område merket naust, N1, kan det føres opp naust med tilhørende anlegg. Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av fiskeredskaper og båtutstyr, mindre båter, utstyr for dykking og bading og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Maksimal grunnflate på 40 m<sup>2</sup>. Max BYA=90 %. Naust skal ha tradisjonell stil med maksimal mønehøyde på 5 meter. Naustområde, N2, er ferdig utbygd og det åpnes ikke for flere naust her.
- §21. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper, eller andre fasadeelementer. Det er tillatt å føre opp bygninger i rekke over flere eiendommer, dersom disse får innbyrdes variasjon. Takvinkel skal være over 35 grader og bygningene skal ha saltak.
- §22. Framfor bygningene kan det bygges kai og legges ut flytebrygger. Flytebrygger bør samordnes felles for flere bygninger. Anlegg i sjø skal i tillegg til å godkjennes av Sveio kommune også godkjennes av Karmsund Havnevesen IKS.

#### **e. Energianlegg - trafo**

- §23. Områdene skal benyttes til trafo med tilhørende overbygg.

#### **f. Avløpsanlegg - pumpestasjon**

- §24. Områdene skal benyttes til kommunal avløpspumpestasjon inkl. tilhørende overbygg. Det skal tinglyses/sikres vegrett for Sveio kommune frem til pumpestasjonene.

### **g. Lekeplass**

- §25. På lekeareal skal det legges til rette for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Områdene skal opparbeides med diverse utstyr med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Lekeplassene skal i størst mulig grad inneholde naturlige elementer tilrettelagt for lek, beplantning og terrengformasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.
- §26. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensede boligarealer tas i bruk. Plan for utforming av lekeplassene skal legges fram for kommunen samtidig med tekniske planer og de skal vise hvilke utstyr som skal opp.

Alle lekeplasser skal opparbeides med belysning fra gatelysstolper langs kjøreveg. Der dette er nødvendig skal det ved lekeplass settes opp 2 armaturer på gatelysstolpe. Løsninger for dette skal fremgå av plan for gatelys som skal godkjennes i forbindelse med teknisk godkjenning av utbyggingen.

- §27. Ett av områdene f\_L2 eller f\_L3 skal det opparbeides som kvartalslek med gruset balløkke. I forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan skal det lages felles plan for alle lekeplasser innenfor planområdet der det foretas en vurdering om hvilken lekeplass som er best egnet som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass skal også inneholde andre lekeelementer som inviterer til bruk av alle brukergrupper til ulike årstider, dette kan være grillplass/grillhytte, sitteplasser og lekeutstyr.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **a) Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg - offentlige**

- §28. Prinsippene for universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn ved detaljprosjektering av kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveger.
- §29. Veganleggene som skal overtas av Sveio kommune skal opparbeides i samsvar med krav til kommunal vegstandard og etter detaljplaner med skiltplan godkjent av kommunen. Det kan anlegges fartsreducerende tiltak. Kjøreveger og GS-veg skal ha gatelys i samsvar med kommunale krav.

### **b) Kjøreveg - felles**

- §30. Prinsippene for universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn ved detaljprosjektering av kjøreveg.

### **c) Annen veggrunn**

- §31. Området kan benyttes til areal for skråninger og fyllinger for veganlegg. Videre kan nødvendig vegrekkverk settes innenfor området.

### **d) Parkeringsplass - felles**

- §32. Innenfor områdene skal det opparbeides felles parkeringsplasser/gjesteparkering og evt. andre fellesfunksjoner. Området skal være felles for beboere innenfor områdene KS1 og KS2.
- §33. Det kan tillates oppført felles garasjeanlegg og boder innenfor området og disse skal tilpasses bebyggelsen på nærliggende eiendommer med hensyn til utforming og materialvalg. Hver garasjeplass i fellesanlegget kan ha en størrelse på 3x6 m. Maks samlet BYA for garasje/boder er 30%. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Avstand til regulert kjøreveg/fortau skal være minimum 1 meter dersom garasjeanlegg blir plassert med side eller bakvegg mot offentlig veg og minimum 5 meter dersom garasjeport blir plassert mot offentlig veg. Det er tillatt med en garasje pr. boenhet.

### III. Landbruks- natur- og friluftsområder

#### a. Friluftsmål

§34. Området skal benyttes til friluftsmål.

I anleggsperioden og ved byggemodning av den enkelte tomt tillates ikke massedeponier, riggområder mv. anlagt innenfor områder satt av til offentlige friluftsområder.

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor friområdene som kan virke privatiserende.

### IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag

#### a. Friluftsområde i sjø og vassdrag

§35. Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde i sjø.

#### a.1) Sikringssoner

##### a. Frisiktsoner

§36. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

#### a.3) Faresone

##### a. Høyspenningsanlegg - trafo

§37. Tiltak innenfor områder avsatt til trafostasjon skal avklares med Haugaland Kraft.

### Bestemmelsesområde

#### a. Anlegg- og riggområde

Området kan benyttes til anlegg og riggområde i anleggsperioden, for bygging av kjøreveg med tilhørende tiltak. Når kjørevegen er ferdig skal området tilbakeføres til boligformål.

### REKKEFØLGEKRAV

Før det gis brukstillatelse for nye bolig innenfor planområdet skal følgende rekkefølgekraav være gjennomført / avklart:

§38. Det skal utarbeides tekniske planer for Straumavegen som skal godkjennes av kommunen som viser løsninger i fht kurvatur, møteplasser, evt. fartsdumper og dreneringsrør langs vegen. Løsninger og tiltak må være avklart med og plan for gjennomføring godkjent av Sveio kommune før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Straumavegen skal asfalteres i 4 meters bredde + 1,5 meter skulder/grøft på hver side, men mindre avvik kan tillates ut fra stedlige forhold. Straumavegen skal ha gatelys fra krysset med fylkesvegen til byggeområdet i samsvar med kommunale krav. Utbedring av Straumavegen skal være utført før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§39. Det skal utarbeides teknisk plan for kryss Straumavegen / Fv 541 i hht Håndbok 139 som skal godkjennes av Statens vegvesen.

§40. Tekniske planer for utbyggingsområdet skal vise areal for brøytesnø, snuhammere og renovasjonsplasser i samsvar med krav fra SIM. Alle tekniske anlegg, lekeplasser og andre fellesfunksjoner skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for nye boliger i planområdet som funksjonene betjener.

§41. Vegen som binder o\_KV sammen med eksisterende veg f\_KV skal opparbeides sammen med de andre tekniske anleggene i området og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet. Etter opparbeidelse skal eksisterende kjøreveg gjennom område B10 stenges for gjennomkjøring med bom.

Felles veg, f\_KV, skal oppgraderes i samsvar med plankartet og asfalteres seinest før det gis brukstillatelse for nye boliger i B8

§42. I forbindelse med teknisk plan skal det dokumenteres tilstrekkelig forbruks- og brannvannsforsyning til utbyggingen innenfor planområdet.

Cowi AS