

Vår ref.: 2015000472-41/2019013869 Arkiv: GBR - 70/2 Dato: 30.09.2019

PLANFØRESEGNER DETALJREGULERING AUSTRE VIKSE GNR 70 BNR 2

DETALJREGULERINGSPLAN FOR «VIKSE AUSTRE» MED OMRÅDER FOR BUSTADER OG BARNEHAGE PÅ GNR. 70, BNR. 2 m. fl. i Sveio kommune.

Overordna mål for planen

Føremålet er å leggja til rette for bustader og barnehage i nærleiken av eit stabilt og godt oppvekstsenter der alle kan trivast i eit harmonisk bumiljø. Området skal framstå som heilskapeleg og trafiksikkert.

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Generelt

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innafor det regulerte området er arealet sett av til desse føremål:

1.1 Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr.1), med desse underføremål:

Frittliggjande småhusbusetnad BFS (1111)
Konsentrert småhusbusetnad BKS (1112)
Barnehage BKK (1161)
Leikeplass BLK 1 og 2 (1610)
Kommunaltekniske anlegg (1560)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2) med desse underføremål:

Køyreveg (offentleg) SKV 1 (2010)
Køyreveg (privat) SKV 2 – SKV 5 (2011)
Parkering SPP (2082)
Fortau (2016)
Gangveg (2016)
Annan veggrunn - teknisk (2018)
Annan veggrunn – grøntareal (2019)

1.3 Omsynssone

Frisiktsone
Høgspentanlegg

2. Felles føresegner

- 2.1 Alle inngrep skal planleggjast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som råd er. Eksisterande vegetasjon og fjellmasse skal ikkje fjernast ut over det som er nødvendig. Tomteeigarane har ansvaret for å setje i stand og så til på tomta når utbygginga er avslutta.
Vegane i planområdet skal der det er mogeleg for terrenget, tilretteleggjast for universell utforming. Det vil seia at vegane i byggeområdet ikkje bør ha meir stiging enn 8 %.
- 2.2 Tekniske planar for veg, vatn m/sløkkjevaforsyning, overvatn, avløps- og kabelnett og renovasjon, skal leggjast fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startar. Dei tekniske planane skal omfatte heile planområdet.
Transformatorkiosk, kabelskap, felles plass for renovasjon, postkassestativ o.l. kan byggjast i området etter nærare avtale og godkjenning av kommunen. Det kan etter nærare vurdering fastsetjast særskild fartsgrense i planområdet, og det kan lagast fartshumpar ved naturleg kryssing av vegane eller malt overgang.
- 2.3 Etter konkret vurdering kan mindre justeringar av veg- og parkeringsanlegg, områdegrenser og regulerte tomtegrenser tillatast. Før slike endringar blir utført, må det gjerast avtale med berørte grunneigarar.
- 2.4 Det er tillete å justera terrenget +/- 0,5 m i høve til høgder som er sette i søknaden om tiltak. Endringar ut over dette krev særskild løyve.
- 2.5 Det kan vera 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 må stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funna, jf. Lov om kulturminne av 1978 §8, andre ledd.

3. Bygg og anlegg

3.0 *Felles for bygg og anlegg*

Garasje/carport kan plasserast minimum 1 m frå vegareal dersom den står parallelt med vegen, og minimum 5 m frå dersom den står vinkelrett mot vegen.

Murar, hekk og gjerde kan setjast opp i eigedomsgrense og mot tilkomstvegar, men må mot tilkomstvegar plasserast minst 0,5 m inn på eiga tomt.

Utkøyringa til vegen må ha tilfredstillande sikt og stigningsforhold.

Høgdeplasseringa for bygningane skal tilpassast tomta og skal bestemast i samband med søknad om tiltak på tomta. Planeringa av tomta må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar. Parkering og andre bygningar kan leggjast på eit lågare eller høgare plan enn tomta for øvrig.

Bygningane kan ha forskjellig takform, men det må søkjast å få til ein god samanheng med bygningane på nabotomtene. Takforma skal bestemast ved søknad om tiltak.

For saltak skal takvinkelen vera minst 25 grader.

Alle tomter skal ha fall frå bygningen og overflatevatnet frå kvar tomt må drenerast slik at det ikkje renn ned i vegen og vert liggjande der.

Bygningane med tilhøyrande anlegg må kvar for seg og samla få ei god estetisk utforming, med ei dempa og harmonisk material- og fargebruk som er tilpassa naturen. Dette gjeld også for tak, listverk og andre detaljer.

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart og terrengprofil i M = 1: 500 som viser plassering av bygningane med kotehøgde på golv, tilkomst, parkering, ledningsgrøfter, overvannskummar med dimensjoneringsgrunnlag og evt. terrasser.

Reguleringskartet viser kote for hovedetasje. Denne høgda kan justerast +/- 0,5 m. For dei tomtene som blir justert i høgde, skal mur eller fylling visa på situasjonskartet. Murar må ikkje vera høgare enn 2,5 m i byggeområdet.

3.1 *Byggeområde for frittliggjande småhusbusetnad*

Bustadane skal oppførast innafør byggegrensene som er vist på planen.

Det kan tillatast sekundærhusvære i bustaden dersom tomteforholda ligg til rette for det. Garasje/carport kan oppførast som eigen bygning eller i tilknytning til bustaden.

På tomta kan det også oppførast hagestue og bod.

Det skal vera plass til minst 2 parkeringsplasser på kvar tomt, der den eine kan vera i garasje/carport, og ein ekstra dersom det er sekundærhusvære. Det skal vera råd å snu på eigen grunn.

Det er tillete med max. 30 % BYA på kvar tomt.

Maks mønehøgde for bustadhuset er 9 m over terreng, og 7,5 m for flate tak.

3.2 *Byggeområde for konsentrert småhusbusetnad*

Bygningane skal plasserast innafør byggegrensene som er viste på planen, og kan førast opp som ein bygning eller fleire frittstående einingar. Det skal innafør området vera minst 1,5 parkeringsplasser for kvar bueining, der den eine kan vera i garasje/carport. Det skal vera eigen snuplass på området. Det er tillete med max. 55 % BYA.

Bygningane kan oppførast i 2 etasjer der 1. etasje skal vera universell utforma. Maks mønehøgde er 9 m over terreng, og 7,5 m for flate tak.

På tomta kan det oppførast carport/garasjer og mindre boder.

3.3 *Byggeområde for barnehage*

På tomta kan det førast opp eitt eller fleire bygningar med max 1000 m² BYA. I tillegg kjem mindre boder, leikehus og liknande anna. Bygningane kan oppførast i ein etasje og det skal vera lagt til rette for universal utforming. Bygningen/bygningane kan utformast med forskjellig takform. Dersom det er saltak, kan loftet innredast til kontor, lager etc.

3.4 *Leikeplass.*

BLK1 skal vera ålmenn tilgjengeleg leikeplass og fellesareal. Deler av arealet skal opparbeidast med bord, benker og ulike typar leikeapparat for fleire aldersgrupper. Leikeplassen skal vera tilpassa terrenget og lyssett. Plan for arealet skal godkjennast av Sveio kommune.

3.5 *Kommunalteknisk anlegg*

På dette området kan det plasserast trafokiosk og felles avfallskontainer, dunkar e.l.

4. Samferdselsanlegg

4.1 *Trafikkområde*

4.2.1 *Køyreveg (Offentleg) SKV 1*

Vegen skal opparbeidast med breidde 5,0 m. I tillegg kjem grøfter.

Vegane skal ha eit grøftesystem og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

4.2.2 *Køyreveg (privat)SKV 2, SKV 3 og SKV 4*

Deler av SKV 2 og SKV 3 er opparbeida tidlegare, men skal utvidast og utbetrast. SKV 3 har breidde 3.0 m. SKV 2 og 4 kan opparbeidast med breidde 4,0 m. I tillegg kjem grøfter.

Køyrevegane er felles for alle i planområdet, og kan ikkje stengjast med bom e.l.

Vegane skal ha eit grøftesystem og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

4.2.3 *Parkeringsplass (Privat) SPP*

Det skal opparbeidast felles parkeringsplass som vist på plankartet. Denne skal fungere som parkering for barnehagen i planområdet, og blir opparbeida samstundes som det blir etablert barnehage.

4.3 *Annan veggrunn*

Arealet skal vedlikehaldast som grøntareal. Avkjøring til parkeringsplass og til tomtene kan byggjast over arealet, men der det er grøft skal det under avkjøringa leggjast røyr. Plassering og utforming av avkjørsler må vurderast i samband med utarbeiding av tekniske planar.

4.4 *Fortau*

Det skal byggjast fortau med breidde 2,0 m langs hovedvegen slik planen syner.

4.4 *Gangvegar*

Arealet er sett av til gangveg i terrenget, men skal ha grus eller fast dekke.

4.5 *Teknisk*

Området kan brukast til trafokiosk, plassering av felles kontainer for renovasjon o.a.

5. Omsynssoner

5.1 *Frisiktzone*

Arealet er kombinert med andre føremål. Vegetasjon eller andre stengsler skal vera låg og ikkje høgare enn 50 cm. Frisiktsona skal haldast fri for faste eller mellombels installasjonar.

5.2 *Sikringszone (for 22 kV kraftline i luftspenn)*

Innafor

sikringssona kan det ikkje førast opp bygningar.

6. Rekkjefølgjekrav

6.1 Tekniske anlegg skal vera ferdig utbygde før det vert gjeve byggeløyve. Før felles avløpsanlegg for området er klart kan det tillast midlertidig avløpsanlegg gjennom minirensanlegg. Gangvegar skal opparbeidast samstundes med det tekniske anlegget.

- 6.2 Leikeplass BLK1 skal byggjast ut saman med dei tekniske anlegga, og vera ferdig før det vert gjeve bruksløyve for nye tiltak i planområdet.
- 6.3 Skråningane innafør planområdet må sikrast før byggjeløyve vert gjeve.