

REGULERINGSFØRESEGNER

Privat detaljreguleringsplan for Gjermundshaugen Sør, gnr. 40 bnr. 12 PlanID: 4612_201902

1. REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1000 i A2) vist med plangrenser. Plankart datert 02.05.2022

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål jf. plan- og bygningslova (pbl.):

Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- BF Bustader – frittliggjande - småhus (1111)
- BK Bustader – konsentrert - småhus (1112)
- LEK Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

- V Veg (2010)
- KV Køyreveg (2011)
- FO Fortau
- GG Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- AVG Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- PP Parkeringsplassar (2082)

Grønstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

- BG Blå/grønstruktur (3002)
- FRI Friområde (3040)

Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)

- H140 Frisiktssone
- H210 Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- H220 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- H570 Bevaring kulturmiljø

2. FELLES FØRESEGNER

Området skal nyttast til bustader, med tilhøyrande vegar, leikeareal og grøntområde.

2.1. Byggjegrænse

Byggjegrænser er synt i plankartet. Der byggjegrænse ikkje er synleg går den i føremålsgrænse. Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrænser, medan mindre tiltak som garasje, uthus, mindre støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegrænsene.

2.2. Krav til søknad

Bygningar og anlegg

Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk, på ein eintydig måte visast tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Flater skal vera målsett. Søknaden skal elles visa:

- a) Tiltaket si utforming og tilpassing innanfor tomte
- b) Opplysning om byggehøgde og BYA
- c) Tilkøyst og parkering for bil og sykkel
- d) Anlegg for renovasjon og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar
- e) Dokumentasjon av bygningar/tiltak si landskapstilpassing

- f) Dokumentasjon for universell utforming
- g) Løysing for intern handtering av overflatevatn, jf. VA-rammeplan
- h) Terrengprofil som syner eksisterande terreng og nytt terreng etter utbygging
- i) Utomhusplan som syner opparbeiding, møblering og materiale m.m. ved byggesøknad for leikeareal (LEK)

2.3. Teknisk plan

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Sveio kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga. Prinsippa synt i VA-planen skal her detaljprosjekterast. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Overvatnet skal handterast lokalt ved infiltrasjon og fordrøying etter tretrinnsstrategien. Ved flytting/lukking av bekkeløp må ein nytte min. 1000 mm betongrøyr.

Teknisk plan skal òg syne dokumentasjon for sløkkjevatt, lengdeprofil veg, normalprofil ev. plan for etablering av veglys, detaljteikningar for kryss, murar, plassering av tekniske bygg som transformatoriosk, kabelskap og andre tekniske bygg. Transformatoriosk og kabelskap kan plasserast uavhengig av arealføremål og byggjegranser innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan. Anlegga skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

Det skal utarbeidast ein YM-plan for arbeidet i samband med omlegging av bekken, dette for å sikre at det ikkje førekjem forureina avrenning til Vigdarvassdraget.

2.4. Parkering

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggteknisk forskrift. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av minimum 2 parkeringsplassar per buening, 1 parkeringsplass om bueninga er under 60 m². Det skal leggjast til rette for mogleg etablering av elbilladar.

2.5. Universell utforming

Krav til universell utforming i gjeldande byggteknisk forskrift skal leggjast til grunn for utforming av bygningar, parkering, uteareal, gang- og tilkomstsoner innanfor planområdet, jf. gjeldande byggteknisk forskrift.

2.6. Kulturminne

Det kan vera ukjente fornminne 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 Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd. Riving av bygning frå før 1850 er meldepliktig etter kulturminnelova.

2.7. Vegetasjon

Ved tilplanting/revegetasjon skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriane i norsk framandartliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar. Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast.

2.8. Vegetasjon

Fulldyrka jord skal flyttast og nyttast i jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak i regionen. Det er matjordlaget og ev. mellomlaget som skal takast vare på og nyttast andre stader. Før flytting skal tiltaks-havar undersøke om massane inneheld framande organismar som kan medføre risiko dersom dei vert spreidde, og ev. gjennomføre eigna tiltak for å forhindre dette.

2.9. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal gjelde i planområdet, med følgjande presisering:

Alt leikeareal skal tilfredsstillere grenseverdier for utandørs støy i T-1442/2021.

Det vert tillate med tiltak på fasadar/balkongar for å dempa støy ved fasade under grenseverdi i T-1442, $L_{den} \leq 55$ dB. Minimum eitt soverom i kvar buening skal ha luftevindaug mot stille side (fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB utan skjermingstiltak).

Det er krav til minimum 50 m² uteopphaldsareal på bakkeplan pr. eining, dette arealet skal ha støynivå under grenseverdi for utandørs støy gitt i T-1442/2021.

2.10. Estetikk

Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning. Det skal nyttast materiale med låge klimagassutslepp i eit livsløpsperspektiv. For å mest mogleg ivareta byggeskikk, skal nye bygningar tilpassast eksisterande kulturmiljø, når det gjeld bygningstype, materiale, farge.

2.11. Energiløysing

Energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og skal avklarast i samråd med kraftleverandør. Alternative energikjelder og fleksible oppvarmingsformer skal som hovudregel nyttast dersom det ikkje føreligg gode grunnar for noko anna.

3. BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1. Bustader frittliggjande småhus (BF 1-5)

3.1.1 Bygningane innanfor området skal ha ei god arkitektonisk utforming.

Eksisterande bygningar innanfor området kan vedlikehaldas og oppgraderas innanfor rammene av føresegnene.

3.1.2 BF1

Innanfor området kan det førast opp frittliggjande småhus. Bygningane skal tilpassast i utforming og materialval til tilgrensande kulturmiljø – innanfor H570.

Maks BYA = 30%, inklusive garasje og biloppstillingsplass, per tomt. Garasje skal vera på maks 50 m², med maks mønehøgd 5 m.

BF1, tomt 1: maksimal mønehøgd/gesimshøgd er 7 m målt frå OK golv på kote + 28.

BF1, tomt 2: maksimal mønehøgd/gesimshøgd er 7 m målt frå OK golv på kote + 28.

BF1, tomt 3: maksimal mønehøgd/gesimshøgd er 7 m målt frå OK golv på kote + 28,5.

3.1.3 BF2-BF5

Maks mønehøgd er 8 m, og maks gesimshøgd 6 m målt frå planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Maks BYA = 30%, inklusiv garasje og biloppstillingsplass, per tomt.

Garasje skal maks vera på 50 m², med maks mønehøgd 5 m.

3.2. Bustader konsentrert (BK 1-3)

Innanfor områda kan det førast opp einestad, tomannsbustadar og rekkehus.

Maks mønehøgd for bygningane er 7 m, maks gesimshøgd for bygningane er 6 m, maks BYA = 45%.

BK1 er eksisterande utbygd eigedom.

Det skal leverast ein samla situasjonsplan for delområda. Denne skal vise tomtedeling, plassering av bygg, atkomsttilhøve, terrenghandsaming og oppstillingsplass for bossdunkar, sykkelparkering, postkassestativ og liknande.

3.3. Leikeplass, (LEK)

Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Det skal opparbeidast sitteplassar og utstyr for leik og aktivitet innanfor området, f. eks. grillhus på maks 15 m², leikeapparat, bocca-bane, levegg, frukt- og bærbuskar, etter nærare godkjend utomhusplan. Planen skal utarbeidast av fagkunnige og godkjennast av Sveio kommune i samband med byggemeldinga. Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising frå produsenten. Leikearealet skal lyssetjast og plantast til.

Leikeplassen skal støyskjermast med ein 1,8 m høg skjerm. Endeleg skjermingsløysing kan detaljerast ved byggesøknad. Krav til skjerm er at den skal avsluttast tett mot fundament, og ha flatevekt på minimum 15 kg/m². Opning i støyskjerm kan utførast som tett port eller overlappande skjerm.

Leikeareal skal utformast slik at god kvalitet vert oppnådd, her under i forhold til sol, vind- og lystilhøve, støy- og anna miljøbelastning. Leikeareala skal skjermast mot trafikk, og nivåskilnader skal sikrast slik at fallskader blir førebygd. Det skal leggjast vekt på universell utforming ved opparbeiding av området. Leikeareala skal opparbeidast med tanke på ulike aldersgrupper.

Det skal opparbeidast ein samanhengande gangveg gjennom leikeplassen, frå o_GG1 og o_GG2 til o_GG3, denne skal ha fast dekke.

4. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Veg (o_V1-2)

4.1.1. o_V1 og 2 regulerer tilkomstvegar til området. Vegane skal opparbeidast som synt på plankartet, og etter tekniske planar godkjent av Sveio kommune. Vegane skal lyssetjast.

4.2. Køyreveg (KV 1-4)

4.2.1. KV1 er privat avkøyrsløse som gjev tilkomst til eigedom gnr./bnr. 40/79 og 40/12.

4.2.2. KV2 er privat avkøyrsløse til eigedom gnr./bnr. 40/187.

4.2.3. KV3 er tilkomst til tomt 3 i BF1 og eigedom 40/631.

4.2.4. KV4 er eksisterande privat avkøyrsløse til eigedom 40/179.

4.3. Fortau FO

o_FO er regulert til offentleg fortau.

4.4. Gangveg/gangareal, GG

Gangveg GG1 – 3 og GG5 skal opparbeidast som synt på plankartet, og ha fast dekke med universell utforming.

GG1 - 3 og GG5 skal vera offentlege, 3 meter breidde og skal lyssetjast.

Det skal setjast opp bom mellom GG3 og FO1.

GG4 skal opparbeidast som sti-tilkomst til tilgrensande leikeplass i nord.

4.5. Anna veggrunn – grønt anlegg, AVG

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrsløse, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering.

Områda avsett til anna veggrunn skal vere ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

5. GRØNSTRUKTUR

5.1. Blågrønstruktur BG1-5

5.1.1. BG1 skal nyttast til grøntområde. Arealet er i privat eige.

5.1.2. BG2-5 skal nyttast til felles grøntområde for bebuarane i planområdet. Områda skal vera opne for ålmenta, og sikre ein samanhengande grønstruktur i området.

5.1.3. Arealet innanfor BG4 skal nyttast til fordrøyingssområde i samband med overvasshandteringa internt i planområdet. Området kan opparbeidast og fungere som fordrøyingssjø.

5.2. Friområde FRI

Friområde skal i størst mogleg grad bevarast som naturterreng. Det er tillate med inngrep i samband med legging av teknisk anlegg. Beplanting må ikkje vera til hinder for friskt.

6. OMSYNSSONER

6.1. Frisiktsone H140

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

6.2 **Støysoner - Raud sone etter rundskriv T-1442, H210**

Innanfor omsynssone H210 er det ikkje tillate å etablere ny busetnad med støykjensleg formål.

6.3 **Støysoner - Gul sone etter rundskriv T-1442, H220**

Innanfor omsynssone H220 skal det, dersom naudsynt, gjennomførast støyreducerande tiltak for å stette støykrav sett i gjeldande byggtknisk forskrift og T-1442. Korleis dette skal løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksformål.

6.4 **Bevaring kulturmiljø, H570**

Omsynssone H570 er bevaring av kulturmiljø med særleg høg verneverdi. Føremålet er å ta vare på miljøverdien, autentisitet (våningshus og eldhus), og eigenverdi. Føresegnene for kulturminneplanen for Sveio 2015 – 2027 gjeld for området.

Store tre, steinmurar og andre murar innanfor området skal så langt det er mogleg takast vare på som del av historia til området. Korleis dette vert løyst skal synast i samband med søknad om byggeløyve for veg o_V1.

7 REKKEFØLGJEKRAV

7.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Sveio kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.

7.2 Før kommunen kan gi løyve til igangsetting for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp jf. § 7.1, tilstrekkeleg sløkkjevattn, avkøyrslar, gangvegar og frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.

7.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar, skal leikeplass med leikeutstyr opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vera ferdigstilt, støyreducerande tiltak vera ferdig, tilkomstvegar, frisiktsoner, gangvegar og ev. renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent plan.

7.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar, skal det opparbeidast fortau mellom GG3 og avkøyrsl KV1, samt belysning i samband med kryssingspunkt ved Sveiogata (opning i autovernet).

7.5 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bueiningar innanfor gul støysoner (H220) må det dokumenterast at tiltaket vil få tilfredsstillande lydtilhøve, jf. § 6.3. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar må ev. tiltak jf. § 2.9 vera gjennomførte.