

**Detaljreguleringsplan for
badeanlegg i Sveio sentrum, gnr. 40 bnr. 59 m.fl.**

Mellombels PlanID: 2018902

REGULERINGSFØRESEGNER

Sveio Kommune

Vedteken: xx.xx.2018

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

- § 1.1 Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
- BOP Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
 - B/F/K Bustad/forretning/kontor (1802)
- § 1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
 - SV Veg (2010)
 - SF Fortau (2012)
 - SGS Gang-/sykkelveg (2017)
 - SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)
 - SAA1 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål (2900), som i denne planen kombinerer: Offentleg eller privat tenesteyting (1160) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
 - SAA2 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål (2900), som i denne planen kombinerer: Bustad/forretning/kontor (1802) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
- § 1.3 Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)
- H 140 Frisikt
 - H 210/220 Raud/Gul sone etter rundskriv T-1442
 - H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)
 - H 410 Krav som gjeld infrastruktur
 - H 570 Bevaring kulturmiljø
- § 1.4 Bestemmelsesområde (pbl. § 12-7)
- #2_1 Vilkår forbruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, må dette straks meldast til sendast regionale kulturminnemynde, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

§ 2.2 **Tilpassing i landskapet**

Planerte høgder på areala skal vere tilpassa tilgrensande terreng og landskap, og ved inngrep skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Skråningar skal jordkleast. Fylling/skjeing skal haldast på eit minimum, og naudsynte murar skal utførast i naturstein eller anna høveleg materiale. Støttemurar med høgde over 1 meter skal sikrast med gjerde.

Areal med inngrep skal plantast eller såast til med stadeigne planteslag, og det skal ikkje nyttast artar som finnes i «Fremmede arter i Norge – med Norsk svarteliste».

§ 2.3 **Estetikk**

Nye bygningar skal inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til bygningen sin funksjon, samt bygde og naturlege omgjevnadar og plassering. Ubygd del av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

§ 2.4 **Vatn, avløp og renovasjon**

Nye bygningar skal vera tilkopla offentleg vatn- og avløpsnett, og inngå i kommunal renovasjonsordning. Det skal etablerast renovasjonsløyisingar tilpassa bygningen/verksemda, med tilstrekkeleg rom for sortering av avfall.

§ 2.5 **Krav til søknad**

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved detaljert situasjonskart i høveleg målestokk, som på eintydig måte skal vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming, med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Situasjonsplanen skal i tillegg syne uteområde, tilkomst, avkøyring, ev. varelevering, og parkering, murar m.m. Situasjonsplanen skal minimum syne planlagd situasjon per delfelt.

§ 2.5.1 **Krav til utarbeiding av tekniske planar**

Saman med søknad om tekniske anlegg (veg, vatn- og avløp og ev. andre installasjonar) skal det liggje føre teknisk plan godkjent av Sveio kommune. Nye tekniske anlegg skal syne leidningstrasé med tilkoplingspunkt for vatn, avløp og ev. overvatn. Ev. overvassrøyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør. Teknisk plan skal dokumentere tilstrekkeleg løyising for brannvatn.

Før ev. utbetring av veg o_SV1, avkøyrsløp og gang-/sykkelveg o_SGS1-2 ved Sveiogata skal teknisk plan godkjennast av Statens vegvesen.

§ 2.6 **Tekniske anlegg**

Det er høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som kabelskap, leidningsnett for straum, leidningar for vatn, avløp og ev. overvatn, brannhydrantar o.l., samt anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, innanfor heile planområdet. Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast. Dersom nye bygningar eller anlegg kjem i konflikt med eksisterande straum-, vatn- og avløpsleidningar, kan desse etter avtale med anleggseigar flyttast.

§ 2.7 **Energi**

I nye bygningar skal det, dersom det vert funne konkurransedyktig, leggjast til rette for vassbåren varme eller andre fornybare energiløysingar.

§ 2.8 **Støy**

Verksemd innanfor planområdet skal stette krav til støy i byggt teknisk forskrift, og vera i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§ 2.9 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggest til grunn for utforming av nye uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

§ 2.10 **Byggegrenser**

Nye bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Der grensene ikkje er synlege, går dei i føremålsgrensa. Mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrensene dersom dei ikkje er til hinder for friskt, jf. § 5.1.

§ 2.11 **Uteopphaldsareal**

Uteopphaldsareal skal opparbeidast i samsvar med krav sett i gjeldande teknisk forskrift, og vera lyssett og universelt utforma.

§ 2.12 **Sveiogata - miljøgateprofil**

Ved framtidig opparbeiding av miljøgate langs Sveiogata kan areal avsett til o_S1, o_SV1, o_SGS1, o_SF1 og o_SAA1 justerast mot kvarandre og valt miljøgateprofil.

§ 3 **OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Offentleg eller privat tenesteyting, o_BOP1**

Området er avsett til offentleg tenesteyting og det skal etablerast badeanlegg med tilhøyrande infrastruktur og anlegg innanfor arealet. På delar av arealet kan det òg etablerast andre offentlege eller private tenester og funksjonar, som blant anna bibliotek og kulturhus, samt serveringsfasilitetar knytt til tenestene.

§ 3.1.1 Bygning(ane) skal ha god kvalitet på materiale der det primært skal nyttast naturmateriale- og fargar. På listverk og karmtre kan det nyttast kontrastfargar. Bygningar som er samanbygde, skal ha same farge og ein samstemt materialbruk på tak og veggjar.

§ 3.1.2 Maks %-BYA er sett til 90 %, inkludert areal til parkering. Det skal søkjast kompakte løysingar for bygd areal, samstundes som det skal sikrast gode uterom og parkliknande anlegg.

§ 3.1.3 Maksimal byggjehøgde er sett til 15 meter, målt i frå gjennomsnittleg terrengnivå. Del av badeanlegg med stupetårn eller andre tiltak som krev høgde, kan vera høgare enn 15 meter. Tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggjehøgde. Plassering og utforming av bygning(ane) skal ta omsyn til omgivnaden, særskilt med tanke på nærliggjande naboar og Sveio kyrkje.

§ 3.1.4 Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt gode løysingar for tilkomst og varelevering. Vareleveranse skal ha tilkomst via ny tilkomstveg til o_BOP1, og ein skal søkje å unngå at tunge køyretøy må rygge der det er mjuke trafikantar. Ny tilkomstveg skal sikre tilkomst for heile delfeltet.

Det skal sikrast etablering av minimum 100 parkeringsplassar knytt til badeanlegget, der 5 % skal vera handikaptilpassa, og 5 av parkeringsplassane vera avsett til elbilar med ladestasjon. Det skal vera oppstillingsplassar til minimum 30 sykklar.

Parkering kan etablerast som felles parkering i bygg eller som opne parkeringsplassar. Parkeringsareala skal opparbeidast med estetisk omsyn til mellom anna belysning og planting. Parkeringsplassane skal i hovudsak vera innanfor o_BOP1, men dersom kommunen innfører frikjøpsordning for parkeringsplassar kan ein inngå avtale om bruk av opparbeidde parkeringsplassar reservert for besøkjande/tilsette i nærleiken.

I samband med utbygging skal matjord takast vare på og brukast til nydyrking eller som jordforbetring andre plassar i kommunen.

§ 3.2 **Offentleg eller privat tenesteyting, o_BOP2**

Området er avsett til offentlig administrasjon.

§ 3.2.1 Maks %-BYA er sett til 90 %, inkludert areal til parkering.

§ 3.2.2 Maksimal byggjehøgde er sett til 15 meter, målt i frå gjennomsnittleg terrengnivå. Det kan først opp bygg i inntil 3 etasjar pluss kjellar.

§ 3.2.3 Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggeteknisk forskrift. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av minimum 0,5 plassar for bil og 0,2 plassar for sykkel per 50 m² BRA. Minst 5% av parkeringsplassane skal vera handikaptilpassa.

Parkering kan etablerast som felles parkering i bygg eller som opne parkeringsplassar. Parkeringsareala skal opparbeidast med estetisk omsyn til mellom anna belysning og planting. Parkeringsplassane kan enten være innanfor o_BOP2 eller i form av avtale om bruk av opparbeidde parkeringsplassar reservert for besøkjande/tilsette i nærleiken.

§ 3.2.4 Eksisterande løysing for vareleveranse er tillate fram til området vert opparbeid. Søknad om løyve for ny bygning(ar) skal syne tilfredsstillande løysing for vareleveranse.

§ 3.3 **Bustad/forretning/kontor, BFK1**

Arealet kan nyttast til kombinerte bygningar for bustad, forretning og kontor, der 1. etasje er atterhalde forretningar og anna serviceverksemd som t.d. servering.

§ 3.3.1 Maks %-BYA for området er sett til 90 %, inkludert areal til parkering. Sjølve bygningskroppen kan ha opp til 70 % utnyttingsgrad.

§ 3.3.2 Maksimal gesimshøgde er sett til 9 meter, målt i frå gateplan (Sveiogata). Det kan først opp bygg i inntil 3 etasjar pluss kjellar. Framtidige næringsbygg skal ha minst 2 etasjar.

§ 3.3.3 Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggeteknisk forskrift. Kvar bueining skal ha minst 1 privat parkeringsplass. For nye tiltak skal det setjast krav om at minst 5% av parkeringsplassane skal vera handikaptilpassa. Kommunen kan stilla krav til parkeringsplassar for el-bilar med tilkopling for lading. Parkeringsareala skal opparbeidast med estetisk omsyn til mellom anna belysning og planting.

§ 3.3.4 Areal ut mot Sveiogata skal tilpassast framtidig miljøgateprofil.

§ 3.3.5 Det skal setjast av 15 m² areal til leik/grøntareal/uteopphald per bueining, som skal stette krav sett i gjeldande teknisk forskrift. Areal skal vere universelt utforma, opparbeidast som fellesareal, og vera tilrettelagt for aktivitetar som òg vedkjem ungdom og vaksne. Dersom krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylle, kan det gjerast avtale om frikjøp.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_S*

Omfattar areal nord for Sveiogata knytt til vegen, og skal sikre areal til framtidig miljøgate. Eksisterande avkøyrslar kan framleis nyttast.

§ 4.2 *Veg, o_SV1*

Omfattar eksisterande fylkesveg i området, fv. 6 Sveiogata. Vegen er definert som miljøgate.

§ 4.3 *Veg, o_SV2*

Omfattar ei justering av Mannabergvegen, og skal opparbeidast som vist i plankartet.

§ 4.4 *Veg, o_SV3*

Omfattar eksisterande tilkomst til kommunehuset, o_BOP2, der avkøyrsla skal opparbeidast som vist i plankartet.

§ 4.5 *Fortau, o_SF1-2*

Omfattar offentleg fortau, og skal opparbeidast som vist i plankartet og stette gjeldande krav om universell utforming. Når o_SF2 vert opparbeidd må det etablerast trygge overgangar i avkøyrslar til B/F/K1 og o_BOP2.

§ 4.6 *Gang-/sykkelveg, o_SGS1-2*

Omfattar offentleg gang- og sykkelveg langs Sveiogata og skal stette gjeldande krav om universell utforming.

§ 4.7 *Annan veggrunn, o_SVG1-3*

Omfattar areal som høyrer til vegane, og kan nyttast til opplag for snø og grøfter. Innanfor føremålet er det høve til å etablere anlegg for tekniske innretningar som kablar og vatn- og avløp.

§ 4.8 *Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål, o_SAA1*

Arealføremåla Offentleg eller privat tenesteyting (1160) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001) er her kombinerte, for å sikre areal til framtidig miljøgate og ev. busslomme. Fram til miljøgata vert opparbeidd, kan arealet nyttast til mellombelse tiltak knytt til føremålet o_BOP1, primært grøntareal.

§ 4.9 *Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål, o_SAA2*

Arealføremåla Bustad/forretning/ kontor (1802) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001) er her kombinerte, for å sikre areal til framtidig miljøgate. Fram til miljøgata vert opparbeidd, kan arealet nyttast til mellombelse tiltak knytt til føremålet B/F/K1, primært grøntareal.

§ 5 OMSYNSSONER

§ 5.1 *H 210/220 Raud/Gul sone etter rundskriv T-1442*

Innanfor omsynssone H210/220 skal det, dersom naudsynt, gjennomførast støyreducerande tiltak for å stette støykrav etter gjeldande teknisk forskrift og T-1442.

§ 5.2 *H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)*

Innanfor sona ligg høgspenkabel i grunn. Der er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre innretningar, som veg og parkeringsareal innanfor sona (nærare enn 2 meter i frå kabel), utan at dette er avklara med netteigar på førehand.

§ 5.3 **H 410 Krav som gjeld infrastruktur**

Innanfor sona ligg trasé for VA-leidningar i grunn. Det kan etablerast veg og parkeringsareal innanfor sona. Det er ikkje tillate å føre opp nye bygningar innanfor sona, før leidningane er lagt om.

§ 5.4 **H 570 Bevaring kulturmiljø**

Området omfattar sone rundt Sveio kyrkje. Alle tiltak nærare kyrkja enn 60 m. krev ei godkjenning av biskopen. Tiltak på bakkenivå som parkeringsplass, parkanlegg og grønstruktur, skal til uttale hos biskopen og fylkeskommunen, men det er i slike tilfelle ikkje krav om godkjenning frå biskopen i denne planen. Nye tiltak skal ta særskilde omsyn kva gjeld estetikk, jf. §§ 2.3, 3.1.1 og 3.1.3.

§ 6 **BESTEMMELSEOMRÅDE**

§ 6.1 **#2_1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg**

Tilkomstveg til o_BOP1 skal etablerast innanfor sona.

§ 7 **REKKEFØLGJEKRAV**

§ 7.1 Før løyve til tiltak for nye bygningar blir gjeve, skal teknisk plan vere utarbeidd og godkjent av Sveio kommune, jf. § 2.5.1.

§ 7.2 Ubygde areal på aktuell tomt skal settast i stand og plantast eller såast til før ferdigattest for nye bygningar vert gjeve.

§ 7.3 Før ferdigattest for nye bygningar vert gjeve, skal tekniske anlegg, fortau, gangareal, parkeringsplassar og ev. uteopphaldsareal/leikeareal, som naturleg høyrer til det utbygde delområdet i planområdet, vere ferdig opparbeidd.