

**BESTEMMELSER TIL  
PRIVAT DETALJREGULERING  
FOR GNR. 40 BNR. 647 - STEINARTJØRNA  
SVEIO KOMMUNE**

Datert: 12.04.2016 Ark. BHB AS, 07.07.2016 ARK. BHB AS

Revidert:

**§1  
GENERELT**

- 1.1 Planbestemmelsene gjelder innenfor planens avgrensning, som vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

**§2  
REGULERINGSFORMÅL**

- 2.1 Innenfor planens begrensninger skal arealbruken være som vist på plankartet, og med følgende reguleringsformål:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Konsentrert småhusbebyggelse (KS1 – KS7)

- Trafo (T)

- Avløpsanlegg (A)

- Renovasjon (R1 – R2)

- Uteopphold/lek (U/L1 – U/L3)

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjørevei (V1 – V4)

- Fortau (F1 – F7)

- Gang-/sykkelvei (Gs1 – Gs2)

- Parkering (P1 – P2)

- Annen veigrunn (AV)

- GRØNNSTRUKTUR

Friområde (Fri1 – Fri7)

Turvei (TV1 – TV5)

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i vassdrag – bekk (B1 – B2)

- HENSYNSSONE

Sikring bekk (H190\_1)

Sikring VA (H410\_1)

Bestemmelsesområde rekkefølgekrav (H952\_1)

Sikring frisikt (H140\_1 – H140\_7)

## §3

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### Konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus (KS1 – KS7)

3.1 Innenfor området tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger, og små frittstående eneboliger.

3.2 Tillatt samlet bebygd areal for boligformålet for KS2 og KS7 er 50 %-BYA.

Tillatt samlet bebygd areal for boligformålet for KS1 og KS3 – KS6 er 55 %-BYA inkl. parkering.

3.3 Bygninger i KS1 – KS7 tillates oppført med maks. byggehøyde på 9,0 m, målt iht. gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Laveste gulv med sluk i planområdet tillates etablert på min. kote 34,0 m.

3.4 Maks tillatt antall boenheter innenfor planområdet er 55 stk. Laveste tillatte tetthet for planområdet er 1,5 boliger pr. daa. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader ta stilling til fordelingen av boligtyper for å påse at det oppnås en variert boligstruktur i planområdet.

#### Trafo (T)

3.5 Innenfor området tillates det etablert trafo.

#### Avløpsanlegg (A)

3.6 Innenfor området tillates det etablert pumpestasjon.

3.7 Område KT er felles for rettighetshaverne i område KS1 – KS7.

#### Renovasjon (R1 – R2)

3.8 Innenfor R1 – R2 tillates det etablert miljøstasjon for husholdningsavfall og postkassestativ.

3.9 Område R1 – R2 er felles for rettighetshaverne i område KS1 – KS7.

3.10 Miljøstasjonen skal ha plant og fast underlag, ikke ha hindringer som terskler og lign., og ha tilstrekkelig manøvreringsareal. Den skal sikres for vind og innsyn vha. inngjerding.

#### Uteopphold/lek (U/L1 – U/L3)

3.11 Innenfor området tillates det etablert uteoppholdsareal/lek.

3.12 U/L1 er felles uteopphold/nærlek for rettighetshaverne i område KS1 – KS2.

U/L2 er felles uteopphold/nærlek og for rettighetshaverne i område KS7.

U/L3 er felles uteopphold/kvartalslek for rettighetshaverne i område KS3 – KS6, og skal samtidig fungere som samlingsplass for hele planområdet.

3.13 Tilkomst til lekeplasser skal være universelt utformet og lekeplassene skal være lyssatte, slik at alle brukar- og alders grupper skal kunne bruke området som en felles samlingsplass under alle årstider. Mot vei og parkering skal etableres gjerde. Lekeplassutstyr skal være spesifisert og sertifisert, og være satt opp av fagkyndig. *Illustrasjoner dat. 30.06.2016 er retningsgivende for utstyrsnivå/innhold i de forskjellige lekeplasser.*

## §4

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### Kjørevei (V1 – V4)

4.1 Kjørevei V1 – V4 er offentlig.

4.2 KS1 og KS4 – KS6 tillates å bruke inntilliggende kjørevei som snuareal.

#### Fortau (F1 – F7)

4.3 Fortau F1 - F5 er offentlig.

Fortau F6 er felles for rettighetshavere i KS2.

Fortau F7 er felles for rettighetshavere i KS7.

4.4 Fortauskant langs F3 skal være senket slik at en har mulighet til fleksibel utbygging etter at infrastruktur er opparbeidet.

#### Gang-/sykkelvei (Gs1 – Gs2)

4.5 Gang-/sykkelvei Gs1 – Gs2 er offentlig.

4.6 Det skal etableres et strekk med gang-/sykkelvei i 3,5 m bredde (inkl. skulder) utenfor planområdets avgrensning. Denne skal gå fra Paddevegen, følge Fv. 6 ved å krysse over g.nr. 40 b.nr. 258 og b.nr. 366, og ende ved gang-/sykkelvei som treffer kollektivlomme i fylkesvegen. Endelig plassering av denne fastsettes i dialog med Sveio kommune og skal fremgå av teknisk plan.

#### Parkering (P1 – P2)

4.7 Innenfor området tillates etablert parkering på grunnen.

4.8 Parkering P1 er felles for rettighetshaverne i KS2.

Parkering P2 er felles for rettighetshaverne i KS7.

4.9 På P1 tillates etablert 1 carport/bod til hver boenhet i KS2.

På P2 tillates etablert 1 carport/bod til hver boenhet i KS7.

Carport/bod kan ha maks mønehøyde 6 m ved bruk av saltak/pulttak og maks gesimshøyde 4,0 m ved bruk av flat tak. Høyde måles iht. gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

4.10 På P2 skal det sikres snuareal vha. oppmerking.

#### Annen veigrunn (AV)

4.11 Innenfor området tillates etablert grøntanlegg.

4.12 Annen veigrunn AV er felles for rettighetshaverne i KS7.

## §5

### GRØNNSTRUKTUR

#### Friområde (Fri1 – Fri7)

5.1 Friområder tillates bearbeidet. Det tillates etablert anlegg som fremmer området funksjon som friområde, så som sitteplasser og lign., samt påkrevde tekniske anlegg, herunder eventuell påkrevd sikring av bekk, jfr. pkt. 7.1.

5.2 Friområde Fri1 – Fri6 er felles for rettighetshaverne i KS1 – KS7.

#### Turvei (TV1 – TV5)

5.3 Turvei TV1 – TV5 er felles for rettighetshaverne i KS1 – KS7.

### §6

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

##### Naturområde i sjø og vassdrag – bekk (B1 – B2)

6.1 Bekk skal ha åpen vannføring.

6.2 Bekk B1 – B2 er felles for rettighetshaverne i KS1 – KS7.

### §7

#### HENSYNSSONE

##### Sikring bekk (H190\_1)

7.1 I sone H190\_1 tillates etablert fordrøyning. Bekkens utforming tillates justert. Håndtering av bekkens kantsone og eventuelt påkrevde sikringstiltak skal fremgå av teknisk plan.

##### Sikring VA- trasè (H410\_1)

7.2 Det skal foreligge godkjent teknisk plan for omlegging av eksisterende VA-trasè beliggende i sonen, før det kan bli gitt igangsettingstillatelse til grunnarbeider i sonen.

##### Bestemmelsesområde rekkefølgekrav (H952\_1)

7.3 Fortau F1 beliggende i bestemmelsesområdet er ikke belagt med rekkefølgekrav i denne detaljplan. Arealet er avsatt for å fremtidig ha anledning å etablere fortau.

##### Sikring frisikt (H140\_1 – H140\_7)

7.4 I frisiktsoner skal det til enhver tid opprettholdes frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisikt skal fremgå av teknisk plan.

### §8

#### REKKEFØLGEKRAV

##### Byggetrinn

- 8.1 Utbygging kan skje trinnvis. Ved trinnvis utbygging av området må tilhørende uteopphold/lek, tilhørende parkering, påkrevde kommunaltekniske anlegg (vei, fortau, turvei vann og kloakk) og lyssetting av veier og fellesområder være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boliger i byggetrinn.

Fortau F5 langs Paddevegen frem til planområdets adkomst og gang- og sykkelvei beliggende vest for gravplassen, utenfor planområdet, skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boliger i første byggetrinn.

Gang- og sykkelvei Gs1 og turvei TV2 skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boliger i KS6.

Gang- og sykkelvei Gs2 og turvei TV3 skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boliger i KS7.

- 8.2 Ved trinnvis opparbeidelse må utomhusplanen avklare hvordan evt. byggemodnet areal beliggende utenfor byggetrinn skal midlertidig opparbeides frem til at ny utbygging tar til. Arealer som er blitt byggemodnet og forventes bli liggende ubebygde mer enn 3 år må gis en enkel midlertidig bearbeiding med tynt molddekke og isåing.

#### Teknisk plan

- 8.3 Etablering av kommunaltekniske anlegg (vei, VA) skal skje i hht. godkjent teknisk plan for byggetrinn. Anlegg skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boenhetene i byggetrinn.

Teknisk plan skal dokumentere slukkevannsforsyning.

Teknisk plan skal dokumentere hvordan overvann fra planområdet ivaretas slik at vannsystemet ikke blir overbelastet grunnet utbyggingen av planområdet.

- 8.4 Teknisk plan for veianlegg i tilknytting til Fv. 6 (gjelder Gs1, Gs2 og gang- og sykkelvei beliggende utenfor planområdet.) skal være godkjent av Statens vegvesen.

#### Opparbeidelse av utomhusanlegg

- 8.5 Fellesarealer skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan M1:200 for byggetrinn. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til byggetrinn.

Utomhusplan skal vise:

- bebyggelsens plassering m/tilhørende adkomster
- utforming/inndeling av parkeringsplasser
  - materialvalg på overflater og overganger
- høyde murer/gjerder
- uteopphold/lek med universell adkomst og spesifisert utstyr, jfr. pkt. 3.13
- utforming renovasjonsplass, jfr. pkt. 3.11
  - beplantning (pollenfrie og giftfrie planter)
- belysning av vei og fellesarealer
- håndtering av byggemodnet areal beliggende utenfor byggetrinn, jfr. pkt.

8.2

Beplantning og belysning kan alternativt vises i egne planer.

#### Plan støytiltak

8.6 Det er utarbeidet foreløpig støyrapport dat. 16.03.2016. Støyretningslinjer T1442/2012 er gjeldende for planområdet. I deler av byggeområde KS1 og KS5 – KS7 overstiger støynivået retningslinjenes grenseverdier. Ved søknad om bygging i disse områder må det dokumenteres at innen-/ og utendørs støynivå ligger innenfor tillatte grenseverdier.

Det må dokumenteres at min. 20 kvm privat støyskjermet areal pr. boenhet har tilfredsstillende støyforhold. Minimum 1 soverom pr. boenhet skal vende mot stille side av boligen. Tiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bygning/uteoppholdsområde som tiltaket skjermer for.

## §9

### FELLESBESTEMMELSER

#### Parkering

9.1 Parkeringskravet for KS2 og KS7 er:

Min. 2,0 parkeringsplasser/boenhet hvorav 1 plass skal være eksklusiv for boligen og 1,0 plass skal inngå i felles gjesteparkering. Min. 5% av totalt antall parkeringsplasser i anlegget skal være reservert for forflytningshemmede. Min. 1 plass pr. boenhet skal tilrettelegges for el-bil, fortrinnsvis gjelder det plassen i carport.

Parkeringskravet for KS1, KS3 – KS6 er:

Min. 2,0 parkeringsplasser/boenhet.

Kravet til sykkelparkering er:

Min. 2 sykkelparkering/boenhet.

### Byggegrenser

9.2 All bygningsmasse skal ligge innenfor fastsatte byggegrenser.

Carport/garasje som ligger vinkelrett mot vei skal ha en avstand på min. 5 m fra regulert veiside.

### Gangadkomster

9.3 På formål KS, P og U/L tillates det etablert gangadkomster. Lokalisering av gangadkomster skal fremgå av utomhusplanen.

### Estetikk

9.4 All infrastruktur og felles uteanlegg skal gis samme detaljering og materialbruk for å gi et helhetlig uttrykk for hele planområdet.

### Avstand til regulert veiside

9.5 Det er ikke tillatt å etablere mur, gjerde eller hekk nærmere enn 0,5 m fra regulert veiside.

### Overføring av offentlige arealer og anlegg

9.6 Alle offentlige arealer og anlegg innenfor planområdet skal overføres til kommunen vederlagsfritt etter at de er ferdigstilt og godkjent.