

DETALJREGULERING FOR BUSTADOMRÅDE STRANDAVEGEN gnr./bnr. 101/226 m.fl.

Reguleringsføresegner

PlanID: 202304

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å utarbeide ein heilskapleg detaljreguleringsplan som legg til rette for utvikling og fortetting av bustadområdet, tilhøyrande trafikkareal og leikeareal.

1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

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

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

- V Veg (2010)
- AVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)

Omsynssoner (pbl. § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- #2_1 vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

2. Felles føresegner for heile planområdet

2.1 Krav til søknad

Ved søknad om nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg, parkeringsplassar og andre samordna tekniske installasjonar mv., skal følgjande vera vedlagt:

- Teknisk plan for VA, inkl. dokumentasjon for sløkkevatn
- Lengdeprofil for veg, normalprofil, ev. plan for etablering av veglys
- Naudsynte detaljteikningar for kryss, murar eller anna dokumentasjon for handsaming av den aktuelle byggesaka. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.
- Vegrett skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak.

Ved søknad om nye bygningar og anlegg skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på eintydig måte, vise:

- Bygningar og anlegg si plassering og utforming
- Køyreveg og tilkomst/avkøyrse
- Parkeringsplassar
- Uteopphaldsareal og leikeplassar

- Terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng, samt tiltaket/bygningar si plassering i nytt terreng. Snittet skal òg syne naboeigedomar, handsaming av skjeringar
- Gjerde, støttemurar, trappar, rampar
- Renovasjonsløyising
- Fasadeoppriss og snitt på nye bygningar
- Snitt med naboeigedomar
- Løyising for intern handtering av overflatevatn

2.2 Byggjegrænse

Byggjegrænser er synt i plankartet. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrænser, medan terrenghandsaming, støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar, terrassar på bakken m.v. kan plasserast utanfor byggjegrænsene så langt som siktsone er ivareteke.

2.3 Tekniske anlegg

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlø Vatn og Avløpsseksjon i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løyising for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, skiltplan, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, der overvatn skal kunne nyttast som eit element i opparbeiding av uteareal. Overvasshandteringa skal planleggjast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir auka avrenning til overvassnett. Opne løyisingar og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Løyisingar synt i rammeplan for VA skal her under detaljprosjekterast. Dokumentasjon og prosjektering skal til ei kvar tid følgja gjeldande forskrift.

Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrslar og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggast leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som transformatorioskar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar/kummar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål og byggjegrænser. Kablar i grunnen skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

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.

2.4 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 Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.5 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, jf. gjeldande teknisk forskrift. Dette inkluderer åtkomst og uteareal for tiltaket. Det skal i søknad om byggjeløyve verte dokumentert at prinsippet for universell utforming er ivareteke.

2.6 Parkering

Kvar ein bustad skal ha min. to parkeringsplassar på eiga tomt. Ved etablering av utleigeeining i bustad skal det i tillegg etablerast ein parkeringsplass til denne. Parkering kan løyast som oppstillingsplass eller i garasje/carport. Tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel, er tillate.

2.7 Renovasjon

Nye bygningar med slikt behov skal inngå i kommunal renovasjonsordning. Renovasjonsløyisingar skal tilpassast bustaden med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall, der renovasjonspunkt skal vera skjerm/innbygd. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller frisikt. Avfallshandtering skal følgje SIM si forskrift om avfallshandtering for

hushaldningsavfall og/eller lokal forskrift. Løysing for renovasjon skal synast i samband med byggjeløyve, jf. § 2.1.

2.8 Vegetasjon/ terrengingrep

Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Naudsynt rydding av vegetasjon kan utførast dersom dette er naudsynt for å kunne gjennomføre tiltak innanfor utbyggingsområda. Murar som overstig 2 meters synleg høgde må avtrappast og/eller handsamast på særskilt estetisk vis. Fyllingar og andre terrengingrep skal tilplantast/ revegeterast med vegetasjon naturleg for området.

2.9 Massehandtering

Det skal gjerast greie for massehandtering ved nye tiltak, og ev. gjenbruk av massane. Handtering av overskotsmassar skal hovudsakleg skje innanfor planområdet.

2.10 Estetisk kvalitet på bygg og uteopphaldsareal

Med estetisk kvalitet er her meint bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skaper ein harmonisk heilskap i området, som er godt tilpassa omgjevnadane og terreng. Bygga skal ha ei estetisk samanheng knytt til etablering av murar, gesimshøgde, byggehøgde, takform, kvalitet i material og terrengtilpassing slik at det sikrar stadtilpassa busetnad, i tråd med pbl. § 29-1. Eit kvart tiltak skal bli prosjektert og utført slik at det gir god visuell kvalitet i seg sjølv, i si funksjon, det bygde og i dei naturlege omgjevnadar. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Det skal ikkje nyttast skarpe fargar, eller fargar som skapar store kontrastar mot kvarandre, eller blanke/reflekterande materiale på tak eller vegg på nye bygningar i planområdet. Taktekking skal utførast med materiale som gir ein mørk og matt fargeverknad, som asfaltbelegg/takfolie, betong-takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med matt overflate. Det er opning for å etablere solceller på tak.

2.11 Energiløysing

Val av energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og avklarast i samråd med fagkyndige. Det skal vurderast framtidretta energiløysingar, som t.d. solcelle, fjernvarme, varmepumpe, varmebrønn og liknande.

3. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Bustader – frittliggjande – småhus, BF1-2

- 3.1.1 Innanfor områda BF1 og BF2 kan det førast opp husvære i form av frittliggjande småhus. Einebustader kan ha husvære for utleige.
- 3.1.2 Maks. tillate bygd areal er $BYA\% = 35\%$ inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Bustadar kan førast opp i inntil 2 etasjar med maks. gesimshøgde på 5,5 meter og maks. mønehøgde på 7,0 m målt frå overkant golv, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta flatt tak eller pulttak, er det tillate med maks. høgde på 6,5 m målt frå overkant golv. Maks mønehøgde for eigedomane er oppgitt på plankartet. Utover dette skal plassering og utforming av bygg samt avkøyrsløse fastsetjast nærare i samband med byggemelding av bygga.
- 3.1.3 Innanfor BF2, tomt B3, kan det førast opp einebustad eller tomannsbustad. Bygningar kan førast opp med maks gesimshøgde på 6 m og maks mønehøgde på 8 meter målt frå overkant golv, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta flatt tak eller pulttak, er det tillate med maks høgde på 7 m målt frå overkant golv. Maks mønehøgde er oppgitt på plankartet.
- 3.1.4 I tilknytning til bustad kan det førast opp frittliggjande garasje/carport/bod. Maks BYA for garasje er 50 m^2 og maks BRA 70 m^2 . Maks mønehøgde/gesims for garasje er 5 m målt frå overkant golv. Frittliggjande garasje/carport/bod kan plasserast utanfor byggegrensa, men minst 1 m frå nabogrense. Dette gjeld ikkje for byggegrensa mot kommunal veg, denne skal vera minst 5 meter. Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på tomta.
- 3.1.5 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.6 Overflatevatn skal handterast lokalt på eigedomane ved hjelp av infiltrasjon eller fordrøyning.

3.2 Leikeplass (f_LEK)

- 3.2.1 Innanfor området LEK skal det opparbeidast leikeplass, som skal vera til felles bruk for bueingane i planområdet, og elles open for ålmenta. Leikeplassen skal opparbeidast med tanke på å stimulere til sosial kontakt, livsutfalding og bruk for alle aldersgrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne. Det skal vera min. sandkasse, to leikeapparat og sitjegrupper innanfor leikearealet. Det kan leggest til rette med leikehytte/gapahuk innanfor området.
- 3.2.2 Tilkomst til området skal vera universelt utforma og leggest til rette for deltaking av personar med nedsett funksjonsevne og som nyttar rullestol. Resterande delar av leikearealet kan nyttast som naturleik. Naturleg vegetasjon og trær skal ivaretakast dersom dette kan nyttast som del av leiken og ikkje kjem i konflikt eller er til fare for tryggleiken i leikeområdet.
- 3.2.4 Området skal skjermast mot trafikkareal, med nytt gjerde. Gjerde skal i tillegg forlengast inn i Strandavegen slik at tilkomst til leikeplassen vert minimum 30 m frå krysset med Melingsvegen.

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

Alle vegar innanfor planområdet skal vera opne for ålmenta og skal ikkje sperrast med hindringar av noko slag. Utforming av vegane skal følgje SVV handbok N100.

4.1 Veg (V1-4)

- 4.1.1 o_V1 er kommunal veg i området. Veggen er opparbeida med fast dekke i ei breidde på 6,0 m pluss skulder, i tråd med plankartet. Veggen er open for ålmenta. Det kan tillatast lyssetting langs veggen.
- 4.1.2 V2-V4 er private tilkomstvegar til tilgrensande bustadtomter. V2 og V3 er opparbeida i 4 meter breidde. V4 skal opparbeidast med 3,5 m breidde.

4.2 Anna veggrunn (AVG1-8)

- 4.2.1 Innanfor føremålet er det høve til å setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer veggen til, som støttemurar, rekkverk, skilt, lyssetting og grøfter.
- 4.2.2 Arealet kan nyttast til snølagring, avkøyrslar, oppstillingsplass for bossdunkar på tømmedag, skråningar, skjeringar og vadi for overvasshandtering.
- 4.2.3 Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte, for å handtere avrenning i frå veg og overvatn.

5. Omsynssoner

5.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. For kryss der det ikkje er vist frisikt i plankartet gjeld veglova. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vera tilfredsstillt.

6. Føresegnsområde

- 6.1 Innanfor føresegnsområde #2_1 kan det ikkje setjast opp garasje. Mindre bygningar som anneks, ute-stove, bod eller andre konstruksjonar kan ikkje ha mønehøgd over kote + 19,3.

7. Rekkefølgjekrav

- 7.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlo Vatn og Avløpsselskap, før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Før mellombels bruksløyve/ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.
- 7.2 Før kommunen kan gje mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgjande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 7.1, tilstrekkeleg sløkkjevatt, avkøyrslar, frisktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- 7.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar skal leikeplass med leikeutstyr og sikring mot trafikkareal vera ferdigstilt. Vidare skal tilkomstvegar, frisktsoner og ev. renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.