

# Føresegner

## Detaljregulering for Sveiåsen 3

### Sveio kommune

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankartet reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadområde med tilhøyrande funksjonar, barnehage og friluftsområde. Tilkomst til bustadområdet med barnehage vil skje frå Bakkevegen via Leitevegen. I tillegg er det planlagt brannstasjon med tilkomst frå Leitevegen og som grensar til industriområde.

#### **§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova**

##### *I. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)*

- Bustader, B
- Brannstasjon, BOP
- Barnehage, BBH
- Industri, BI
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, KT
- Leikeplass, BLK

##### *II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)*

- Veg, SV
- Avkøyrse
- Fortau, SF
- Annan veggrunn – tekniske anlegg

##### *III. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)*

- Turveg, GT

##### *IV. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)*

- Friluftsføremål, LF

##### *V. Omsynssoner (PBL § 12-6)*

- Frisikt, H140

## §2 Felles føresegner

- 2.1 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 2.2 Alle bygningar for varig opphald i området skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup.
- 2.3 Ved framføring av VA- anlegg, tele- og elektriske kablar innafor byggeområda, skal desse så langt råd er leggjast i jordkabel.
- 2.4 Avkjørsler skal vere plassert slik at ein får tilfredstillande siktilhøve og ei god løysing med omsyn til tryggleik.
- 2.5 Innandørs og utandørs støy må tilfredsstillast krav i teknisk forskrift/ NS8175:2012, og rettleiar T-1442, «retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen».

## §3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

### 3.1 Bustader, B

- 3.1.1 Innafor områda kan det førast opp einebustader som kan innehalde sekundærbustad. Maksimal utnyttingsgrad er gjenngitt på plankartet for dei einskilde områda, jf. rettleiar «Grad av utnytting». Bustadområda er delt opp i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 omfattar bustadområde B1 – B5, og byggetrinn 2 omfattar bustadområde B6 – B10.
- 3.1.2 Det kan tillatast hus i rekkje/kjede innafor område B6, og ein kan då sjå bort frå dei regulerte eigedomsgrensene. Det er krav til sokkeletasje for bustadane innafor B6.
- 3.1.3 Det kan i området førast opp bustader med maksimal byggjehøgde (mønehøgde ved saltak, høgste gesims ved pulttak, parapet/ gesims ved flatt tak osv.) 8,0 m målt i høve til gjennomsnittleg terreng.
- 3.1.4 Det skal leggjast til rette for minimum 2 parkeringsplassar for einebustader/bustader i rekkje/kjede, og 1 parkeringsplass for sekundærbustader.
- 3.1.5 Det kan førast opp frittståande garasje inntil 50m<sup>2</sup> BYA i ein avstand på minimum 1.0 meter frå naboeigedom, og minimum 2.5 meter frå vegkant ved bygging parallelt med veg. Garasje skal førast opp med same takform som bustadhuset. Garasje med mønt tak og pulttak er tillate med mønehøgde inntil 6.0 meter. Høgste gesims på pulttak vert her definert som mønehøgde. Garasje med flatt tak er tillate med gesimshøgde inntil 4.0 meter. Høgder skal målast i høve til gjennomsnittleg terreng.
- 3.1.6 Vegfylling/-skjering kan leggast inn i byggeområda for bustader og i areala som er omfatta av byggjegranser min. 1 meter frå grensemed inntil 4 meter lengde og 1.5 meter høgde.
- 3.1.7 I byggjegranser langs veg SV3 og inn mot byggeområde B6 kan det etter ei vurdering i søknad tillatast internveg og parkeringsplassar med tilhøyrande forstøtningsmur.

### 3.2 Brannstasjon, BOP

- 3.2.1 Innafor arealet kan det førast opp brannstasjon med tilhøyrande anlegg for uttrykingsreiskap og drift.
- 3.2.2 Bygg kan førast opp med møna tak, saltak, eller flatt tak med maksimal byggjehøgde (mønehøgde ved saltak, høgste gesims ved pulttak, parapet/ gesims ved flatt tak osv.) til

kote 58. Maksimal utnyttingsgrad er 60% BYA, der oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy og personbilar kjem i tillegg.

### **3.3 Barnehage, BBH**

- 3.3.1 Innafor arealet kan det førast opp barnehage med tilhøyrande areal for uteopphald inkludert leik og parkering. Det skal takast omsyn til eksisterande landskap ved utforming av uteområda for i så stor grad som mogleg å ivareta eksisterande kvalitetar. Ved byggesøknad må det visast detaljert situasjonskart 1:100 med parkeringsplassar, avkjørsle, renovasjonsplass, uteopphaldsareal og bygningar. Maksimal utnyttingsgrad er 60% BYA, der oppstillingsplass for personbilar kjem i tillegg.
- 3.3.2 Bygg kan førast opp med møna tak, saltak, eller flatt tak med maksimal byggjehøgde (mønehøgde ved saltak, høgste gesims ved pulttak, parapet/ gesims ved flatt tak osv.) til kote 91.
- 3.3.3 Det er i området tillate med oppføring av mindre bygg tilknytt drift av barnehagen, og for tilrettelegging av leik og spel.
- 3.3.4 Det skal innafor området leggast til rette for eit minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal på 24 m<sup>2</sup> pr. born under 3 år, og 33 m<sup>2</sup> pr. born over 3 år.
- 3.3.5 Det skal for området leggast til grunn ei parkeringsdekning på 1 plass pr. tilsett og 0.2 plasser pr. born. Fram til barnehagen vert bygd ut kan eit avgrensa areal av føremålet vendt mot veg, SV3 nyttast til mellombels gjesteparkering for bustadane B1 – B10.

### **3.4 Industri, BI**

- 3.4.1 Arealet ligg som del av frisiktsone der føremålet for industri skal skje i tråd med gjeldande plan for eigendomen.

### **3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg**

- 3.5.1 Området omfattar kommunalteknisk anlegg med trafo.

### **3.6 Leikeplass, BLK1 og BLK2**

- 3.6.1 Innafor områdene skal det leggast til rette for offentlege leikeplassar. Leikeplassar skal opparbeidast som fellesareal og vere tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne. Leikeplassutstyr skal vera godkjende for sitt føremål og monter/ sett opp av fagkyndig.
- 3.6.2 Leikeplassen, BLK1 skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat og sandkasse. Det kan førast opp bygningar som t.d. leikehytter, grillhytter osv.
- 3.6.3 Leikeplassen, BLK2 skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat i samband med utbygging av tilgrensande bustadområde B7-B10.
- 3.6.4 Leikeplassane skal vera mest mogleg universelt utforma slik at alle brukargrupper skal kunne bruka området. Areal skal vera sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare, vere inntil 1:3 bratt og lyssett.

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

### **4.1 Veg, SV1-SV7**

- 4.1.1 Veg, SV1-SV7 er offentlege vegar og skal byggjast som vist på plankartet.

### **4.2 Avkjørsel**

- 4.2.1 Omfattar eksisterande privat avkjørsel mot 40/575.

### **4.3 Fortau, SF1-SF5**

4.3.1 Fortau, SF1-SF4 er offentlege fortau og skal byggjast som vist på plankartet. Det er tillate å etablere avkørsel over fortaua og inn til byggeområda for bustader og barnehage.

4.3.2 Fortau, SF5 omfattar eksisterande fortau langs Leitevegen.

### **4.4 Annan vegggrunn – tekniske anlegg, SVT**

4.4.1 Innafør områda er det sett av areal til tekniske anlegg tilknytt vegane.

## **§5 Grønstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Turveg, GT**

5.1.1 Det kan i området opparbeidast offentlege turveggar som sikrar tilkomst for gåande trafikkantar til område for rekreasjon og som snarveggar i feltet. Vegane kan opparbeidast og grusast. Delar av GT2 må sikrast med gjerde.

## **§6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)**

### **6.1 Friluftsføremål, LF**

6.1.1 Innafør området skal fri ferdsle for ålmenta oppretthaldast. Det skal ikkje setjast opp stengsler i form av gjerder og liknande som hindrar slik bruk, men det kan setjast opp gjerder som sikring. I områda kan det ryddast skog, men områda skal elles framstå som i dag med naturleg terreng og bakkevegetasjon. Områda kan nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Ved behov kan det ev. setjast opp elektriske anlegg innanfor områda, og eksisterande antenneanlegg kan vedlikehaldast.

6.1.2 Tiltak for føring av nødvendig infrastruktur er tillate.

## **§7 Omsynssoner (PBL § 12-6)**

### **7.1 Frisikt, H140**

7.1.1 Innafør områda skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over primærvegens køyrebane.

## **§8 Rekkjefølgjekrav**

8.1 70% av bustadområda omfatta av byggetrinn 1 skal byggjast ut med tilhøyrande teknisk infrastruktur før byggetrinn 2 kan setjast i gong.

8.2 Det skal i samband med søknad om løyve til tiltak lagast ein teknisk plan for veg, fortau, overvatn, vatn og avlaup. Teknisk plan skal godkjennast av Sveio kommune.

8.3 For byggeområda nedanfor skal følgjande vere ferdig og godkjent av Sveio kommune før bruksløyve vert gitt:

B1 – B5: Tilliggjande kommunaltekniske anlegg og leikeplass, BLK1.

B6: Tilliggjande kommunaltekniske anlegg.

B7 – B10: Tilliggjande kommunaltekniske anlegg og leikeplass, BLK2.

BBH: Tilliggjande kommunalteknisk anlegg og nødvendig leike- og uteopphaldsareal samt parkering innafør føremålsgransene.

Versjon	Dato	
V1	18.10.2016	Omega Areal AS
V2	14.05.2018	Omega Areal AS
V3	13.09.2018	Omega Areal AS
V4	15.10.2019	Omega Areal AS