

Sund kommune

Midttveit/ Telavåg, bustader

Reguleringsplan: Gnr. 38 Bnr. 1 og 127, Midttveit.

PlanID: 2016003436

Saksnummer: 113/16

Dato sist revidert: 1.12.16

Vedtatt i kommunestyret: 14.02.17

Reguleringsføresegner for gnr 38 og bnr 29, 127 m.fl. Midttveit/ Telavåg, bustader, Sund kommune (pbl § 12-7)

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 11.05.16

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustadbusetnad frittliggjande
 - Bustadbusetnad konsentrert
 - Kommunaltekniske anlegg
 - Uteoppfallsareal
 - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Anna veggrunn - grøntareal
 - Kollektivhaldeplass
3. Grønstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)
 - Naturområde
4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5 ledd nr 5)
 - Landbruksføremål
5. Omsynssoner Sikrings-, støy og faresoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)
 - Frisiktssone veg H140
 - Høgspenningsanlegg H370
 - Bevaring kulturmiljø H570
 - Bandlegging etter lov om kulturmiljø H730

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innafør byggegrensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteoppfallsareal.

§ 2.3 REKKEFØLGJE

2.3.1 Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane. Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast på ein forsvarleg attbruk i nærområdet, primært til jordbruksføremål. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med Forskrift og nydyrking.

2.3.2 Tilkomstvegar skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve byggjeløyve til BKS og BFS01.

2.3.3 Skulevegen vil vere Brekkevegen med gangveg frå Bekkevegen ved gnr/ bnr 38/64. Ved etablert overgang frå vegen til gangvegen skal gangvegen utbetrast.

2.3.4 Godkjente vass- og avlaupsleidingar skal vere ført fram til feltet før det vert gjeve byggjeløyve.

2.3.5 Kryss med fortau på FV202 frå SKV02 skal vere ferdig realisert før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i BFS01 og BFS02.

2.3.6 Fortau frå starten av o_SVG07 i nord skal vere ferdig realisert før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i BKS.

2.3.7 Det skal utarbeidast tekniske teikningar etter handbok R700 som skal godkjennast av Statens vegvesen for fortau, avkjørslar og kryss. Godkjente tekniske planar legg grunnlaget for ei gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Arbeid med tekniske tiltak kan ikkje starte opp før slik avtale er inngått.

2.3.8 Ved søknad om tiltak skal det leggast ved ein renovasjonsteknisk avfallsplan godkjent av BIR.

2.3.9 Før planen vert lagt føre kommunestyret skal følgjande føresegn verte teke inn:

2.3.10 Leikeområde f_BLK skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for bustadar innanfor BKS.

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Sund kommune sine estetiske retningslinjer.

2.4.2 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av bygningsmateriale, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Byggverk skal utformast og plasserast slik at dei i størst mogeleg grad følgjer terrengforma.

2.4.4 Bortsprenning av terreng som gjev synlige skjeringar skal unngåast så langt som mogeleg.

2.4.5 Skjeringar/fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng ved hjelp av slake skråningar eller liknande tiltak. Støttemurar skal planleggast saman med bustadområdet og skal utførast i varige materialar som er vanlege på staden.

- 2.4.6 Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innafør lova sine rammar krevje avbøtande utformings- eller materialutføringar for å oppnå eit godt resultat.
- 2.4.7 For bustader sør om kommunevegen: Oppfyllingar skal dokumenterast ved hjelp av fotomontasje eller liknande for å sikre god terrengtilpassing.
- 2.4.8 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.

§ 2.6 Kulturminne

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid treffast på automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeid stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 3 BUSETNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5, ledd nr 1)

§ 3.1 Bustadbusetnad frittliggjande

- 3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad BFS01 er det tillat med inntil 2 einebustader, garasjar, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.
- 3.1.2 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad BFS02 er det tillat med einebustader, garasjar, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.
- 3.1.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering er BYA= 25%.
- 3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2. Bustadbusetnad konsentrert

- 3.2.1 Innafor BKS er det tillat å føra opp konsentrert småhusbusetnad med inntil 7 bustadeiningar.
- 3.2.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for BKS er BYA=40%.
- 3.2.3 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.3 Kommunaltekniske anlegg

- 3.3.1 f_BKT er felles og avsett til kommunalteknisk anlegg/trafo.

§3.4 Uteoppfallsareal

- 3.4.1 Uteoppfallsareal f_BUT01 - f_BUT02 er felles for planområdet.
- 3.4.2 Det er ikkje tillat å etablere tiltak innafor uteoppfallsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.
- 3.4.3 Innafor f_BUT02 er det er ikkje tillat å etablere anlegg eller byggverk som inneberer inngrep i bakken som kan kome i konflikt med det automatisk freda kulturminne, id. 138750, jf. Planføresegn 7.2 og 7.3. Tiltak innafor området må sendast Hordaland fylkeskommune for uttale.
- 3.4.4 Areala for uteoppfallsareal skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot vør, vind, støy og trafikk.

§ 3.5 Leikeplass

- 3.5.1 Leikeplass f_BLK er felles og avsett for bustadeiningane innafor BKS.
- 3.5.2 f_BLK skal gjevast universell utforming.
- 3.5.3 Areala for leik og opphald skal ha ei skjerma plassering, ikkje vere nordvendt og skuggelagt store deler av dagen. Det skal settast opp fysisk stengsel mellom f_BLK og f_SKV12.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 o_SKV01 er offentlig fylkesveg 202.
- 4.1.2 o_SKV02 er offentlig kommunal veg.
- 4.1.3 f_SKV03 er felles tilkomst til BFS01.
- 4.1.4 f_SKV04 er felles tilkomst til gnr/ bnr 38/3,22,23,57.
- 4.1.5 f_SKV05 er felles tilkomst til gnr/ bnr 38/1,25,27,30 m.fl.
- 4.1.6 f_SKV06 er felles tilkomst til gnr/ bnr 38/100,124.
- 4.1.7 f_SKV07 er felles tilkomst til bustader på gnr 38/7,9.
- 4.1.8 f_SKV08 er felles tilkomst for gnr/ bnr 38/3,118.
- 4.1.9 SKV09 er privat tilkomst til gnr/ bnr 38/76.
- 4.1.10 f_SKV10 er felles tilkomst til gnr/ bnr 38/1-6, m.fl.
- 4.1.11 f_SKV11 er felles tilkomst til gnr/ bnr 37/9,17, 26, 39, 40, 46, 47, 50, 65.
- 4.1.12 f_SKV12 er felles tilkomst til BKS.
- 4.1.13 f_SKV13 er felles tilkomst til BFS02.

- § 4.2 Fortau**
- 4.2.1. o_SF01 - o_SF02 føl o_SKV01 frå f_SKV11 til krysset ved f_SKV02 og haldeplass o_SKH01.
- 4.2.2. o_SF03 føl o_SKV02 frå SKV06 i vestleg retning.
- 4.2.3. o_SF04 føl o_SKV01 frå SKV06 og ut av planområdet i nordleg retning.
- 4.2.4. o_SF05 er knytt til o_SKH02.
- § 4.3 Anna vegareal - grøntareal**
- 4.3.1 Anna vegareal - grøntareal, o_SVG01- o_SVG20 er skjeringar og fyllingar langs o_SKV01- f_SKV11.
- 4.3.2 Anna vegareal - grøntareal skal dekkast med jord og tilplantast.
- § 4.4 Kollektivhaldeplass**
- 4.4.1 o_SKH01 er haldeplass ved krysset mellom FV202 /o_KV01 og o_KV02 plassert på venstre side av fylkesvegen.
- 4.4.2 o_SKH02 er haldeplass ved krysset mellom FV202 /o_SKV01 og o_SKV02 plassert på høgare side av fylkesvegen.
- 4.4.3 o_SKH03 er eksisterande haldeplass sør i planområdet.
- § 5 GRØNSTRUKTUR**
(PBL §12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 Naturområde**
- 5.1.1 GN er privat og avsett til naturområde.
- § 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL**
(PBL §12-5, ledd nr 5)
- § 6.1 Landbruksføresmål**
- 6.1.1 LL er privat og avsett til landbruksføresmål.
- § 7 OMSYNSSONER**
(Pbl §12-6, jf. §11-6, jf. § 11-8).
- § 7.1 Sikrings-, støy og faresoner**
(Pbl § 11-8 a)
- 7.1.1 Frisikt
I området med frisiktline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrslere vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.
- 7.1.2 Høgspente
Faresone H370 er sikkerheitssone 7,5 meter horisontalt ut til kvar side av høgspente traseen gjennom delar av planområdet. Her kan det ikkje etablerast anlegg.
- § 7.2 Bevaring naturmiljø/kulturmiljø**
(Pbl § 11-8 c)
- 7.2.1 Bevaring kulturmiljø, omsynssone c (H570)
- I omsynssone c er nyare tids kulturminne. Kulturminna skal ikkje utsetjast for skade eller øydelegging. I tilstøytande areal fins det automatisk freda kulturminne. Tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve §3 i kulturminnelova.
- § 7.3 Bandleggingssone**
(Pbl § 11-8 d)
- 7.3.1 Bandlegging, omsynssone d (H730)
- I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne, spor etter førhistorisk busetnad (Askeladden-id 138750). Kulturminnet er freda etter § 4 i kulturminnelova. Tiltak eller aktivitet som kan skade, dekke til, eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller kan framkalle fare for at dette skal skje, er ikkje tillate, jf. § 3 i kulturminnelova. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve §§ 3 og 8 i kulturminnelova.
- TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Sund kommune