

(kommunevåpen skal leggjast inn ved vedteken plan)

# ØYGARDEN KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

## DETALJREGULERING FOR ÅDNEVIKVARDEN, GNR. 50, BNR. 23

Saksnr. 14/1777

Nasjonal arealplan-ID: 1259\_20140007

Vedteken dd.mm.åå

Sist revidert 15.05.2019

### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med reguleringsplanen er å regulere til bustadbygging med tilhøyrande uteoppfallsareal og infrastruktur. Det er lagt vekt på gode interne koplingar og leikeareal, samt terrengtilpassing.

### § 2

#### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon og materialbruk.

#### 2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjvatn og overvatn frå tak og tette flater.

2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyningsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

#### 2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleing/reinsing.

#### 2.4 Byggjegranser

2.4.1 Bustadbygg skal plasserast innanfor byggjegransene som er synt på planen. Mindre tiltak, samt trapp, støttemur og parkeringsplass kan plasserast utanfor byggjegransene.

#### 2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 Det skal leggjast vekt på at nye bygg skal oppførast slik at dei er tiltalande i seg sjølv og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting). Innanfor dei einkilde delfelta skal det nyttast ein byggjestil for heile feltet som gjer at feltet står fram som harmonisk og heilskapleg.

2.5.2 Bygningar skal tilpassast forma på eidedomen. Avstand fyllingsfot/skjering mot nabogrense eller anna føremål – skal vere minimum 2 meter.

2.5.3 Mur over 1,5 meter mot veg eller gangveg skal unngåast. Murar over 2 meter skal unngåast elles i planområdet.

2.5.4 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

#### 2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Inngrep i landskap og terreng skal gjerast skånsamt, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet.

2.6.3 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å byggje opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

2.6.2 Der hellinga tillèt skal fyllingar/skjeringar kamuflerast med lausmasser og det skal leggjast til rette for planting.

### § 3

#### REKKEFØLGJEKRAV

#### 3.1 Før det kan gjevast byggjeløyve for bustader i planområdet

3.1.1 Skal det dokumenterast tilstrekkeleg skulekapasitet i nærmaste skulekrins.

#### 3.2 Før det kan gjevast bruksløyve for bustader i planområdet

3.2.1 Skal tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flater vera ferdigstilt.

3.2.2 Skal areal for oppstilling av bossdunkar og areal for bosshenting innanfor f\_BKT vere tilrettelagt.

3.2.3 Skal felles uteoppfallsareal vere opparbeida i høve § 5.7.

3.2.4 Skal fortau o\_SF vere opparbeida.

#### 3.3 Før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BKS1 og BKS2

3.3.1 Skal leikeplass f\_BLK1 og f\_BLK2 vere etablert.

3.3.2 Skal turveg f\_GT1 og f\_GT2 vere etablert.

3.3.3 Skal veg f\_SV1 og f\_SV2 vere etablert.

#### 3.4 Før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6

3.4.1 Skal leikeplass f\_BLK1 og f\_BLK2 vere etablert.

3.4.2 Skal uteoppfallsareal f\_BUT vere etablert.

3.4.3 Skal turveg f\_GT1 og f\_GT2 vere etablert.

3.4.4 Skal veg f\_SV3 og f\_SV1 vere etablert.

3.4.5 Skal sti vere etablert innanfor f\_GN2. Illustrasjonsplanen er retningsgivande. Endeleg plassering kan gjerast når bustadarealet er etablert, slik at ein får ein best mogleg tilpassing til terrenget.

#### 3.5 Før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BFS7

3.5.1 Skal leikeplass f\_BLK1 vere etablert.

3.5.2 Skal veg f\_SV2 og f\_SV1 vere etablert.

3.5.3 Skal turveg f\_GT2 vere etablert.

## § 4 EIGARFORM

### 4.1 Offentlege arealføremål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- o\_SKV er offentleg køyreveg.
  - o\_SF er offentleg fortau.
  - Anna veggrunn o\_SVG1-3, knytt til o\_SKV er offentleg.

### 4.2 Felles arealføremål

- 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- f\_BKT er felles for BKS1-2 og BFS1-7.
- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- Leikeområdet f\_BLK1-2 er felles for BKS1-2 og BFS1-7.
  - Uteoppfallsarealet f\_BUT er felles for alle bustadar i og rundt planområdet.
- 4.2.3 Eigartilhøve vegar:
- f\_SV1 er felles for BKS1-2 og BFS1-7.
  - f\_SV2 er felles for BKS2 og BFS7.
  - f\_SV3 er felles for BFS1-6.
- 4.2.4 Eigartilhøve anna veggrunn - grøntareal:
- f\_SVG4-6 er felles for BKS1-2 og BFS1-7.
  - f\_SVG7-8 er felles for BKS2 og BFS7.
  - f\_SVG9 er felles for BFS2-BFS6.
- 4.2.5 Eigartilhøve naturområde:
- f\_GN1-2 er felles for BKS1-2 og BFS1-7.
- 4.2.6 Eigartilhøve turvegar:
- f\_GT1-2 er felles for BKS1-2 og BFS1-7.

## § 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Bustader - frittliggjande

- 5.1.1 Innanfor BFS2-6 kan det oppførast einebustader med tilhøyrande garasjar/parkeringsplassar. Det kan maksimalt etablerast ein bustadeining per føremål.
- 5.1.2 Innanfor BFS1 og BFS7 kan det oppførast einebustadar eller tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar/parkeringsplassar. Det kan maksimalt etablerast to bustadeiningar per føremål.
- 5.1.3 Det skal setjast av minst 300 m<sup>2</sup> privat uteoppfallsareal og 100 m<sup>2</sup> felles uteoppfallsareal for kvar einebustadeining som blir etablert.
- 5.1.4 Det skal setjast av minst 100 m<sup>2</sup> privat uteoppfallsareal og 100 m<sup>2</sup> felles uteoppfallsareal for kvar tomannsbustadeining som blir etablert.

### 5.2 Bustader - konsentrert

- 5.2.1 Innanfor BKS1-2 kan det oppførast rekkehus med tilhøyrande parkeringsplassar/carportar.
- 5.2.2 Innanfor BKS1 kan det kan maksimalt etablerast 4 bustadeiningar.
- 5.2.3 Innanfor BKS2 kan det kan maksimalt etablerast 6 bustadeiningar.
- 5.2.4 Det skal setjast av minst 50 m<sup>2</sup> privat uteoppfallsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteoppfallsareal for kvar bustadeining som blir etablert.

### 5.3 Parkering

- 5.3.1 Det skal etablerast minst 2 parkeringsplassar for bil per bustadeining.

### 5.4 Utnyttning og byggehøgder

- 5.4.1 Maksimal grad av utnyttning (% BYA) og byggehøgder (BH k+) går fram av plankartet.
- 5.4.2 Bygg innanfor BFS1, BFS7 og BKS1-2 kan maksimalt vera 9 meter høgt.
- 5.4.3 Bygg innanfor BFS2-6 kan maksimalt vera 7 meter høgt.
- 5.4.4 Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige kotehøgder regulert i plankartet.

### 5.5 Leikeplassar

- 5.5.1 Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- 5.5.2 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sitjegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 5.5.3 Leikeareal skal ikkje vere brattare enn 1:3.

### 5.6 Uteoppfallsareal

- 5.6.1 Felles uteoppfallsareal kan etablerast innanfor f\_BLK1-2 og f\_BUT.
- 5.6.2 Uteoppfallsareal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, skjermast mot vær, vind, støy og trafikk.
- 5.6.3 Felles uteoppfallsareal skal vera allment tilgjengeleg.
- 5.6.4 Så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng i f\_BUT skal bevarast. Det er tillate å setja opp benkar, bord, gapahuk og liknande.
- 5.6.5 Ved store høgder og skrentar kan det etablerast gjerder og sikring.

### 5.7 Energianlegg

- 5.7.1 Innanfor BE kan det etablerast energianlegg.

### 5.8 Andre kommunaltekniske anlegg

- 5.8.1 Innanfor f\_BKT kan det etablerast renovasjonsløyning.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

### 6.1 Veg

- 6.1.1 f\_SV1-3 skal opparbeidast med fast køyrbart dekke.

### 6.2 Køyreveg

- 6.2.1 o\_SKV skal opparbeidast med fast køyrbart dekke.

### 6.3 Fortau

- 6.3.1 o\_SF skal opparbeidast med fast dekke.

### 6.4 Annan veggrunn – grøntareal

- 6.4.1 SVG er skal nyttast til fyllingar, skjeringar, overvatn, teknisk infrastruktur, avkøyrslø, og ved snuplassar som overkøyrbart areal.

## § 7 GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

### 7.1 Naturområde

- 7.1.1 I f\_GN1 er inngrep ikkje tillate, med unntak av etablering av enkle gangstiar i søre kant av arealføremålet. Søknad om etablering av gangstiar skal sendast regionalt kulturminnemynde for vurdering med tanke på plassering og utforming av trasé. Eksisterande vegetasjon og trær

- skal bevarast i størst mogleg grad. Skjøtsel av området er tillate i samråd med regionalt kulturminnemynde.
- 7.1.2 I f\_GN2 er større inngrep ikkje tillate, med unntak av etablering av stiar og enkle tiltak som benkar, bord og liknande. Eksisterande vegetasjon og trær skal bevarast i størst mogleg grad. Skjøtsel av området er tillate for å gjere det tilgjengeleg for felles bruk.
- 7.1 Turveg**
- 7.2.1 f\_GT1-2 skal opparbeidast med grus eller anna materiale som gjev turvegen gode kvalitetar, og gjer den brukarvennleg.
- 7.2.2 f\_GT1-2 har ikkje krav til universell utforming, men skal utformast slik at den er lett tilgjengeleg og utan hindringar.

## § 8

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 8.1 Naturområde i sjø og vassdrag**
- 8.1.1 Innanfor VNV er det ikkje tillate med tiltak.

## § 9

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 9.1 Frisiktsone ved veg – H140 (pbl § 11-8 a)**
- 9.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 9.2 Fare høgspenningsanlegg/kondensatrørleidning – H390 (pbl § 11-8 a)**
- 9.2.1 Innanfor sonene skal det ikkje leggst tilrette for varig opphald, næringsverksemd ut over jord- og skogbruk, eller oppføring av bygning som ikkje er naudsynt for drift av rørleidning. Open eld, bruk av skytevåpen, sprenging- og gravearbeid skal ikkje finne stad utan samtykke frå driftsoperatør.
- 9.3 Bevaring kulturmiljø – H570 (pbl § 11-8 c)**
- 9.3.1 Omsynssone bevaring av kulturmiljø. I omsynssone H570 ligg eit automatisk freda kulturminne. Ingen typar inngrep, påfyllingar, eller mellombelse lagringar av massar eller materiale er tillate.
- 9.4 Bandlegging etter lov om kulturminne – H730 (pbl § 11-8 d)**
- 9.4.1 Omsynssone H730 viser eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 94885. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørlege skjemme det automatiske freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje. Ingen typar inngrep, påfyllingar eller mellombelse lagringar eller tiltak er tillate.