



HAREID KOMMUNE.
Reguleringsføresegner
Detaljplan for «Bustadfelt Røyset II»

PlanID.: 20130002, datert 21.01.2014, sist revidert 12.01.2015

Godkjent av Hareid kommunestyre
den 05.02.2015. sak KST PS 6/15

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til eller går dels inn på gnr. 50 bnr. 9, 20 og gnr. 51 bnr. 8

I sør: Grensar til gnr. 50 bnr. 3 og 51 bnr. 14

I aust: Går dels inn på gnr. 50 bnr. 3 og gnr. 51 bnr. 2 og 3

I vest: Grensar til eller går dels inn på gnr. 50 bnr. 3 og gnr. 51 bnr. 2, 16, 30, 31 og 36

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhusbusetnad (FS1-FS4)
- Leikeplass (LP1 og LP2)

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

- Køyreveg (V1-V4)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Overvassnett inkludert driftsveg (OV)

Sikringsone (PBL § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Faresone (PBL § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Høgspenningsanlegg (H370)

Føresegnsområde (PBL § 12-7)

- Føresegnsområde (#1)

§ 5 - FELLESEFØRESEGNER

- a. Busetnaden skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Ved etablering av installasjonar i område merka faresone med høgspenningsanlegg skal ein sikre at avstand til jordtråd er min. 6m. Det ikkje etablerast bygg, anlegg og installasjonar for leik og varig opphald i område merka som faresone.
- b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsomt som mogleg.
- c. Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf TEK10.

§ 6 – AREALBRUK

- a. I område merka "FS" skal det byggjast frittliggjande småhus – einebustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit).

I område merka "LP" skal det leggjast til rette for felles leikeplassar.

I område merka "OV" skal det byggjast dremskanal for å ta unna overflatevatn som vert tilført området, inkludert driftsveg.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

Maks BYA for FS-områda er maksimum 30 %.

BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass.

- c. Innanfor byggjeområde kan det førast opp pumpestasjonar, trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Bygningar på same tomt skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per husvære. Minimum ein (1) parkeringsplass skal byggjast i garasje eller carport. På situasjonsplan skal plassering av garasje/carport/parkeringsplass visast.

2. Bustader – frittliggjande småhusbusetnad (FS):

I område merka "FS" skal bygningar ha gesimshøgde og mønehøgde innanfor rammene i Plan- og bygningslova.

Carport/garasje kan oppførast med grunnflate inntil 50 m² og då berre i ei høgde. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.

3. Leikeplass (f_LP):

Leikeplassane f_LP1 og f_LP2 er felles for FS-områda innanfor planområdet. Leikeplassen skal, ved utbygging, setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK § 10-2 og REN § 10-2. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast. Leikeplassane skal minimum ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om tryggleik ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Området skal sikrast forsvarleg mot vegareal. Del av f_LP1 som ligg i faresonen for høgspenteledning skal kun nyttast som gangforbindelse mellom øvre og nedre del av leikeplassen.

Kommunen kan gi løyve til seinare ferdigstilling dersom det vert stilt nødvendig garanti eller annan tryggleik godkjent av kommunen for opparbeiding.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresett arealbruk. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- d. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Innanfor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vognivået. Ved avkøyrsløpe gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- h. På privat bustadareal skal det som minste uteopphaldsareal (MUA) opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

- i. Leikeplassar innanfor byggeareal: viser til § 7 punkt 3.
- j. Dei fysiske inngrepa i terrenget skal så langt det let seg gjere gjennomførast på ein slik måte at ein tek vare på eksisterande vegetasjon og unngår sår i terrenget. Fyllingar skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det let seg gjere skal skjeringar plantast til, tilsåast eller plastrast så raskt som råd.

§ 9–SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)

Køyreveg (o_V1-V4) og annan veggrunn

I trafikkområde kan det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar).

V1, V2, V3 og V4 skal vere offentleg veg. Det same gjeld for tilhøyrande annan veggrunn – teknisk anlegg.

V1 er vist som offentleg (kommunal) veg. V2, V3 og V4 er vist som offentleg veg og er dimensjonert for 50 km/t (jf. siktkrav).

I vegareal kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekablar.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal. Vegskråningar utanom grøfteareal skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

Overvassnett inkludert driftsveg (OV):

I område merka "OV" skal det etablerast naudsynt drengrøft/-kanal for overflatevatn. Grøft/kanal skal sikrast mot erosjon ved steinplastring på areal med berekna vassføring. Naudsynte drengrøfter/-kanal skal etablerast før utbygging av bustadareal. Som del av drengkanal kan mindre driftsveg etablerast.

I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til skjeringar og fyllingar som følgje av detaljprosjektering. Slikt areal kan leggjast på tilgrensande grunn. Vist senterlinje og skråningsutslag kan justerast som følgje av detaljprosjektering. I området OV1 og OV2 kan det etablerast bru, kulvert mv. over kanalen for å kome til tilgrensande teigar/LNF-område.

Annan veggrunn – grøntareal:

Område vist som annan veggrunn grøntareal skal vere ein buffer mellom leikeplass og køyreveg.

§ 10 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. I desse sonene kan det ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta.

§ 11 – FARESONE (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Høgspenningsanlegg (H370):

Gjeld faresone knytt til eksisterande høgspenteleidning i luftspenn i området. Sona bandlegg 15 meter totalt. Innanfor sona kan det ikkje oppførast bygg, anlegg eller installasjonar grunna avstand til høgspenteleidning. Sjå også § 5 punkt a.

§ 12 – FØRESEGNSSOMRÅDE (PBL. § 12-7)

Føresegnssområde (#1):

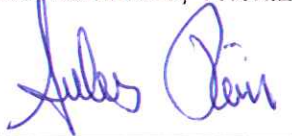
Det er registrert eit automatisk freda kulturminne i form av fossilt dyrkingslag, idnr. 177771, i trasé for overvasskanal (OV2) mellom kommunal veg (0_V1) og Snipsøyrvatnet. Funnet er

markert på plankartet som føresegningsområde #1. Det er gitt løyve til inngrep i kulturminnet innanfor planområdet, jfr. kulturminnelova § 8 fjerde ledd.

§ 12 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 nr. 10)

- a. Leikeplassar f_LP1 og f_LP2 skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når bustadtomt nr 5 tilhøyrande leikeplassen vert teken i bruk, jfr. maks avstandskrav på 50m mellom bustad og leikeplass. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal og det skal dokumentarast at behovet for ny utbygging er dekt. Jfr. areal- og avstandskrav.
- b. Drenskanal med tilhøyrande driftsveg skal opparbeidast samtidig med tekniske anlegg. Kanalanlegg kan opparbeidast stegvis, men slik at bustadtomter ferdigstilt for utbygging er sikra.
- c. Det skal ikkje byggjast bustader før området er tilknytt offentleg vatn/kloakk.

Hareid kommune, 10.02.2015



Anders Riise, ordførar

