

Detaljreguleringsplan R162 Solstrand bustadfelt -Fister

Hjelmeland kommune sak 22/21

Raud tekst = Endringar vedtatt av Areal-og forvaltningsutvalet sak 09/24

Utheva tekst = endringar foreslått av planfremjar etter høyring og vedtatt av AFU

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende funksjoner og uteområder. Planen legger også til rette for småbåthavn, badeplass og offentlig gang- og sykkelveg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Massehåndtering

- a. Matjord på dyrka areal skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksareal i aktiv drift eller på nydyrkingsareal. Plan for disponering av matjord skal godkjennes av kommunen og inngå i massehåndteringsplanen.
- b. Det skal tas sikte på å gjenbruke mest mulig av massene internt i planområdet og unngås transport av masser over lange distanser.

2.2. Tiltak i sjø

- a. Alle tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.
- b. Alle tiltak skal gjøres på en skånsom måte som reduserer risiko for oppvirvling og spredning av partikler fra sjøbunnen.
- c. For å minimere risikoen for negativ påvirkning ved utfyllings- og eventuelle mudringsarbeider, skal arbeid som kan gi negative konsekvenser for det marine livet legges til et tidsrom utenom gyteperioden for torsk.

2.3. Bilparkering

- a. Fastkrav for parkering er 2 bilparkeringsplass per bolig, inkludert gjesteparkering.
- b. Minimum 5% av parkeringsplassene for BBB skal utformes som HC-plasser.
- c. Minimum 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladning av elbiler.

2.4. Sykkelparkering

- a. Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b. Minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet skal tilrettelegges for ladning av elsykkel.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFS1, BFS2, BFS3, BKS1, BKS2, BKS3, BBB)

- Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m². Det skal dokumenteres minimum 2 timers sammenhengende solbelysning i løpet av vårjevndøgn for alle private uteoppholdsareal.
- ~~Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 400 m² felles uteoppholdsareal (MFUA) på bakkenivå. Private uteoppholdsareal inngår ikke i MFUA~~
- ~~Sportsboder skal være integrert i bygningsvolum.~~
- Det skal tas spesielt hensyn til verdifull kantvegetasjon til bekken.

3.2. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS

- BFS1 kan bebygges med to eneboliger. Boligene skal ha flatt tak, eller pulttak med maks takvinkel 10 grader. Høyeste gesimshøyde er kote +13 moh.
- BFS2 kan bebygges med en enebolig. Boligen skal ha flatt tak, eller pulttak med maks takvinkel 10 grader. Høyeste gesimshøyde er kote +17 + 16 moh. Se særlige hensyn i § 5.1, b.
- BFS3 kan bebygges med en enebolig. Boligen skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote +8,4 moh. maks mønehøyde er kote +11,7 +10,7 moh. Det kan i oppføres dobbel garasje på inntil 50m². Byggegrense for garasje kommer frem av plankartet.

3.3. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS

- BKS1 kan bebygges med tre kjedeboliger. Boligene skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote + 8 moh., maks mønehøyde er kote 11,5 moh +10,5 moh
- BKS2 kan bebygges med tre kjedeboliger. Boligene skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote + 8 moh., maks mønehøyde er kote 11,5 moh +10,5 moh
- Utbygging av BKS2 innebærer spunting mot sør, innenfor formåls grensen.
- BKS1 og BKS2 skal ha parkering på f_SPP1.
- For BKS2 skal det ved fjerning av eksisterende steinfylling etableres siltgardiner for å redusere partikkelspredning.

3.4. Blokkbebyggelse, BBB

- BBB kan det oppføres boligblokk i tre plan pluss parkering og boder i sokkel.
- Det tillates maks 10 boenheter.
- Bygget skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel maks 10 grader.
- Øverste etasje skal trekkes inn minimum 1,5 meter fra øvrig fasadeliv mot sjøen og ved gavlene.
- Maks byggehøyde kote +19.
- Det skal tas særlig hensyn til kantvegetasjonen til bekken ved utbygging. Tiltak som omhandler kantvegetasjonsbeltet langs vassdrag, krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.
- For å unngå negative konsekvenser for GBG, skal det vurderes spunting i det nordøstlige hjørnet, der hvor avstanden mot bekken er minst.

3.5. Energianlegg, BE

o_BE er kommunalteknisk anlegg, trafo. Hvor vist i plankartet skal det avsettes plass til trafo 5x5 meter.

3.6. Renovasjonsanlegg, BRE

f_BRE1 og f_BRE2 er felles for alle boliger i planområdet. Hvor anvist på plankartet skal det etableres oppstillingsplass for henting av avfallsbeholdere.

3.7. Felles lekeplass, BLK

- c. f_BLK er felles for alle boliger i planområdet.
- d. Området skal opparbeides og utstyres i tråd med kommuneplanens §12. Nærlekeklassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke.
- e. Lekeplasser skal ha universell utforming og være tilpasset variert lek og opphold for ulike aldersgrupper.
- f. Naturlig vegetasjon og naturelement av verdi som kvalitetsskapende element skal bevares som supplement til lekeapparat.
- g. Plan for nærlekeplass skal godkjennes av kommunen.
- h. Se særlige hensyn i § 5.1, b.

3.8. Blågrønn struktur, GBG

Innenfor området skal eksisterende kantvegetasjon bevares i størst mulig grad. Tiltak som omhandler kantvegetasjonsbeltet langs vassdrag, krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.

3.9. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

- a. f_BSB1 - ~~o_BSB4~~ f_BSB4 er bryggeanlegg for småbåter. Bryggene må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgepåslag i området. Bryggene skal oppføres med dekke og skjørt i tre.
- b. ~~BSB3 er privat for BFS4.~~
- c. **Alt gangareal dvs bryggekanter BSB** er felles for alle boliger i planområdet, og skal være allment tilgjengelig og tillates ikke stengt.
- d. Det tillates utstikkere fra bryggene f_BSB1-2. **Ytre del av BSB1 som går ut i ålegrasenga** skal utføres enten som flytebrygge eller med peling, for å gi minst negative konsekvenser for ålegrasset. Utstikker på BSB1 skal være gjennomiktig for å unngå skyggelegging av ålegrasfeltet.
- e. f_BSB3 skal utformes med universelt utformet kobling til **BSB1** og SKV2.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SVG)

For alle tiltak som berører fv. 4678 og veggrunn langs vegen kreves det en gjennomføringsavtale med vegmyndigheten.

4.3. Veg, o_SV

Fylkesvei 4678, Fistervegen krysser planområdet.

4.4. Kjøreveg, ~~o_SKV1~~ f_SKV1

~~Offentlig~~ **Felles** adkomstveg til boliger i BBB, BFS1 og BFS2.

4.5. Felles kjøreveg, f_SKV2

- a. Vegen er felles privat, men skal være allment tilgjengelig og tillates ikke stengt med bom eller liknende.
- b. Ved avkjørselen ved o_SV, skal alt arealet på SKV2 være kjørbart uten hindringer.

4.6. Gågate, f_SGT

- a. Er privat, men skal være allment tilgjengelig og tillates ikke stengt.
- b. Skal ha fast dekke i annet enn asfalt som tydelig markerer skillet mellom gangareal og tilliggende arealer.

4.7. Gang- og sykkelveg, o_SGS

- a. O_SGS1 er offentlig gang- og sykkelveg.
- b. O_SGS2 og o_SGS3 gir trygt venteareal for krysning av kjøreveg.

4.8. Annen veggrunn grønt, o_SVG

Beplantning skal være ikke være til hinder for fri sikt.

4.9. Parkeringsplass, f_SPP

- a. F_SPP1 er felles parkeringsplass for BKS1 og BKS2.
- b. F_SPP2 er felles parkeringsplass for BBB.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

5.1. Landbruksformål, LL

- a. Del av gnr/bnr 74/5 som inngår i planen.
- b. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende verdifulle eiketrær på LL ved detaljprosjektering og utbygging av bustatomt BFS2 og leikeplass BLK, jf § 3.7.. Trærne skal ikke skades eller felles. Om enkelte trær, ikke avmerka i kart, vurderes felt, skal en først vurdere andre avbøtende tiltak og eventuelt erstatte disse en for en. Trærne skal plantes innenfor LL.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1. Småbåthavn, f_VS

- a. Er felles for alle boliger i planen.
- b. Utstikkere fra bryggene f_BSB 1-2 må ikke være til hinder eller fare for båttrafikk, og skal begrenses til 5 meter lengde om ikke annet er avtalt med båtforeningen.
- c. Det skal utarbeides miljøplan for bruk av småbåthavnen med regler for å senke faren for forurensing + tiltak for forbedra sirkulasjon i båthamn/badeplass.
Redningsutstyr/redningstige skal vere på plass i hamna

6.2. Friluftsområde, f_VFR

Er privat felles bade/friområde i strandsonen, og skal vere offentleg tilgjengeleg

6.3. Felles badeområde, f_VB

- a. Er felles for boliger i planen, men skal være allment tilgjengelig og tillates ikke stengt.
- b. Området skal sikres tydelig mot småbåthavn f_VS.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1. Frisiktsone, H140

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

7.2. Flomfare, H320

- a. Alle bygg skal tilfredsstill sikkerhetssonen for flom F2.
- b. Alle tiltak skal utredes av fagkyndig og avbøtende tiltak skal sikres.

H320_1: Flaumsone stormflo: Alle boliger innenfor området må ligge på minimum kote +3 moh. Brygger og andre konstruksjoner som ligger lavere må være bygget for å tåle en stormflo uten at det er fare for bebyggelse i områdene rundt. Det tillates ikke konstruksjoner eller tiltak som sperrer flomveier til sjø.

H320_2: Flomsone bekkeløp Liarbekken: Flomsikringstiltak som oppdimensjonering av stikkrenne Liarbekken + utviding av bekkeløp skal utførast i tråd med rekkefølgekrav § 9.2.h.

7.3. Bevaring naturmiljø, H560

- a. H560_1: Ålegraseng: innenfor området er det forekomst av ålegress. Det skal vises hensyn ved eventuell peling i området. Det tillates ikke andre konstruksjoner, anlegg eller forankring i umiddelbar nærhet.
- b. **H560_2 bekkeutløp/kanal: omsynet til vandrnde aure skal ivaretaast. Det tillatast ikkje fysiske stengsler eller arealinngrep som svekker botnforholda. Må sjåast i samanheng med rekkefølgekrav 9.2.h**

8. Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1. Utfylling i sjø, bestemmelsesområde #1

- a. Området viser grense for beregnet utfylling i sjø under vann. Stiplet linje viser fotkanten for fylling med skråning 1/1,5.
- b. Ved fjerning og etablering av ny steinfylling skal det benyttes siltgardiner for å redusere partikkelspredning, iht. fagrapport naturmangfold, datert 26.01.2022.
- c. Overvåkningsprogram for partikler og turbiditet skal vurderes.
- d. Det skal tas prøver og gjøres tiltak for å redusere risiko for spredning av sedimenter ved tiltak i sjø.
- e. Støyende og utfyllende arbeid i sjø skal legges utenom den mest aktive gyteperioden (januar-april).

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

- a. Skal tekniske planer for VA, overvann, renovasjon og strømtilførsel være godkjent av Hjelmeland kommune. Omlegging av eksisterende VA-ledninger og tilkobling til kommunal slamavskiller skal være sikret. *(flytta frå «før igangsetting»)*
- b. Det skal leveres plan for massehåndtering **for heile planområdet**. Planen skal være kjent for utførende entreprenører og det skal tas spesielt hensyn til § 2.2 og § 2.1
- c. Områdestabilitet skal dokumenteres gjennom detaljprosjektering og geoteknisk vurdering av byggegrunn. Avbøtende tiltak for sikring av trygg byggegrunn skal gjennomføres iht. Procon rapport datert 16.02.2022, herunder masseutskiftning før etablering av BBB og stabiliseringstiltak av fylling for boligene på BKS2.

- d. For BBB og BFS1 skal det utarbeides plan for utvidelse av bekkeløp, utskiftning av masser og påfølgende utvidelse og reetablering av kantsone. Planen skal utarbeides av naturfagkyndig. Det skal utføres tiltak for å unngå partikkelavrenning, som td spunting. Alle tiltak i bekkeløp og kantsone krev løyve etter vannressursloven § 11.
- e. Skal det være sikret etablert en midlertidig gruset gangsti mellom SGS4 og Stølsvegen. Denne skal plasseres 3 meter fra fylkesveien sin veikant.

9.2 Før igangsettingstillatelse

- a. Flytta til 9.1
- b. Skal oppdimensjonering av stikkrenne for Liarbekken under Fistervegen være sikret iht. flomvurdering utarbeidet av Head Energy, datert 19.02.2021. framgår av 9.2.h
- c. For tiltak i sjø skal det dokumenteres at det ikke er fare for forurensing og at det er iverksatt skadereduserende tiltak, for eksempel som foreslått i fagrapport naturmangfold 864.
- d. For BFS2 skal det dokumenteres at hensynet til de verdifulle eiketruene på LL er ivarett. Framgår av § 3.7 og 5.1.b
- e. For BBB og BFS1 skal det dokumenteres at tiltaket ikke gir økt partikkelavrenning i anleggsperioden. Framgår av § 9.1.b
- f. For BKS2 skal det dokumenteres at det ikke er risiko for setnings- og stabilitetsproblemer ved utfylling av molo. Prøvetakning kan utføres i forbindelse med utvidelse av moloen. Framgår av § 9.1.b
- g. Det skal leveres plan for massehåndtering for hvert delfelt. Planen skal være kjent for utførende entreprenører og det skal tas spesielt hensyn til § 2.2 og § 2.1. Korrigert og flytta til §9.1
- h. Skal stikkrenne for Liarbekken under Fistervegen skal oppdimensjoneres i henhold til flomvurdering datert 18.11.2020, utarbeidet av Head Energy AS. Bekkeløp skal utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB frem til Fistervegen.
- i. Skal det dokumenteres at bekkens naturlige kantvegetasjon er ivarett. Dersom denne er skadet skal den reetableres med samme funksjon.

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a. Skal SGS1, SGS22 og SGS4 være opparbeidet.
- b. Skal felles uteoppholdsareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- c. Leikeplass BLK og badeplass VB bl/VFR skal vere opparbeidd før 5. bueining får bruksløyve.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.