

HJELMELAND KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
DETALJEREGULERINGSPLAN BREIVIK HYTTEFELT – ID R178**

HØYRINGSUTKAST inkl vedtak i Areal- og forvaltningsutvalet 27.04.2022, **markert rødt.**

Ved godkjenning av denne plan (ID R178) oppheves deler av plan ID R2, R8 og R146 som inngår i ny plan.

Formålet med reguleringsplanen er for å tilrettelegge nytt område til fritidsbebyggelse.

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål:

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk
- Friluftformål

Hensynssoner:

- Ras og skredfare
- Frisikt
- Bevaring naturmiljø

§1 Fellesbestemmelser

- §1.1 Hyttetomter benytter IVARs hytterrenovasjon i form av eksisterende containere som er plassert på Randøy.
- §1.2 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- §1.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8
- §1.4 Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene bør gjøres så lave som mulig.
- §1.5 Det er tillatt å etablere kabler, VA-ledninger, teknisk anlegg/pumpestasjon for vann og avløp i alle formål innenfor planområdet. Masser må håndteres iht. Forskrift om fremmede organismer.

§2 Bebyggelse og anlegg

§2.1 Generelt

- §2.1.1 Planlagte veier fram til fritidsboligene, skal det så langt det er praktisk mulig ut fra terrenghensyn, tilfredsstillende krav til tilgjengelighet fra parkering på tomten og fram til hovedinngang.
- §2.1.2 Gesims- og mønehøyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- §2.1.3 Det er tillatt med fradeling og punkt feste av tomtene. Regulert tomtegrense vil gjelde ved feste av tomtearealet og danner grunnlag for eventuell fremtidig fradeling av tomtene.

§2.2 Eksisterende hyttetomter ET1-ET5

Det kan oppføres kun en hytte pr. tomt. Gesimshøyde 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng, og mønehøyde maks. 6,0 meter. Maksimalt totalt bebygd areal under tak er 90 m² inkl. bod/uthus. Hyttene skal oppføres som en helhet. Det tillates ikke oppført frittstående bygg som boder, uthus, anneks eller garasjer. Det tillates ikke oppført hengende/understøttet balkonger på hyttene.

Hver hytte kan opparbeide to parkeringsplasser.

Tomt ET2 kan benytte eksisterende vei på tomt ET3 som adkomst til egen eiendom. Tomt ET1 kan benytte eksisterende vei på tomt ET2 og ET3 for adkomst til egen eiendom.

§2.3 Eksisterende boligbebyggelse B1-B5, ny boligtomt B6

Nye bygninger bør plasseres skånsomt i terrenget slik at landskapsbildet ikke blir endret vesentlig. Terrenginngrep skal samles og minimaliseres.

Totalt bebygd areal under tak er 250 m² inkl. garasjer. Det tillates ikke oppført hengende/understøttet balkonger på boligene. Frittliggende bod og garasje tillates oppført utenfor byggegrense.

~~Hver huseier skal sikres bruk av adkomstvei til feltet og parkeringsplass ved båtavn og badestrand. Hver huseier skal være sikret båt plass i båtavn.~~

Tomt B5 kan benytte eksisterende vei på tomt B3 og B4 for adkomst til egen eiendom. Tomt B3 kan benytte eksisterende vei på tomt B4 for adkomst til egen eiendom.

Før det kan gis byggeløyve på tomt B6 skal det utføres sikringstiltak for å oppnå sikkerhetsklasse S2 innenfor faresone H310_4, jf. Overvannsrapport.

§2.4 Nye hyttetomter T1-T12 (Felt 1)

Maks bebygd areal per tomt på 150 m² BYA for tomtene T1 – T7 og 132m² BYA for tomtene T8 – T12. BYA inkluderer frittliggende bod og garasje. Maks mønehøyde på 6,0 meter fra gjennomsnittlige planert terreng. Garasje kan ha maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Støttemurer og frittliggende bod på inntil 20 m² kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng.

Takform: Saltak med inntil 44 grader, møneretning i bygget si lengderetning. Jordfarga fasademateriale i betong, tre eller naturstein.

Maks bebygd areal per tomt på 200 m² BYA som inkluderer frittliggende bod og garasje. Maks mønehøyde på 7,0 meter fra gjennomsnittlige planert terreng. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Frittliggende bod kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng.

§2.5 Nye hyttetomter T13 og T14 (Felt 2)

Maks bebygd areal per tomt på 132 m² BYA som inkluderer frittliggende bod og garasje. Maks mønehøyde på 7,0 meter fra gjennomsnittlige planert terreng. Garasje kan bygges med maks mønehøyde på 3,0 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Støttemur og frittliggende bod på inntil 20 m² kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,0 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Takform saltak.

Maks bebygd areal per tomt på 178 m² BYA som inkluderer frittliggende bod og garasje. Maks mønehøyde på 7,0 meter fra gjennomsnittlige planert terreng. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense og med minimum 3 meter avstand fra veikant. Garasje kan bygges med maks mønehøyde på 3,0 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Frittliggende bod kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,0 meter fra gjennomsnitt planert terreng.

§2.6 Ny hyttetomt T15 og T16 (Felt 3)

Maks bebygd areal per tomt på 230 m² BYA som inkluderer frittliggende bod og garasje. Maks mønehøyde på 7,0 meter fra gjennomsnittlige planert terreng. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng. Frittliggende bod kan plasseres utenfor byggegrense med maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnitt planert terreng.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.1 Kjørevei

§3.1.1 Veg1 benyttes som adkomst til T1-T7, og av T8-T12 til veg2.

- §3.1.2 Veg2 benyttes som adkomst til T8-T12.
- §3.1.3 Veg3 benyttes som adkomst til T13 og T14.
- §3.1.4 Veg4 benyttes som adkomst til ET5, og av ET1-ET3 til veg5 og av ET4 til veg6.
- §3.1.5 Veg5 benyttes som adkomst til ET1-ET3.
- §3.1.6 Veg6 benyttes som adkomst til ET4.
- §3.1.7 Veg7 benyttes som adkomst til B1, B3-B5, T15 og T16.
- §3.1.8 Veg8 benyttes som adkomst til B2.

§3.2 **Annen veggrunn (SVG1-SVG3)**

- §3.2.1 Annen veigrunn for sideareal til private veier inngår i SVG1-SVG3 og nærliggende formål med maks avstand på 3 meter fra veikant.

§4 **Landbruks-, natur- og friluftsmål**

- §4.1 Innenfor LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tradisjonelt landbruk skje.
- §4.2 Det er tillatt med fylling / skjæringer i LNFR-friluftsmål område i tilknytning til samferdsel og teknisk infrastruktur. Inngrep skal gjøres minst mulig. Fyllinger skal dekket med stedlige masser.
- §4.3 **Friluftsmål**
Området kan benyttes til rekreasjon og lek. Landskapets karakter og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med bygg, anlegg og virksomhet som hemmer områdets bruk som friluftsområde. Det kan drives plukkhogst i området. Det kan etableres gapahuk på 3x4 meter og andre tiltak som fremmer felles sosiale kvaliteter for området.

§5 **Hensynsoner**

- §5.1 **Frisiktsone**
I områder regulert som frisiktsone (H140) ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.
- §5.2 **Ras og skred**
 - §5.2.1 Hensynsone H310_1 – H310_4 angir skredfare iht. skredrapport fra Skred AS datert 01.29.2021
 - §5.2.2 Innenfor hvert område må det ikke etableres bygninger uten at rassikring er ivare tatt.
 - §5.2.3 Faresone for skred H310_3 kan være i sikkerhetsklasse S1 og benyttes til uteareal for T15 og T16.
 - §5.2.4 Faresone for skred H310_4 vil være iht. sikkerhetsklasse S2 ved utførelse av god overvannshåndtering i løsmasseskråningen sør for planområdet iht. skredrapport datert 01.29.2021, og kan benyttes til oppføring av byggverk med varig opphold.

Mulige tiltak for overvannshåndtering må vurderes nærmere ved utarbeidelse av tekniske planer.

§5.3 Bevaring naturmiljø

§5.3.1 Hensynssone H560_1-H560_3 angir områder som er nær eksisterende bekk. Det skal ikke oppføres nye byggverk i området. Eksisterende byggverk i hensynssonen består iht. tidligere reguleringsplan.

§6 Bestemmelsesområde

§6.1 Bestemmelsesområde #B1 og #B2

Skog i bestemmelsesområdene #B1 og #B2 skal ikke flatehogges for å unngå forringelse av skredfare. Dersom skog i bestemmelsesområdene #B1 og #B2 skal hogges må det utredes ny skredfarevurdering i relevante områder iht. skredrapport datert 01.29.2021.

§7 Rekkefølgekrav

§7.1 Tilfredsstillende vann- og avløpsledninger må være etablert og dokumentert før brukstillatelse til hyttene kan gis.

§7.2 Tekniske planer for veg, vann og avløp utarbeides, og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Overvannshåndtering skal følge prinsippene som er utredet i overvannsrapport (Ecofact rapport 842). Tiltak mot erosjon av masser som kan føre til tilslamming av Indre bekkjen skal også utredes i tekniske planer.

§7.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hyttene T1-T7 før veg1 er opparbeidet.

§7.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hyttene T8-T12 før veg1 frem til avkjørsel av veg2, og veg2 er opparbeidet.

§7.5 Støyvurdering bør utføres på ET1 og evt. støydempende tiltak utføres før igangsettingstillatelse gis.

Teknaconsult AS

Sandnes 08.07.2022