

Hjelmeland kommune

Føresegner for R154- Reguleringsplan for Sandvik bustadfelt

Planens hensikt

Det regulerte området skal nyttast til bustadføre mål for frittliggjande småhus og blokker med tilhøyrande anlegg inkludert leikeplass og tilkomst, samt friluftsområde.

§ 1 Rekkefølge av tiltak

§2.1 Krav til utredning

Innafor delfelt BFS4 skal det om nødvendig utførast tiltak mot forureining. Det skal dokumenterast at §3.3 er oppfylt før det kan gis byggeløyve.

Dersom ein skal gjennomføra tiltak på eit område med forureining i grunnen, skal tiltakshavar utarbeida ein tiltaksplan for handtering av forureina grunn som må godkjennast av kommunen før igangsetting.

§ 2.2 Krav til stabil byggegrunn

Før det kan setjast i gang tiltak innan felt BFS5 må det gjerast ei undersøking av fyllmassar. Dersom undersøkinga finn utilfredsstillande grunnforhold, må det bli iverksett passande tiltak før igangsetting av tiltak. [Ny etter 1.gongsbehandling](#)

§2.3 Krav til sikring av fjellparti mot øst

Før det kan setjast i gang tiltak - under dette sprenging, innan felt BBB1-BBB2 må det etablerast sikring av skråningane mot aust. Det må òg gjerast ein stabilitetsvurdering inkl ev sikringsomfang/sikringstype etter at skjeringane i felta er etablerte før det kan gis igangsettingsløyve for bustadane.

[Ny etter 1.gongsbehandling](#)

§ 2.4 Veganlegg, vann, avløp og elektrisitet

Før opparbeiding av veganlegg blir tillatt igangsett, skal det ligge føre tekniske planar for veg, vatn (inkl brannvann/overflatevan) avlaup og straum. Teknisk plan skal vere godkjend av kommunen før løyve om igangsetting av tiltak i planområdet.

§ 2.3 Leikeplass, veg og infrastruktur

Tabellen under viser hvilke infrastrukturtiltak som må være opparbeida eller sikret opparbeida før det kan gis byggeløyve innafor de enkelte delfelt (Infrastrukturfelt som skal byggas ut er angitt i første kolonne, byggefelt som rekkefølgekravet er knytta til er angitt i første rad):

Felt	BFS1	BFS2	BFS3	BFS4	BFS5	BB1	BB2
f_BLK1	X	X	X	X	X		
f_BLK2						X	X
Sti fra o_SKV3 opp til f_BLK2						X	X

o_SKV2	X	X	X	X	X	X	X
o_SKV3		X	X	X	X		
o_SKV4						X	X
o_SV4				X			
o_SV5		X	X		X		
o_SGG					X		

§ 2 Fellesføresegner

§ 3.1 Utnytting og høgd

Det tillatast 16 bustader i alt i de 2 blokkene, og 18 nye frittliggjande småhus innafor BFS1-5, jamfør §4.2-4.4. Det er 5 eksisterande bustader innafor BFS5-8.

Maks øvre gesims og maks mønehøgd er vist på plankartet jf kotehøgd, og kan avvikast med inntil + 0,5 meter.

Det er vist regulert høgd på vegane i planen. Desse høgdene tillast avvikast med +/- 0,5 meter.

§ 3.2 Estetikk / landskapstilpassing

Nye bygningar skal plasserast i terrenget slik at landskapsbildet ikkje blir endra vesentleg. Det skal benyttes materialer som passer saman med omgivelsene. Ny bebyggelse skal tilpassas øvrig ny bebyggelse i området når det gjelder tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge.

§ 3.3 Forureina masser

Masser som skal brukas på uteareala planlagt brukt til lek og opphald, skal tilfredsstille normverdiar for mest følsam arealbruk rekna ut frå SFT-veileidar 99:01A.

§ 3.4 Sti

Stiar skal leggst skånsamt i terrenget og opparbeidast utan vesentlege terrenginngrep. Det er ikkje krav til universell utforming av stiar.

Sti frå o_SKV3 opp til f_BLK2 skal opparbeidast slik at den bind saman lek i f_BLK2 og blokkene i BB1 og 2 med friluftsområde LF5 og badestranda GB på ein god måte.

Det kan innafor LF1, GB og LF5 etablerast sti som vist på illustrasjonsplan datert 4.2.19.

Forklaring: føresegna er flytta til § 9.3 Omsynssone infrastruktur – sti (H430)

§ 3 Bygningar og anlegg

§ 4.1 Byggehøgder og takform

Tillatt takform (andre takformer er ikkje tillatt):

Felt	Takform	Maks gesims/mønehøgd
BB1 – BB2	Flatt tak	Framgår av påskrift plankart
BFS1 – BFS2	Flatt tak	Framgår av påskrift plankart
	Pulttak	Framgår av påskrift plankart
BFS3 – BFS5	Mønt tak	Framgår av påskrift plankart

BFS6 – BFS8	Mønt tak	Framgår av påskrift plankart
-------------	----------	------------------------------

§ 4.2 Byggeområde for blokker (felt BBB1-2)

Innanfor felt BBB1 og BBB2 er det tillate oppført blokk eller terrasseblokk. Kvar bustad skal ha privat utopphaldsareal på minimum 8 m².

Det enkelte felt kan byggas ut med maks 550 m² BYA.

Privat parkering skal skje i underetasje, med 2 plasser pr. bueining inkludert gjesteparkering.

§ 4.3 Byggeområde for frittliggjande småhus (felt BFS1-4)

Den enkelte tomt er tillate utbygd med ein frittliggjande bustad.

Den enkelte tomt er tillate utbygd med maks 35 % BYA inkludert parkering

Privat parkering skal skje på tomtene, med 2 plasser pr. bueining

Garasje kan oppførast inntil nabogrense og i avstand 1m frå vegkant når den har innkøyring parallelt med vegen. Garasje skal ha maks mønehøgd 4 m over ferdig planert terreng.

§ 4.4 Byggeområde for småhus i tilknytning til eksisterande småhus (felt BFS5)

Den enkelte tomt er tillate utbygd med ein frittliggjande bustad med maks BYA 140 m².

Privat parkering skal skje på tomtene, med 2 plasser pr. bueining.

Garasje kan oppførast inntil nabogrense og i avstand 1m frå vegkant. Garasje skal ha maks mønehøgd 4 m over ferdig planert terreng. Dette gjeld òg for eksisterande bustadar som det òg opnast for at kan byggje garasje.

Dei nye bustadane skal være like dei to eksisterande bustader innanfor feltet i høgde, takform, møneretning, kledning, utrykk, form.

§ 4.5 Eksisterande småhus (felt BFS6-8)

Eksisterande bustad kan utvidast eller erstattast. Den enkelte tomt er tillate utbygd med maks 35 % BYA inkl parkering.

Privat parkering skal skje på tomtene, med 2 plasser pr. bueining

Garasje kan oppførast inntil nabogrense og i avstand 1m frå vegkant når den har innkøyring parallelt med vegen. Garasje skal ha maks mønehøgd 4 m over ferdig planert terreng.

§ 4.6 Felles leikeplass (f_BLK1 og f_BLK2)

Leikeplassane skal vere felles for alle bustadtomter innanfor planen. f_BLK1 skal opparbeidast med sandkasse samt minst 3 leikeapparat. f_BLK2 skal opparbeidast med sandkasse samt minst 1 leikeapparat. Leikeplassane er felles for alle bueiningar innafor BFS1-5 og BBB1-2.

§ 4.7 Småbåtanlegg/Naust (BUN)

Eksisterande naust tillatast erstatta eller utvida. Maks BYA = 160 m². Maks mønekote = + 6,0 m.o.h. Naust tillatast ikkje brukt til opphald. Det er ikkje tillate med vindauge over 50 cm². Eksisterande molo tillatast renovert eller erstatta i same storleik som eksisterande.

§ 4 Samferdselsanlegg

§ 5.1 Offentlege køyreveggar (o_SKV1-4)

o_SKV1 er del av den offentlege vegen Sandviksvegen. Vegane o_SKV2-4 skal opparbeidast som vist på plankartet og med 4 m brei køyrebane med fast dekke, samt skulder, skjeringar, fyllingar og eventuelt murer.

§ 5.2 Vegar (o_SV1-4)

Vegane o_SV1-4 skal opparbeidast med fast dekke.

§ 5 Badeplass (GB)

Området skal oppretthaldast som badeplass og være offentlig tilgjengeleg.

§ 6 Friluftsområde (LF1-6)

Området skal oppretthaldast som naturområde, med naturleg vegetasjon. Snauhogst er ikkje tillate. Det skal sikrast tursti gjennom området slik vist i illustrasjonsplan datert 08.05.19.

§ 7 Hamneområde i sjø (VHS)

Området skal nyttast til innseglingsområdet til naust.

§ 8 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Frisiktsone (H140)

Innanfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i høgd 0,5 meter over tilstøytanes vegar si planumslinje.

§8.2 Omsynsone flomfare

Golv i nye bustader skal minimum ligge på kote +2,3 m for å sikre mot inntrenging av vatn ved auka havnivå og storflaum.

§8.3 Omsynssone infrastruktur – sti (H430)

Stiar skal leggjast skånsamt i terrenget og opparbeidast utan vesentlege terrenginngrep. Det er ikkje krav til universell utforming av stiar.

Sti frå o_SKV3 opp til f_BLK2 skal opparbeidast slik at den bind saman lek i f_BLK2 og blokkene i BB1 og 2 med friluftsområde LF5 og badestranda GB på ein god måte.

Det kan innafor LF1, GB og LF5 etablerast sti som vist på illustrasjonsplan datert 4.2.19.

HØYRINGSUTKAST – INKLUDERT ENDRINGAR VEDTATT VED 1.GONGSBEHANLING AFU 11.04.2019