



## HJELMELAND KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan R162 Solstrand Bustadfelt.

**Inkl endringer vedtatt v/ 1.gongsbehandling AFU sak 22/21, 25.03.21**

#### 1 PLANENS HENSIKT

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

##### 1.1 Formål som inngår i planen

###### **Bebyggelse og anlegg §12-5. Nr. 1**

- Bebyggelse og anlegg – kommunaltekniske anlegg trafo o\_BE
- Bebyggelse og anlegg – Renovasjon f\_BRE
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, konsentrert småhus og frittliggende bolig. BBB, BKS og BFS
- Uteoppholdsareal f\_BAU
- Lekeplass f\_BLK

###### **Samferdsel og teknisk infrastruktur §12-5. Nr. 2**

- Veg o\_SV
- Kjøreveg f\_SKV
- Gang- og sykkelveg o\_SGS
- Gatetun f\_SGT
- Annet vegareal – grønt o\_SVG
- Parkeringsplass f\_SPP

###### **Grønnstruktur § 12-5, nr. 3**

- **Frømråde, GF**

###### **Landbruks-, natur- og friluftsmål. §12-5. Nr. 5**

- Landbruksformål LL

###### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone §12-5. Nr. 6**

- Småbåthavn. – f\_VS
- Friluftsområde – f\_VFR
- Friluftsområde i sjø og vassdrag – o\_VFV
- Badeområde – f\_VB

## 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse

- a. Tekniske planer for VA, overvann, renovasjon og strømtilførsel, skal være godkjent av Hjelmeland kommune.
- b. Omlegging av eksisterende VA-ledninger skal være avklart med, og godkjent av Hjelmeland kommune.
- c. Tilkobling til kommunal slamavskiller skal være sikret i tekniske planer.
- d. Områdestabilitet skal dokumenteres gjennom detaljprosjektering, og geoteknisk vurdering av byggegrunn. *Avbøtende tiltak skal gjennomføres jf Procon-rapport datert 16.02.22, herunder masseutskifting før etablering av bustadbygg BBB og stabiliseringstiltak av fylling for bustadane BKS2.*
- e. Stikkrenne for Liarbekken under Fistervegen skal oppdimensjoneres i henhold til flomvurdering «Solstrand, Fister revisjon 1 datert 19.02.21 (utarbeidet av Head Energy UP)». Bekkeløp skal utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB frem til Fistervegen. *Utviding av bekkeløp, utskifting av masse v/BBB og påfølgjande reetablering av kantsone skal skje etter plan utarbeidd av naturfagkyndig.*

### 2.2 Før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet

- a. Tiltaket skal være tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.
- b. Gang- og sykkelvei langs fylkesvegen, samt opphøyde gangfelt skal være opparbeidet i henhold til plan.
- c. Alle felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt.
- d. Lekeplass må sikres mot Liarbekken med gjerde eller vegetasjon.
- e. *Det skal etableres midlertidig gruset gangsti mellom o\_SGS3 til Stølsvegen. Gruset gangsti skal ligge i samme trasé som fremtidig gang/sykkelveg i vedtatt kommuneplankart for Hjelmeland kommune (2019-2031) (forslag frå planfremjar)*

## 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Parkering

#### 3.1.1 Sykkelparkering

- a. Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i BBB. Øvrige boliger har sykkelparkering på egen eiendom.
- b. Minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet skal tilrettelegges for lading av elsykkel.

#### 3.1.2 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 lading av elbiler.

## 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## 4.1 Fellesbestemmelser for alle boliger

- a) Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m<sup>2</sup>. Det skal dokumenteres minimum 2 timers sammenhengende solbelysning i løpet av vårjevndøgn for alle private uteoppholdsarealer.
- b) Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 400m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal (MFUA) på bakkenivå. Private uteoppholdsarealer inngår ikke i MFUA.
- c) Sportsboder skal være integrert i bygningsvolum.

## 4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (PBL §12-5 nr. 1)

- 4.2.1 Innenfor felt **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 1,5m fra øvrig fasadeliv mot sjøen og ved gavlene. Maks BRA 1750 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote +19.

## 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS

- 4.3.1 **BFS1 – kan bebygges med en enebolig** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha flatt tak, eller pulttak med maks takvinkel 10 grader. Høyeste gesimshøyde er kote +13. Utnyttelsesgrad 230m<sup>2</sup> BRA. Det skal være garasje / oppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom, samt tre sykkelplasser.
- 4.3.2 **BFS2 - kan bebygges med en enebolig** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha flatt tak, eller pulttak med maks takvinkel 10 grader. Høyeste gesimshøyde er kote +17. Utnyttelsesgrad 350m<sup>2</sup> BRA. Det skal være garasje / oppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom, samt tre sykkelplasser.
- 4.3.3 **BFS3 - kan bebygges med en enebolig** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha flatt tak, eller pulttak med maks takvinkel 10 grader. Høyeste gesimshøyde er kote +16. Utnyttelsesgrad 310m<sup>2</sup> BRA. Det skal være garasje / oppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom, samt tre sykkelplasser.
- 4.3.4 **BFS4 - kan bebygges med 2 1 enebolig** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote + 8,4 maks mønehøyde er kote ~~11,7~~ 10,7. Utnyttelsesgrad ~~430m<sup>2</sup>~~ 230 m<sup>2</sup> BRA. Det skal være oppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom, samt tre sykkelplasser. ~~Boligen lengst mot sør kan i tillegg oppføre dobbel garasje på inntil 50m<sup>2</sup>.~~ Boligene på BFS 4 må ha ferdig gulv på minimum kote +3.

## 4.4 Boligbebyggelse BKS – konsentrert småhusbebyggelse.

- 4.4.1 **BKS1 - kan bebygges med 3 kjedeboliger** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote + 8, maks mønehøyde er kote ~~11,5~~ 10,5. Utnyttelsesgrad 520m<sup>2</sup> BRA. Ferdig gulv skal være på minimum kote +3. Parkering for to biler pr bolig på SPP1. Det skal være plass til tre sykkelplasser pr tomt. Det tillates mindre bryggeanlegg som vist i illustrasjonsplan.
- 4.4.2 **BKS2 - kan bebygges med 4 kjedeboliger** innenfor byggelinjer vist i plankartet. Boligen skal ha saltak, eller to takflater mot hverandre med maks takvinkel 45 grader. Maks gesimshøyde er kote + 8, maks mønehøyde er kote ~~11,5~~ 10,5. Utnyttelsesgrad 690 m<sup>2</sup> BRA. Ferdig gulv skal være på minimum kote +3. Parkering for 2 biler for hver bolig på SPP1. Det skal være plass til tre sykkelplasser pr tomt.

## 4.5 Bebyggelse og anlegg BE

Kommunalteknisk anlegg – Trafo. Hvor vist i plankartet skal det avsettes plass til trafo 5x5meter.

## 4.6 Felles lekeplass f\_BLK (PBL §12-5 nr. 1)

Området skal opparbeides og utstyres i tråd med kommuneplanens §12. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke. Lekeplasser skal ha universell utforming og være tilpassa variert leik og opphold for ulike aldersgrupper. En skal bevare naturlig vegetasjon og naturelement av verdi som kvalitetsskapende element på leikeplassen og som supplement til leikeapparat. Plan for nærleikeplass skal godkjennes av kommunen.

BLK er felles for alle boliger i planområdet. Liarbekken bør vurderes som en integrert del av uteområdet, visuelt eller på andre måter. Det må tas spesielt hensyn til verdifull kantvegetasjon.

## 4.7 Annet ute oppholdsareal BAU (PBL §12-5 nr. 1)

Innenfor området skal eksisterende kantvegetasjon bevares i størst mulig grad.

## 4.8 Renovasjon BRE (PBL §12-5 nr. 1)

f\_BRE1 og f\_BRE2 er felles for alle boliger i planområdet. Hvor anvist på plankartet skal det etableres oppstillingsplass for henting av avfallsbeholdere.

## 4.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – BSB

- 4.9.1 f\_BSB1 og f\_BSB2 er felles bryggeanlegg for småbåter for alle i planområdet. o\_BSB4 er offentlig 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.
- 4.9.2 ~~f\_BSB3 er betongrampe for sjøsetting og opptak av mindre båter på tilhenger eller lignende.~~
- 4.9.3 *BSB3 er privat for BFS4* (forslag frå planfremjar etter vedtak )

BSB 1, 2 og 3 er felles for alle boliger i planområdet. BSB4 er felles for BFS4.

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

### 5.1 Veg – o\_SV

Fylkesveg 631, Fistervegen krysser planområdet. Hvor gang- og sykkelvei krysser fylkesvegen skal det være opphøyet gangfelt som sikrer trygg kryssing av veien.

### 5.2 Kjøreveg - f\_SKV

Felles adkomstveier til boligene i området. f\_SKV skal opparbeides med 4 meters bredde, og gir adkomst til BBB, BFS1, BFS2 og BFS3

### 5.3 Gangvei/gangareal – f\_SGT

f\_SGT1 Gangvei langs båthavn skal opparbeides i 2 meter bredde. Gangveien skal ha fast dekke i annet enn asfalt som tydelig markerer skillet mellom gangareal og tiliggende arealer. f\_SGT2 skal sikre forbindelse for boligene i BBB, BFS1-BFS3 til o\_SGG3

### 5.4 Gang- og sykkelveg – f\_SGS

- a) o\_SGS1 skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg. Det tillates biltrafikk til felt BFS4
- b) f\_SGS2 skal sikre adkomst fra lek til fotgjengerovergang og forbindelse til o\_SGS1
- c) o\_SGS3 er gang- og sykkelveg som skal tilrettelegge for en trygg forbindelse mellom feltene øst og vest for veien.

### 5.5 Annen veggrunn - grøntareal

På hver side av fylkesveien er det avsatt annen veggrunn. Beplanting skal være lav og ikke være til hinder for fri sikt.

### 5.6 Parkeringsplass - SPP

- 5.6.1 f\_SPP1 parkeringsplass for 14 biler i BKS1 og BKS2. Minimum en plass skal være tilrettelagt for HC parkering.
- 5.6.2 f\_SPP2 og SPP3 er gjesteplasser for boligene i BBB.

## 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål. (PBL §12-5 nr. 5)

### 6.1 Landbruksformål - LL

Del av tomt 74/5 som inngår i planen. Eiketrær som står på eiendommen kan felles. Trær skal felles mest mulig hele, og stammer skal bli liggende på eiendommen av hensyn til biologisk mangfold, *eller flyttes til et annet sted*. Botaniker eller annen sakkyndig skal konsulteres før felling av trær, og gi en vurdering av hvor lenge stammene må ligge før de kan fjernes.

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende strandsoner. (PBL 12-5 nr. 6)

### 7.1.1 Småbåthavn – f\_VS

- a. Båthavnen er felles for alle boliger i planområdet.
- b. Det tillates utriggere fra bryggene f\_BSB 1-2. Disse må ikke være til hinder eller fare for båttrafikk, og skal begrenses til 5 meter lengde om ikke annet er avtalt med båtforeningen. *Det må leggjast til rette for forbedra sirkulasjon i båthamn/badeplass.*

### 7.1.2 Friluftsområde – f\_VFR

felles friområde i strandsonen. Felles for alle boliger i planområdet, men med offentlig tilgang.

### 7.1.3 Friluftsområde i sjø – o\_VFV

Offentleg friområde i sjø.

### 7.1.4 Badeområde – f\_VB

Felles badeområde. Felles for alle boliger i planområdet, men med offentlig tilgang. Området skal tydelig sikres mot båthavn f\_VS.

## 8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

### 8.1.1 Frisiktsone H140

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

### 8.1.2 Flomfare H320

Området er utsatt for stormflo. Alle boliger innenfor området må derfor ligge på minimum kote +3. 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.

### 8.1.3 Bevaring naturmiljø H560

Innenfor området er det forekomst av ålegress. *Det skal vises hensyn ved eventuell peling for brygge f\_BSB1. Det tillates ikke konstruksjoner, anlegg eller forankring som er i konflikt med hensynssonen.*

## 9 Bestemmelsesområder. (Pbl §12-7)

### 9.1.1 Utfylling i sjø, bestemmelsesområde #1.

Området viser grense for beregnet utfylling i sjø under vann. Stiplet linje viser fotkant for fylling med skråning 1/1,5.

*Støyende og forstyrrende arbeid i sjø leggjast utanom den mest aktive gyteperioden, nemleg perioden januar\_april.*

## HØYRINGSUTKAST – R162

*Ved fjerning og etablering av ny steinfylling skal det benyttes siltgardiner for å redusere partikkelspredning, iht. fagrappport naturmangfold, datert 26.01.2022.*

*Overvåkningsprogram for partikler og turbiditet skal utførast.*

*Det skal gjennomføres sedimentprøvetakning og risikovurdering for å kontrollere om tiltak i sjø kan gi risiko for spredning av forurensede sedimenter.*

**Inkludert endringar vedtatt til 1.gongsbehandling Areal-og forvaltningsutvalet  
25.03.22 sak 22/21**

**+ tillegg frå planfremjar på § 2.2.e**