

# Reguleringsbestemmelser for SVEIVEN, RL 1534.

Saksnr. 07/2220

Planbestemmelser datert 07.10.08.

Dato for revisjon: 15.01.09, 09.03.09

Dato for godkjent plan: 15.04.09

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RL 1534 og sist datert 09.02.09.

## § 2 Hensikt/formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi grunnlag for en utbygging som tar særlig hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter med Byheiene i umiddelbar nærhet.
- Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til landskapsformene i delområdene. Ny bebyggelse skal terrengtilpasses, og det må søkes å unngå høye skjæringer.
- Å legge til rette for et godt fysisk bomiljø med en moderne og funksjonell arkitektur plassert i private- og felles uteareal som på en god måte ivaretar barn og voksnes forskjellige behov for aktivitet.
- Å legge til rette for god tilgjengelighet til de offentlige friområdene som ligger innenfor planområdet og til omkringliggende friluftsområder.
- Å planlegge/gjennomføre en utbygging med spesielle hensyn til eksisterende natur og kulturkvaliteter.
- Å legge vekt på bruk av bærekraftige materialer med lang levetid og på god og materialbruk av høy kvalitet i bygg og anlegg.
- Sørge for avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen på en for miljøet god måte med et minimum avfall i byggeperioden.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

## § 3 Reguleringsformål

Området reguleres til: Eneboligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, offentlige trafikkområder, offentlige friområder og spesialområder (kommunalteknisk virksomhet).

## § 4 Plankrav

Ved bebyggelse det må foretas utsprenning av skjæringer, må stabiliteten av utsprenge skjæringer og fjellskråninger over vurderes *etter* at disse arbeidene er utført. Dette gjelder også for opparbeidelse av veier der det må foretas tilsvarende sprengningsarbeider.

## **Detaljplaner**

Før utbygging og etter utbygging skal det utføres Risiko- og sikkerhetsanalyser (vurderes at det er tilstrekkelig sikkerhet).

Sikring av fjell og bortledning av vann er utbyggers ansvar.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områder utlagt til konsentrert boligbebyggelse før byggesak kan fremmes.

Detaljplanen skal vise hva som tillates bygget i det enkelte delfelt, vist som boligtyper. Den skal fastsette bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, garasjer, parkeringsplasser, adkomstforhold og snuplass, interne gangveger, turveger, terrengbearbeidelser, lekeplasser, samleplass for avfall og eventuelt andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk.

Detaljplanen skal vise gode og brukbare uteareal som er gitt en utforming som tillater møblering og gode solforhold.

Detaljplanen skal også angi høyder.

Detaljplaner skal vise gangvegtilknytninger, (gangforbindelser/turveger) til friområder og friluftsområder og sikre god tilgjengelighet.

## **§ 5 Rekkefølgekrav**

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater før innflytting i boliger. Fellesområder, inkludert felles veger, og friarealer skal være ferdig opparbeidet før innflytting i boliger.

*Før boligbygging kan skje skal følgende foretas:*

*Flomsikring med sikkerhetsnivå for 200 års flom.*

*Avskjærende grøft skal være ferdigstilt.*

*Alternativ flomvei skal være etablert.*

## **§ 6 Byggeområder**

Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtyper, standard og størrelse, herunder boliger som er universelt utformet skal vektlegges.

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og offentlige rom.

Det skal bygges bærekraftig med alternative energikilder, langsiktig materialbruk og et lavt årlig energiforbruk, hvor alle bygg helst skal klassifiseres i energimerkets klasse A til C (hvor C er lavenergiboliger).

## **Universell utforming**

*Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret.*

Kfr. Vedtak i Fast utvalg etter plan- og bygningsloven 27.01.09.

*Terrengets form, med til dels svært bratte partier er en utfordring for tilrettelegging for universell utforming. Prinsippene om universell utforming skal gjelde for hele planområdet. Det taes imidlertid høyde for at det kan være utfordrende å kombinere universell utforming med vern av landskap/naturverdier i alle deler av planen. Avveining mellom universell utforming og vern av landskap/naturverdier skal vurderes i alle områder innenfor planområdet.*

Kfr. planbeskrivelse. Punkt 11.

Turvegforbindelse til utsiktspunkt i friområdet tilrettelegges med universell utforming. Kfr. bestemmelser vedr. friområde.

### **Parkering alle byggeområder**

- Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter.
- Sykkelparkering: 2 plasser pr. leilighet.

### **Bestemmelser for eneboligbebyggelse**

I området tillates oppført frittliggende eneboliger.

I felt for lavenergiboliger (merket på reguleringskart) med 9 eneboligtomter skal det bygges lavenergihus etter TEK- forskrift for lavenergihus eller passivhus og NS 3700 når disse blir iverksatt. Om en ønsker å bygge før forskrift og standard er gjeldende, skal det inngås en avtale som følger tomten om bygging av lavenergihus.

(Avtalen skal sikre at boligen skal ha et årlig totalt energibehov på maksimum 110 kWh/m<sup>2</sup> med et energibehov til romoppvarming på under 30 kWh/m<sup>2</sup>, beregnet etter NS 3031. Boligene i prøvefeltet skal følge denne standarden for energibruk. Det skal dokumenteres passive klimaegenskaper som f.eks byggets orientering på tomten, konstruksjon, materialitet og energiløsning hvor minst 40% av boligens varmebehov skal dekkes av CO<sub>2</sub>-nøytral energikilde. En står fritt til valg av solfangere, biovarme, varmepumpe, osv.)

Tillatt bebygd areal er 30%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus.

Sekundærleilighet med maks bruksareal 65 m<sup>2</sup> tillates. Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for sekundærleiligheten.

I tillegg til situasjonsplan skal det utarbeides oppriss i minst to retninger som viser omsøkt bebyggelse i forhold til nærmiljøet. Opprisset skal innbefatte tilliggende/evt. del av tilliggende naboeiendom, veg og bebyggelse. Eksist. og framtidig terrenmlinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing.

For bebyggelse med mønetak tillates takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningene kan oppføres med maks. mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 5,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

For bygninger med annen takform, som for eksempel flatt tak eller pulttak, skal høyde for hovedgesims være fra 6,0 m til 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

For tomtene langs fjellet Litla Trongjo med direkte utkjøring til atkomstvegen skal oppføres enhetlig bebyggelse med mønetak. Møneretning skal være som vist i reguleringsplanen.

For eneboliger i øvre del av Sveiven kreves arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3. Se reguleringsplankart.

Garasjen kan være inkludert i bygningsvolumet eller plasseres frittliggende. Frittliggende garasje skal tilpasses utformingen av hovedhuset, og være klart underordnet. Plass for evt. frittliggende garasje og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. For tomtene langs fjellet Litla Trongjo skal garasje være inkludert i bygningsvolumet.

Det skal være snuplass på egen eiendom.

Frisikt må etableres i h.h. til gjeldende normer.

### **Bestemmelser for konsentrert bebyggelse.**

Det skal utarbeides detaljplan. Kfr. § 4 Plankrav.

### **Typologi**

Det tillates oppført kjedehus, 2-4 mannsboliger eller rekkehus og varianter innenfor disse typene.

### **Utnyttelse og høyder**

Tillatt bebygd areal er 40%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus. Takterrasser kan etableres, men medregnes ikke i uteoppholdsareal.

Maks høyde settes til 9,0 m for boliger og 4,5 m for garasjer målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå.

Takform, terrengtilpassing, boligtype bestemmes i detaljplan.

### **Materialitet**

Boligene skal oppføres i betong/mur og tre eller egnet materiale for klimatekniske forhold. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet og gir hele området identitet. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom.

### **Energi**

Det anbefales at det bygges lavenergihus etter TEK- forskrift for lavenergihus eller passivhus og NS 3700 når disse blir iverksatt.

Det skal bygges bærekraftig med alternative energikilder, langsiktig materialbruk og et lavt årlig energiforbruk, hvor alle bygg helst skal klassifiseres i energimerkets klasse A til C (hvor C er lavenergiboliger).

Det skal dokumenteres passive energi-egenskaper som f. eks byggets orientering på tomten og materialbruk, konstruksjon og energiløsning hvor 40% av boligens energibehov skal dekkes av CO<sub>2</sub>-nøytral energikilde før rammetillatelse innvilges. En står fritt til valg av sol, bio, varmepumpe, osv.

Alle feltene med konsentrert bebyggelse oppvarmes 100% med nærvarmeanlegg som fyres med CO<sub>2</sub>-nøytralt brensel, for eksempel flis.

## **Sammenhengende grøntarealer**

Bebyggelsen foreslås samlet for å få størst mulig sammenhengende grøntområder. Sammenhengende grøntområder med gangveger skal vises. Det skal vektlegges tilknytninger til grøntdrag og gangveger/turveger vist i reguleringsplanen.

## **Utomhus**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Takterrasser medregnes ikke. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Areal for kjøring og parkering medregnes ikke.

Det må foreligge en godkjent detaljert utomhusplan med beskrivelse av materialbruk, beplantning og lekeutstyr før rammetillatelse innvilges.

Fellesarealer, inkludert lekeplasser med lekeapparater, atkomster, grøntområder og parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før *brukstillatelse* i henhold til godkjent utomhusplan.

## **Parkering**

Parkering skal være i lukket anlegg. Gjesteparkering kan tillates plassert på terreng.

## **§ 7 Offentlige trafikkområder**

Veger skal ha kurvatur i samsvar med plan.

*Ved opparbeidelse av veger skal det legges vekt på god terrengtilpasning. Det skal steinsettes langs veger både ved skjæring og fylling.*

## **§ 8 Friområder**

### **Opparbeidelsesplan**

Egen plan for bruk av offentlige friområder skal utarbeides før utbygging og opparbeides i takt med utbyggingen. Planen skal sikre at verdifulle landskapselement bevares og at kulturlandskapet med tilhørende elementer ivaretas. Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med detaljplan.

### **Gang-/sykkelveger / turveger**

*Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke. Naturlige eller spesiallagde ledelinjer for blinde og svaksynte skal etableres. Belegg i gangsonen må ikke gi for stor friksjon for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gang- og sykkelveger skal ikke ha større stigning en 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maks 1:12.*

Turveg skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Det skal være belysning. Nøyaktig beliggenhet av turveger skissert i planen, avklares i forbindelse med tekniske planer.

### **Tiltak i friområdene**

Kommunen kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder og tekniske anlegg når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

### **Lekeplasser**

Større lekeareal i samsvar med lekeplassnorm for Haugesund kommune tillates etablert innenfor de offentlige friarealene. Det tilrettelegges for ulike leke- og *friluft*saktiviteter.

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Endelig form og funksjon på lekearealer avklares i forbindelse med tekniske planer.

Lekeplasser skal ferdigstilles med lekeapparater. Dersom sandlekeplass grenser til veg skal den inngjerdes.

Det bør tilstrebes å lage attraktive lekeområder som inspirerer til fysisk utfoldelse. Lekeområdene kan gjerne gis særskilte tema som skal ses igjen i utstyr og terreng.

### **Utsiktspunkt**

Utsiktspunkt tilrettelegges innenfor friområdet. (Markert på planforslaget). Turvegforbindelse til dette tilrettelegges med universell utforming fra parkeringsplassen.

*Turvegforbindelsen skal opparbeides med fast dekke. Naturlige eller spesiallagde ledelinjer for blinde og svaksynte skal etableres. Belegg i gangsonen må ikke gi for stor friksjon for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Turvegen skal ikke ha større stigning enn 1:20.*

### **Sikring**

*Bekker, myrer og bekkeinnløp i rør sikres i samsvar med utarbeidet risikoanalyse.*

### **Bekk**

Bekken i nordvest beholdes åpen, men legges om. Bekk skal være avtrappet med vannspeil/kulper og utføres i materialer av høy kvalitet. Endelig trace fastsettes ved detaljplanlegging. *Bekken skal følge landskapets topografi og ha tilstrekkelig bredde med hensyn til flomsikring, og legges slik i landskapet at det ikke er fare for oversvømmelse av tilgrensende boliger/boligtomter.*

## **§ 9 Spesialområde - frisiktsoner**

Innenfor de regulerte frisiktsoner tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå. Sikthinder som strider mot denne bestemmelsen, kan forlanges fjernet, jmf. bestemmelsene i Veglovens § 31.

## **§ 10 Spesialområde - Kommunalteknisk virksomhet**

Område skal benyttes til anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet – høydebasseng.

Evt. bebyggelse skal plasseres *inn i* terrenget, ikke oppå terreng for å minimere inngrep i friområdet.

*Ved bygging av veg og kommunalteknisk anlegg pålegges utbygger å hogge ut skog i så stor grad at gjenstående skogbestand har mulighet til å klare endringene av blant annet vindpåvirkningen. Plan for hogst utarbeides i samsvar med seksjon park og friluft.*

## **§ 11 Generelle støykrav**

Tiltakshaver skal dokumentere at maksimale støykrav etter gjeldende forskrifter ikke overskrides.