

Reguleringsbestemmelser Sveiven, Øvre del. RL1679

Dato for godkjent plan: 30.05.12.

Saksnr: 2011/2657

Planbestemmelser sist datert 27.10.2021.

Administrativ justering 30.11.2015 av § 6.1 og 6.2, saksnr 15/7319.

Administrativ justering 05.10.2016 av § 6.1, saksnr 16/6296.

Administrativ justering 30.01.2017 av § 6.1, saksnr 17/536.

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og miljø 28.04.22. Tillegg i § 6.1 tilhørende BF9 som erstatning for BB1, saksnr 21/13061.

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 1679 og sist datert 03.05.2012.

§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.
- Tetthet skal være i samsvar med Fylkesdelplan for areal og transport på Haugalandet, dvs. 1,5 bolig pr. daa. Kfr. Fylkesrådmannens uttalelse dat. 17.02.2012. Med tetthet menes antall boliger per dekar i et boligområde når interne veger og lekeplasser ligger innenfor dette arealet. Eneboliger har mulighet for sekundærleilighet. Totalt antall boenheter skal være minst 60 innenfor planområdet.

§3. Reguleringsformål

Sikringssoner – friskt, frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, lekeplasser, off. kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, friområder.

§4. Plankrav

Ved utsprenging av skjæringer skal stabiliteten av utsprengte skjæringer vurderes **etter** at arbeidene er utført. Dette gjelder også for opparbeidelse av veier.

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.

§5. Rekkefølgekrav

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater samtidig med teknisk infrastruktur.

Før boligbygging skal flomsikring med sikkerhetsnivå for 200 års flom og alternativ flomvei i hht RL1534 og RL1660 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.

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 og søknadspliktige tiltak som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak. 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 legges til grunn for hele planområdet, men det skal tas 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 og egnetheten på den enkelte tomt skal vurderes i alle områder innenfor planområdet.

Parkering alle byggeområder

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

6.1 Bestemmelser for eneboligbebyggelse

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt bebygd areal er 30%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus.

Sekundærleilighet med maks bruksareal 65 m² tillates. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal for sekundærleiligheten.

Ved byggemelding skal det i tillegg til situasjonsplan 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. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal fanges opp av bygningsmassen, det vil si for eksempel ved sokkeletasje.

Nødvendige forstøtningsmurer kan være opp til 1,8 meter. Deler av mur kan likevel tillates høyere.

Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

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 *maks 7,5 m* målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. For bygninger med 3 etasjer skal høyeste frie fasade være inntrukket minimum 3 meter i front. 3. etasje tillates utnyttet med 50 % BYA av areal i underliggende etasje.

Maksimal kote er 118 – topp møne/gesims - for tomtene g.nr. 3, b.nr. 409 og g.nr. 3, b.nr. 410 i BF1 og for tomtene i BF8.

For tomter markert med pil i reguleringsplanen skal møneretningen/hovedretningen på huset være som vist.

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. Frittliggende garasje som ligger parallelt med veg kan ligge utenfor byggegrensen, men minimum en meter fra eiendomsgrense/regulert vegkant.

Det skal være snuplass på egen eiendom. Frisikt må etableres i h.h. til gjeldende normer.

Kommunen kan gjøre unntak fra vist avkjørsel dersom særlige grunner foreligger.

Bestemmelser for BF9:

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Bygningsvolumet skal plasseres innenfor grense «planlagt bebyggelse». Bygningsvolum vest for hovedvolum skal kun bestå av sokkeletasje med uteoppholdsareal/terrasse på toppen. Det skal avsettes 1 biloppstilling i sokkeletasje og 1 biloppstilling på terreng. Det skal være snuplass på egen eiendom. Ved adkomsten skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser.

Ved byggemelding skal det i tillegg til situasjonsplan 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. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal i hovedsak fanges opp av bygningsmassen ved hjelp av en sokkeletasje.

Nødvendige forstøtningsmurer kan være opp til 1,8 meter. Deler av mur kan likevel tillates høyere. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Sokkeletasje må inntilfylles hvor det er hensiktsmessig. Uteoppholdsarealet må terraseres. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

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 maks. 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Avkjørsel i maks. 4 m bredde skal etableres fra den side av eiendommen der adkomstpil er vist. Adkomstpil er retningsgivende og tillates justert for å tilpasse vei høyde. Frisikt i adkomst må etableres iht. gjeldende normer.

6.2 Bestemmelser for blokkbebyggelse.

Tiltakshaver skal utarbeide *utomhusplan når byggesak fremmes. Kommunen skal godkjenne utomhusplanen.* Det kreves arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2.

Utomhusplanen skal vise tiltaket i det enkelte delfelt. Den skal fastsette bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, garasjer, parkeringsplasser – bilplasser og sykkelparkering, adkomstforhold og snuplass, interne gangveger, turveger, terrengbearbeidelser, beplantning, materialbruk, lekeplasser, samleplass for avfall og eventuelt andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Planer skal også vise gangvegtilknytninger, (gangforbindelser/turveger) til friområder og friluftsområder og sikre god tilgjengelighet. Tiltak skal påføres høyder.

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

Område BB2 skal ha atkomst fra forlengelse av VEG4. Område BB3 skal ha atkomst fra VEG4.

Tillatt bebygd areal er 45%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde fremgår av plankartet. Maksimal tillatt høyde fra planert nivå til eksisterende/nytt terreng / ny veg i bakkant av ny bebyggelse er 4 meter.

Typologi 1: Det tillates oppført kjedehus, 2-4 mannsboliger eller rekkehus og varianter innenfor disse typene med maks høyde på 9,0 meter for boliger og 4,5 m for garasjer målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå. Takterrasser kan etableres, men medregnes ikke i uteoppholdsareal. Eventuell felles parkeringskjeller skal være nedsenket i terrenget.

Typologi 2: Det tillates blokkbebyggelse med parkering i 1 etasje og maksimalt 3 etasjer med beboelse over parkeringsetasje. Parkering skal være nedsenket i terrenget. Maksimal tillatt høyde på 12 meter, men med høydebegrensinger som angitt på plankart. Såfremt overhengende fjell sikres kan bakvegg for parkeringsetasje i område BB2 og BB3 legges i formålsgrænse.

Takform, terrengtilpassing og boligtypologi bestemmes i *utomhusplan*.

Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal fanges opp av bygningsmassen.

Nødvendige forstøtningsmurer opp til 1,3 meter kan tillates. Forstøtningsmurer skal planlegges og bygges sammen med bebyggelsen.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

6.2.1 Materialbruk

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.

6.2.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² 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.

6.2.4 Parkering

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

§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

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke i henhold til regler for universell utforming og Tilgjengelighetsloven. Gang- og sykkelveger skal ikke ha større stigning en 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning.

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 områdets 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. Gangvegforbindelse mellom VEG1 og VEG4 opparbeides ved opparbeidelse av lekeplassen i sørvest.

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.

§9. Hensynssoner - 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. Generelle støykrav

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