

# Reguleringsføresegner Grunnavåg



Stor nok til å levere – liten nok til å bry seg

 **omega** areal

# Reguleringsføresegner

Kvinnherad kommune

Planid: 20120027

Datert: 24.01.14

Endret: 17.02.17, [27.05.2026 \(Omega 365 Protek AS\)](#)

## § 1 REGULERINGSFØREMÅL

§1.1 Det regulerte området er vist i planen med plangrenser. Innanfor det regulerte området skal arealbruken vere som planen viser.

§1.2 Arealet innanfor planområdet er regulert til fylgjande føremål i samsvar med Plan- og bygningslova §12-5

### BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- Fritidsbusetnad ([1120](#))
- Vass- og avlaupsanlegg ([1540](#))
- [Andre kommunaltekniske anlegg \(1560\)](#)

### SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, nr.2)

- Køyreveg ([2011](#))
- [Annan veggrunn – tekniske anlegg \(2018\)](#)
- [Annan veggrunn – grøntareal \(2019\)](#)
- [Parkeringsplassar \(2082\)](#)

### LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL §12-5)

- [Friluftsføremål \(5130\)](#)

### OMSYNSSONER

- [Frisiktsone \(140\)](#)
- [Støysone – Gul sone iht. T-1442 \(220\)](#)
- [Ras- og skredfare \(310\)](#)

### FELLESOMRÅDE

- ~~Felles veg og parkering~~
- ~~Miljøstasjon~~

## § 2 FELLES FØRESEGNER

- § 2.1 Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar og liknande, kan oppførast i planområde, etter nærare godkjenning i kommunen.
- § 2.2 I område kan det vera uregistrerte automatisk freda fornminne. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservator frå melding for ei nærare gransking på staden, jfr. § 8,2. ledd i kulturminnelova
- § 2.3 Teknisk anlegg (t.d. Veg, vatn og avlaup) skal vera opparbeidd før bygningane vert tekne i bruk.
- § 2.4 Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevatt og tilkomst for brannvernet (jfr. PBL. 7-28 i TEK). Kummer og eller hydrantar for sløkkjevatt må merkast av utbyggjar og vasskjelda må ikkje vera meir enn 300m frå bygningane.
- § 2.5 Eksisterande store trær skal vernast så langt det lar seg gjera.

## § 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

### § 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

~~§ 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.~~

§ 3.1.2 1 Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

§ 3.1.3 2 Alle nye bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng i størst mogleg grad, og dokumenterast med terrengsnitt.

### § 3.2 OMRÅDE FOR HYTTTER FRITIDSBUSETNAD, F1-F4

§ 3.2.1 Hytter skal vera frittliggjande bygningar, tilpassa terrenget.

Maks. bygd areal BYA= 25%.

Det kan byggjast maks to høgder.

Maks gesimshøgder er 4,0 m og maks mønehøgde er 7,0 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå.

§ 3.2.2 Takvinkel skal vera mellom 0-40 grader. Ved pulttak kan høgaste gesims vera som maks mønehøgde 7,0 m, og lågast gesims maks 4 m.

§ 3.2.3 Det kan ikkje leggjast inn vatn i hyttene, før det er etablert avlaupsanlegg godkjend av kommunen.

§ ~~7-1~~ 3.2.4 Hyttetomt Hytte\_2 - Hytte\_37 kan skal opparbeide minimum 1 parkeringsplass på eiga tomt.

§ 3.3 VASS- OG AVLAUPSANLEGG, f\_VA1

§ 3.3.1 Området er avsett til avløpsanlegg som er felles for planområdet.

§ 3.4 ~~OMRÅDE FOR MILJØSTASJON~~ ANDRE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, f\_KA1

§ ~~7-2~~ 3.4.1 Område skal nyttast til plassering av avfallsdunkar og postkassestativ.

§ ~~7-2~~ 3.4.2 Detaljplanar for område skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

§ 4 ~~FELLES TRAFIKKOMRÅDE~~ SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, nr.2)

§ 4.1 ~~OMRÅDE FOR KØYREVEG~~ (f\_V1 – f\_V3)

Køyrevegenane (f\_V1 – f\_V3) er felles for alle hyttetomtene innanfor området.

§ 4.1.1 Etter at byggetiltak er gjennomførte og seinast 5 år etter planen er godkjent, skal synlege inngrep som vegskråningar tilpassast, tilplantast samt sikrast med nødvendig rekkverk og gjerde.

§ 4.1.2 ~~7-1-3~~ Felles veg skal opparbeidast med maks fylling på 35 grader. Det kan i both av fylling etablerast mur i inntil 1,5m høgde der dette er naudsynt ut frå stigning. Fylling skal etablerast med jevnt fall frå skulder til fyllingsfot for å redusere behov for mur.

§ 4.2 FELLESPARKERING (f\_P1)

§ 4.2.1 Parkeringsplass f\_P1 er felles for fritidsbustadtomtene i planområdet. Tomt merka med Hytte\_1 skal ha tilgang på 2 parkeringsplassar innanfor f\_P1. Fellesparkering for f\_P1 skal tena heile feltet med 2 plasser pr hyttetomt.

§ 4.3 ~~OMRÅDE FOR GANGVEG~~

~~Gangveg er felles for hyttetomtene (hytte 4, 5, 6 og 7).~~

§ ~~4.3.1~~ ~~Bruk av gangvegen som kjøreveg vert tillete i anleggsperioden.~~

§ 4.3 ANNAN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (AVT)

§ 4.3.1 Områda skal nyttast som nødvendig sideareal langs veg, herunder grøft, skjering, fylling, drenering, mur, sikringstiltak og andre tekniske anlegg knytt til veg. Vegfyllingar skal i topp sikrast mot utkøyring.

#### § 4.4 ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

4.4.1 Annan veggrunn o\_AVG1 og o\_AVG2 er sideareal langs fylkesveg for drift og vedlikehald av offentleg veg.

4.4.2 Annan veggrunn f\_AVG3 – f\_AVG7 er areal for fyllingsfot langs køyreveg i planområdet. Fylling skal jordslås og det skal etablerast vekstar som er naturleg i området. Vegfyllingar skal i topp sikrast mot utkøyring.

#### § 5 FRILUFTSOMRÅDE (f\_FR1 – FR4)

§ 5.1 Innan område skal det ikkje førast opp bygningar av noko slag.

#### § 6 OMSYNSSONE

##### § 6.1 FRISIKTSONE (H140)

§ 6.1.1 Areal vil i planen vera kombinert med andre føremål.

Frisiktsona skal vera 6 x 135 m.

§ 6.1.2 Det kan ikkje førast opp tekniske innretningar med høgd større enn 0,5 m over vegen. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

##### § 6.2 STØYSONE – GUL SONE IHT. T-1442 (H220)

§ 6.2.1 Støysone H220 angir område som er utsett for vegtrafikkstøy. Ved utbygging av nye fritidsbustader innanfor F1 og F2 skal privat uteopphaldsareal ha støynivå under Lden 55 dB.

Uteopphaldsareal skal primært plasserast utanfor støysone. Alternativt kan bygning, terrengforming, støyskjerm, innglassing av balkong/terrasse eller andre støydempende tiltak nyttast for å oppnå tilfredsstillande støynivå. Innglasa areal kan reknast som uteopphaldsareal når støynivået er dokumentert under Lden 55 dB, og arealet har tilfredsstillande kvalitet, brukbarheit, dagslys og lufting.

##### § 6.3 RAS- OG SKREDFARE (H310)

§ 6.3.1 Innanfor omsynssone H310 er skredfaren vurdert å ha større årleg sannsyn enn 1/1000. Tiltak i tryggleiksklasse S2, jf. byggteknisk forskrift § 7-3, er ikkje tillate før nødvendige sikringstiltak er gjennomført og tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert av fagkyndig.

Skjering ned mot tilkomstveg sikrast forsvarleg mot steinsprang. Det skal òg dokumenterast stabile grunn- og bergforhold som grunnlag for fundamentering.

## ~~§ 7~~ ~~FELLESOMRÅDE~~

### ~~§ 7.1~~ ~~FELLES VEG OG PARKERINGSPLASS~~

~~§ 7.1.1.~~ ~~Avkøyrsla og frisiktsoner skal vera opparbeidd i samsvar med føresegnene før det vert gjeve igangsettingsløyve for fritidsbustader.~~

~~Detailjplan for avkøyrsla skal godkjennast av Statens vegvesen.~~

~~§ 7.1.2~~ ~~Felles veg og parkering skal vera felles for grunneigarane innanfor planområde.~~

~~§ 7.1.3~~ ~~Felles veg skal skal opparbeidast med maks fylling på 35 grader. Det kan i botn av fylling etablerast mur i inntil 1,5m høgde der dette er nausynt ut frå stigning. Fylling skal etablerast med jevnt fall fra skulder til fyllingsfot for å redusere behov for mur. Fylling skal jordslås og det skal etablerast vekstar som er naturleg i området. Vegfylling skal i topp sikrast mot utkjøring.~~

~~§ 7.1.4~~ ~~Hyttetomt Hytte\_2 - Hytte\_3 kan opparbeide parkeringsplass på eiga tomt.~~

### ~~§ 7.2~~ ~~OMRÅDE FOR MILJØSTASJON~~

~~§ 7.2.1~~ ~~Område skal nyttast til plassering av avfallsdunkar og postkassestativ.~~

~~§ 7.2.2~~ ~~Detailjplanar for område skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).~~

## ~~§ 8~~ ~~REKKEFØLGJEKRAV~~

~~§8.1~~ ~~Anleggsperioden blir tidfesta inntil siste fritidseigedom (hytte 6 og 7) er bygd, men seinast maksimalt 3 år etter at reguleringsplanen er godkjent.~~

~~§ 7.1~~ ~~Avtale om rett til bruk av felles parkeringsplass (f\_P1) jf. parkeringskrav i punkt 4.2.1 skal føreligge før igangsetjingsløyve blir gitt innanfor tomt merka med Hytte\_1.~~

~~§ 7.2~~ ~~Før det kan givast igangsetjingsløyve til nye tiltak i tryggleiksklasse S2 innanfor omsynssone H310, skal det liggje føre dokumentasjon på stabile grunn- og bergforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere prosjekterte, og det skal dokumenterast av fagkyndig at prosjekterte tiltak vil gje tilstrekkeleg tryggleik mot skred.~~

~~Før det kan givast bruksløyve eller ferdigattest for nye fritidsbustadar, skal nødvendige sikringstiltak vere gjennomførte. Skjering ned mot tilkomstveg skal vere forsvarleg sikra mot steinsprang.~~