

Reguleringsplan for Stølen bustadfelt

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

Gnr. 91 bnr. 2 og 12 i Kvinnherad kommune
PlanID 20210002
Saksnummer 2021/999

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging på Stølen. Det er lagt vekt på høy kvalitet i boligene og uteoppholdsarealene. Boligene skal være attraktive for boligkjøpere som ønsker seg enebolig eller tomannsbolig, landlige omgivelser og hage. Det er tilrettelagt med trafikkkløsnings for myke trafikanter som sikrer trygg ferdsel for barn og unge. Området er tidligere brukt som utgangspunkt for turer i friluftsområdene Skoltane, Trollhaugen og det populære turmålet Kviteggjo. Adkomst til disse friluftsområdene er ivaretatt i reguleringsplanen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Lekeplass (BLK)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Blå/grønnstruktur (GBG)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt 5)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Høyspenningsfare (inkl. høyspentkabler) (H370)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

2.2 Støy

For bebyggelse gjelder miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB, jf. Veileder T-1442.

Retningslinje T-1442 gjelder for utslipp av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

2.3 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

2.4 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

2.5 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering og renovasjon.

2.6 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

2.7 Geoteknikk

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge redegjørelse for mellomlagring av masser. Dette skal være i samsvar med geoteknisk notat til planen.

Tilstrekkelig sikkerhet mot skred som følge av terrenginngrep skal dokumenteres, og eventuell gjennomføringsplan for nødvendige geotekniske tiltak legges ved søknad om igangsetting.

2.8 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

3.1.1.2 Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal samt parkeringsplasser skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

3.1.1.3 Plassering

Trapper, ramper, støttemurer, boder, boskur, garasjer på inntil 50 m² og lignende kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense inntil en meter fra eiendomsgrense.

Nettstasjonen skal stå 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Nettstasjon skal ikke være i konflikt med lekeapparater eller sikkerheten til brukere av lekearealet.

3.1.1.4 Parkering

Det skal anlegges maks 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering etableres innenfor boligformålet.

3.1.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 200 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Minst 80% av uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse eller hage.

3.1.1.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser hvordan dette er tenkt løst. Utomhusplan skal være en del av søknad om rammetillatelse til tiltak.

3.1.2 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse

3.1.2.1 Fellesbestemmelser

3.1.2.1.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes småhus i form av eneboliger og tomannsboliger i inntil 3 etasjer.

3.1.2.1.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

3.1.2.1.c Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av bygningsvolum, ulike materialer og farger. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene.

Boder skal benytte samme materiale og farge som boligene.

Plassering av inn- og utkjøring skal ikke være til hinder for trafikk.

3.1.2.1.d Renovasjon

Renovasjon skal løses med dunker på egen tomt.

3.1.2.2 Bestemmelser for boligfelt BFS1-3

Grad av utnyttning: Bebygd areal BYA innenfor felt BFS1-3 skal ikke overstige 30 % BYA. Innenfor BFS1-3 skal det etableres maksimum 18 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 8 meter og mønehøyder 10 meter. Mønehøyder og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved pulttak regnes mønehøyde som øvre gesims.

Takform: Tak tillates utformet som saltak, pulttak eller flatt tak.

3.1.4 Lekeplass (f_BLK1-2)

3.1.4.1 Kvalitetskrav

f_BLK1 skal være felles for beboere innenfor planområdet. Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat, samt 1-2 sittebenker. Det skal så langt som mulig forsøkes å bevare og benytte naturlige elementer, med naturlig grunn, terrengformer og vegetasjon.

f_BLK2 skal være nærlekeplass og områdelekeplass og felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet. Det sikres adkomst som er universelt utformet. Adkomst kan legges via landbruksveg LL3, eller som separat adkomst fra f_SVK1. f_BLK2 skal skjermes mot veg f_SKV1 ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

Minimum 150 m² av f_BLK2 skal opparbeides som nærlekeplass for beboerne innenfor planområdet. Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat, samt 1-2 sittebenker. Denne skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.

Minimum 250 m² av f_BLK2 skal opparbeides som områdelekeplass. Den skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling eller lignende.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Det tillates åpne fjellskjæringer, men disse må sikres.

3.2.2 Kjørveg (o_ og f_SKV)

3.2.2.1 Bestemmelser for f_SKV1-3

f_SKV1-3 er adkomstveger til området og skal opparbeides med en bredde på 5 meter.

Der vegareal skal brukes til snuareal skal bredder være i henhold til plankart.

Vegene skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk og nyttekjøretøy i forbindelse med drift av landbruksarealer.

3.2.2.2 Bestemmelser for o_SKV4

o_SKV4 er offentlig kommunal veg (Seimshagen) og er regulert inn til senterlinje med feltbredde 3m (tilsvarende vegbredde 6m).

3.2.3 Gang-/ sykkelveg (o_ og f_SGS)

Arealformålet skal utformes som utvidet skulder i bredde på 1,5 meter, i henhold til kommunal vegnorm.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, belysning, snølagring m.m.

Kommentert [EDH1]: Mønehøyde? Ragnhild?

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Det er ikke tillatt å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

Ledningstraseer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i samsvar med planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselement.

4.3.2 – Blå/grønnstruktur (f_BGS1)

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten. Innretninger som hindrer fri ferdsel, er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon innenfor arealformål skal søkes bevart, men rydding av vegetasjon og mindre terrengarbeider tillates for etablering av stier og turveger.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt LL1-LL4)

Arealformålene kan benyttes til landbruksformål. Det tillates tiltak i samsvar med arealformålet og tilhørende veiledere, som f.eks. skog eller jordbruksformål, eller etablering, vedlikehold og opprusting av veger til landbruksformål.

Det skal sikres tilgang for allmenheten, turgåere og andre besøkende over arealformålet.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisikt (H140_1-6)

Kryss f_SKV1 – o_SKV4 skal ha en frisiktsone på 6x45 meter for høyresving. For høyresving skal det settes av frisiktsone på 20x45 meter, da o_SKV4 ikke er forkjøringsregulert.

Øvrige kryss innenfor planområdet skal ha frisiktsone 4x20 meter for høyresving, og 20x20 meter for venstresving, da ingen av vegene er forkjøringsregulert.

I frisiktsone skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

5.1.2 Ras- og skredfare (H310)

Hensynssone ras- og skredfare H_310 omfatter område hvor det er avdekket kvikkleire. Tiltak og anleggsarbeider innenfor faresonen skal utføres i henhold til geoteknisk notat, utarbeidet av Norconsult.

5.1.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssone kraftledninger H370 omfatter område for høyspentluftstrekke, med sikringszone 6m på hver side. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1.1 Teknisk infrastruktur/veger

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m. m.) er ferdig etablert.

For BFS1 og BFS2 skal veg f_SKV2, f_SKV3, og utvidet skulder o_SGS1 og f_SGS2 være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk. f_SKV1 skal minimum være ferdig opparbeidet frem til krysset ved f_SKV2.

For BFS3 skal f_SKV1 være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan for området.

Før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innenfor BFS skal det dokumenteres at adkomst til nærmeste lekeplass f_BLK er ferdig opparbeidet.

6.1.3 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som viser utforming av den ubebygde delen av planområdet og overvannshåndtering. Denne skal også vise adkomst til lekeplassene, f_BLK1 og f_BLK2.

6.1.4 Lekeplasser/uteoppholdsareal

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BFS1 og BFS2 skal utomhusanlegg/lekeplass på f_BLK1 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BFS3 skal minimum 150 m² av utomhusanlegg/lekeplass på f_BLK2 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Før det kan gis ferdigattest for den tiende boenheten innenfor planområdet skal minimum 200 m² utomhusanlegg/lekeplass på f_BLK2 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd og at lekeapparater/utstyr er montert. Tilsåing kan tillates ferdigstilt påfølgende sesong.

6.1.6 Masseflytting

Ved utbyggingen av enkelte delfelt skal jordmasser som egner seg til matproduksjon skaves av og brukes til jordforedlingstiltak andre steder. I denne forbindelsen skal det dokumenteres at matjord er fri for floghavre og ander skadedyr.

6.1.7 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles.

Anleggsdriften skal følge støygrenser angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn- /helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
--------------	--	--	---

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Skjerpning av støygrensene fra tabell over for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabellen over skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5 dB

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

For å oppnå tilfredsstillende støvforhold i anleggsfasen skal T-1520, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, legges til grunn.