

Detaljregulering for Breilia 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 10372017002

Saksnummer: 2017/414

1. Planens hensikt

Detaljregulering for Breilia har til hensikt å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt tilrettelegge for etablering av fortau langs adkomstvegen til boligfeltet.

Planen skal ved utbygging ta hensyn til landskapsformene i område, ved at ny bebyggelse skal terrengtilpasses.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist i plankartet.

2.2 Dokumentasjonskrav til byggesøknader

I tilknytning til byggesøknader skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

2.3 Miljø og estetikk

Det skal legges vekt på at bebyggelse tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte, og utformes og plasseres på tomten på en slik måte at silhuettvirkninger unngås.

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Oppfyllinger som medfører fyllingsskråninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning på tomter skal utføres med forsiktighet og god tilpasning til terrenget rundt.

2.4 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs fortau og/eller kjøreveier. Vann- og avløpsnett i planområdet skal planlegges og bygges i samråd med Kvinesdal kommunes VA-avdeling.

2.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen. Håndtering av overvann på annen manns grunn forutsetter tinglyst avtale.

2.6 Kulturminner

Ved tiltak nær et kulturminne skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturminnets kvaliteter. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.

2.7 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med en liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål, f_ = felles areal for flere eiendommer.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

Nødvendige forstøtningsmurer opp til 1,5 meter kan tillates. Forstøtningsmurene skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Renovasjon løses på hver tomt.

3.1.1 Boligbebyggelse (felt B1)

Regulerer eksisterende boligbebyggelse.

3.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS01- BFS19)

Feltene regulert til frittliggende småhusbebyggelse omfatter frittliggende småhus som eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Innenfor felt BFS01-BFS19 kan det oppføres 39 bygg.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimum 35 % av tomtestørrelsen opp til 1000 m² inkludert garasje/parkering og sportsbod. Det tillates oppført en enebolig per tomt.

Hver enebolig kan ha maksimalt en sekundærleilighet.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kravet for minste tillatt sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) for småhusbebyggelse, hvorav parkeringsareal og kjørearealer ikke regnes med er:

For eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 6 m.

For sekundærleilighet: 50 m² hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 6 m.

Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon.

Utforming av bebyggelse

Boligene skal ha valmtak, saltak, pulttak eller flatt-tak. Takvinkelen på valmtak eller saltak skal ligge mellom 22 og 36 grader med maks mønehøyde jf. tabell under. Dersom bygget skal ha pulttak eller flatt-tak, reduseres maks mønehøyde med 1 meter.

Frittstående garasje eller carport kan oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Høyde på bebyggelse i felt BFS01- BFS09:

Felt	Areal [m²]	Maks mønehøyde [m] (over gjennomsnittlig planert nivå)
BFS01	804	9
BFS02	932	9
BFS03	1081	9
BFS04	929	9
BFS05	1056	9
BFS06	877	8
BFS07	1665	8
BFS08	1220	8
BFS09	1567	Ikke over kote 164

Plassering og høyde på bebyggelse i felt BFS10- BFS19:

Tomt nr.	Felt	Areal [m²]	Planeringshøyde 1.etg	Planeringshøyde Under etasje	Maks mønehøyde v/ saltak eller valmtak [m]
1	BFS10	968	167	164	8
1	BFS11	1036	175		8
2	BFS11	1024	175		8
1	BFS12	1345	180	177	8
1	BFS13	1434	183	Inngang i «kjeller»	8
2	BFS13	927	197	194	7
1	BFS14	1302	196,5		7
2	BFS14	1050	197		8
1	BFS15	1427	197	194	7
2	BFS15	1183	197		8
1	BFS16	1217	196		9
2	BFS16	946	197		9
3	BFS16	893	198		9
4	BFS16	1042	198		9
1	BFS17	1178	196	193	9
2	BFS17	1393	196	193	9
1	BFS18	1066	189	186	7
2	BFS18	983	189	186	8
3	BFS18	1001	192	189	7
4	BFS18	1169	193	190	8
5	BFS18	1194	193	190	9
6	BFS18	1323	193	190	9
1	BFS19	845	193		7
2	BFS19	931	193,5		8
3	BFS19	793	194		9
4	BFS19	686	194,5		9
5	BFS19	1035	191,5		7
6	BFS19	925	193,5		8
7	BFS19	840	195		9
8	BFS19	811	196		9

Eksisterende steingjerder mellom gnr./bnr. 153/242 og 153/10 samt 153/242 og 153/21 skal bevares.

3.1.3 Vann- og avløpsnett (felt o_BVA)

Innenfor området er et høydebasseng og det skal kunne tilrettelegges for etablering av trykkøkningsstasjon og ellers anlegg og tiltak som er nødvendig for formålet.

3.1.4 Lekeplass (felt f_BLK1- f_BLK4)

Lekeplassene skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger/lekeapparater egnet for småbarns lek, og at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Arealene skal sikres med gjerde.

Lekeplassene er felles for:

f_BLK1 og f_BLK2 er felles for boligene i felt BFS01-BFS09.

f_BLK3 er felles for boligene i felt BFS10-BFS13.

f_BLK4 er felles for boligene i felt BFS14-BFS19.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I planområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau og tilhørende infrastruktur som vist i planen. Veger og fortau med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/- 0,5m.

Det tillates etablert fotgjengerfelt innenfor formålet. Fotgjengerfelt kan være oppbygd. All utforming skal være i henhold til Statens Vegvesen gjeldende håndbok.

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV01-02, f_SKV03, o_SKV04-05, f_SKV06, o_SKV07-10)

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler.

o_SKV04 skal ha en asfaltert bredde på 5 meter og 0,25 meter skulder ut mot veggroft.

Via o_SKV07 har eier av gnr/bnr 153/031, 243 og 244 veirett. Videre utbygging av privat veg skal kobles på enden av o_SKV07 ved plangrensen i sørøst.

Felles kjøreveger:

f_SKV03 er felles for boligene i felt BFS01-BFS04.

f_SKV06 er felles for boligene i felt BFS11.

3.2.2 Fortau (felt o_SF1, o_SF2)

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler. Fortauet skal ha en asfaltert bredde på 2,5 meter med en gruset skulder på 0,25 meter.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1)

Regulerer eksisterende gang- og sykkelveg.

3.2.4 Annen veggrunn teknisk anlegg (felt o_SVT)

Formålet skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og rabatter ved veg. Minimum bredde skal være 1 meter langs o_SKV02 og minimum 1,5 meter langs o_SKV04, o_SKV05, f_SKV06, o_SKV07-o_SKV10.

Områdene skal benyttes som snøopplag.

3.2.5 Parkering (felt o_SPA1)

Offentlig parkering for Vesterdalen skole.

3.2.6 Energinett (felt o_SE1, o_SE2)

I felt o_SE2 skal det etableres nettstasjon for å forsyne planområdet med strøm.

Anleggene o_SE1 og o_SE2 skal til enhver tid kunne betjenes for drift og vedlikehold.

3.3 Grønnstruktur

Det tillates vanlig skjøtsel av trær og vegetasjon, flathogst er ikke tillatt.

Areal innenfor formålet kan benyttes til grøfter, sideområder, kabeltraseer for EI/VA, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

3.3.1 Grønnstruktur (felt G1- G6)

Innenfor G4 kan det etableres tursti og den skal terrengtilpasses.

3.3.2 Turdrag (felt o_GTD1)

Det skal etableres en gruset tursti, samt tillates det etablering av støttemur innenfor området.

3.3.3 Friområde (felt o_GF1)

Skal i størst mulig grad beholdes med naturlig terreng og vegetasjon.

Mindre tiltak som etablering av sittebenker, gapahuk og tilsvarende for å fremme brukervennligheten tillates.

Det tillates etablering av tursti der denne skal ha en naturlig terreng tilpasning.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (felt L)

Området benyttes som traktorveg, vegen skal ha en bredde på 3,5 m. Det kan opparbeides velteplass.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings- og faresoner (sone H140, H190, H310, H320, H370)

4.1.1 Faresone – Ras- og skredfare (sone H310_1 og H310_2)

Innenfor sikringssone for ras- og skredfare, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak og anlegg som nevnt i PBL § 20-1 uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Som et sikringstiltak mot steinskred og steinsprang er det ikke tillatt med snauhogst innenfor hensynssonen, og det skal gjennomføres skjøtselstiltak for å bevare funksjonen skogen skal ha som bidrag til sikring.

4.1.2 Faresone – Flomfare (H320_1)

Hensynssonen i plankartet tilsvarer 200 års flom. Teknisk forskrift har bestemmelser om bygging i områder som er flomutsatt.

4.1.3 Faresone – Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (sone H370_1 og H370_2)

Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å avklare avstandskrav til høyspentledning med linjeeier. Bygninger kan etableres forutsatt at avstand til kraftledningen overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven.

4.1.4 Sikringssone – Frisiktsoner ved vei (sone H140_1- H140_3)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende vegbane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4.1.5 Sikringssoner – Andre sikringssoner/bevaring skog (sone H190_1 og H190_2)

Innenfor sikringssonene bevaring skog kan det foretas plukkhogst, men snauhogst tillates ikke.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal gjennomføres skredfarevurdering både før- og etter sprengningsarbeidet knyttet til hovedveien o_SKV04, BFS12, BFS19 og BFS18 innenfor bestemmelsesområdet. Dersom det knyttes stor usikkerhet til stabiliteten i området, skal området for skredfarevurdering utvides. Denne vurderingen gjøres av utbygger. For avgrensning av farekartlegging vises det til fagnotat vedlagt planbeskrivelsen, «Skredfareproblematikk Breilia», utarbeidet av COWI, datert 03.12.2018.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann, kloakk, overvann, veger og belysning. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjennomføres skredfarevurdering før sprengningsarbeidet starter, jf. bestemmelse 5.1. Planene skal være godkjent av kommunens driftsenhet.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse i planområdet skal kommunalteknisk infrastruktur med veganlegg være opparbeidet, samt at det gjennomføres skredfarevurdering etter sprengningsarbeidet innenfor bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelse 5.1, i henhold til godkjente tekniske planer.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil per boenhet og 1 per sekundærleilighet.

Turveger/snarveier og tilstøtende lekeplass skal være opparbeidet i henhold til gjeldende retningslinjer for lekeplasser før det gis brukstillatelse for bolig.

Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvann i området før boligene kan tas i bruk.

Stup over 2 meter skal sikres med gjerde på minimum 1,2 meter før bebyggelse tas i bruk.

Fortau fra Vesterdalen skole til Breibekken og broforbindelse med fortau skal være etablert når 30 boliger er bygd.