
Notat

Fra	Per Nordmark
:	

Sak: REGULERINGSPLAN STANGHELLE VEST OG TETTANESET

Arkivsak: 09/261-57 / Journalpost:
10/4787

Arkivkode: L12, 07/00380

DALE 18.08.2010

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR STANGHELLE VEST OG TETTANESET 2010

Føresegner til reguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset

Justert 13.09.2010

**§ 1 FELLES FØRESEGNER
med heimel i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77**

1.1 Utfyllande planer

1.1.1 For felt B2, B5, B7 og B10 skal det saman med søknad om byggeløyve sendast inn ein detaljert situasjonsplan eller tomtedelingsplan for feltet. Planen skal visa plassering av bygg, byggehøgder, parkering, avfallshandtering, leike- og uteopphaldsareal.

1.2 Rekkefølge

- 1.2.1 Før innsending av rammesøknad i felt B5 – B12 skal det gjerast ei vurdering av fare for steinsprang/ras. Naudsynte tiltak skal gjennomførast i samband med bygging i områda.
- 1.2.2 Det skal liggja føre godkjent VA-rammeplan før rammesøknad kan godkjennast. Plassering av eventuell pumpestasjon for spillvatn i FL2 skal avklarast i VA-rammeplan.
- 1.2.3 Leike- og uteopphaldsareal i dei respektive felte jf. § 2.5 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader. Leikeområde Fe3 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i B7. Leikeområde Fe5 skal vere opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i B11/B12.
- 1.2.4 Friområde Fri2 skal vere opparbeidd før 50 nye bustader i området vert tatt i bruk.
- 1.2.5 Tilkomstrampe til friluftsområde Fri1, veg 2, P1 og P2 skal vere ferdigstilt samstundes med første del av veg 1, fram til veg 3.
- 1.2.6 Veg3 skal etablerast samstundes med bygging av felt B2.
- 1.2.7 Veg4 skal ferdigstillast ved utbygging av felt B5.

- 1.2.8 Veg5 skal ferdigstillast til oppstart av utbygging i B7.
- 1.2.9 Offentleg gangveg G1 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felt B11.
- 1.2.10 Gangveg frå Veg6 til Stølsvikjæ skal vera ferdigstilt før det er tatt i bruk 20 bustader i felt B8-B12.

1.3 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt det er råd.

1.4 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal arbeidet stogkast snarast og fylkeskonservatoren underrettast, jf. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.5 Energi

Bruk av alternative og fornybare energikjelder for oppvarming skal prioriterast, t.d. sol- eller bioenergi, luft-, sjø- eller jordvarme. Grunngeving for og dokumentasjon av valt energiløysing skal sendast inn saman med rammesøknad.

1.6 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist på plankartet som prosent bruksareal (%BRA) eller prosent bygd areal (%BYA). Parkeringsareal i P-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet.

1.7 Overvatn

Innan dei enkelte delfelt skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon på eigen grunn for dreinsvatn og overvatn frå tak og tette flater.

§ 2 BYGGJEOMRÅDE – BUSTADER (pbl 1985 § 25, 1 ledd nr 1)

2.1 Utbyggingsplan

2.1.1 Det skal utarbeidast utbyggingsplan for kvart av dei ulike byggjeområda som er lista i 1.1.1. Fleire byggjeområde kan planleggjast samla.

2.2 Frittliggjande småhus – felt B1, B3, B4, B6, B8, B9, B12

- 2.2.1 Innanfor felta kan det førast opp einebustader. Eksisterande hytter kan gjerast om til heilårsbustader når ein kan dokumentera parkering, vatn og avløp.
- 2.2.2 Parkering skal skje på eigen grunn. Eignedomane gnr 20 bnr 38, 75/81 og 306 skal parkera på fellesområdet Fel.
- 2.2.3 Bygg kan ha maksimal gesimshøgde 5,5 m og mønehøgde 8 m over planert terreng.
- 2.2.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Støttemurar mot friområde Fri1 og friluftsområde FL2 skal ikkje vera høgare enn 1,5 m.

2.3 Konsentrert småhus – felt B2, B11

- 2.3.1 Felta skal nyttast til konsentrert småhusbusetnad i to etasjar. Der det terrengmessig ligg til rette for det, kan ein i tillegg byggje underetasje.
- 2.3.2 Parkering i felt B2 og B11 kan skje som felles anlegg, som individuell parkering eller som ein kombinasjon.
- 2.3.3 Alle husværa i B11 skal ha inngang mot veg 6.
- 2.3.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Støttemurar mot friområde Fri1 og friluftsområde FL2 skal ikkje vera høgare enn 1,5 m.

2.4 Konsentrert småhus/terrasseblokk/blokk – felt B5

- 2.4.1 Feltet kan byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad eller bustadblokker i inntil 4 etasjar.
- 2.4.2 Parkering skal skje i fellesanlegg under bygg.
- 2.4.3 Felles leike- og opphaldsareal skal plasserast sentralt i feltet. Alle bustadane skal så langt det er mogeleg ha inngang frå det sentrale fellesarealet.

- 2.4.4 Avfallshandtering skal skje i fellesområdet Fe3. Detaljløysingane skal avklarast i samband med søknad om byggjeløyve.
- 2.4.5 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Ein skal leggje særskilt vekt på gode arkitektoniske løysingar og god materialbruk. Støttemurar mot friluftsområde FL2 skal ikkje vera høgare enn 1,5 m.

2.5 Frittliggjande småhus/konsentrert småhus – felt B7 og B10

- 2.5.1 Feltet B7 kan byggjast ut med frittliggjande einebustader. Heile eller delar av feltet kan byggjast ut med konsentrert småhus/tomannsbustader ved at tomter blir slått saman.
- 2.5.2 Felt B10 skal vurderast samla og byggjast ut med einebustader eller som konsentrert småhusbusetnad. Felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav jf. § 2.6.3 skal innpassast i feltet.
- 2.5.3 For einebustader skal parkering skje på eigen grunn. For konsentrert småhusbusetnad kan parkering løysast som fellesanlegg under bygga/ som daganlegg.
- 2.5.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Plassering av bygg og uteområde bør sjåast i samanheng for heile feltet, slik at området utgjer eit heile. Plassering av bygg må leggja vekt på minst mogeleg trong for sprenging og støttemurar.
- 2.5.5 For felt B10 er det ikkje tillete med støttemurar mot Veg1.

2.6 Uteopphaldsareal

- 2.6.1 Minstekrav til privat uteopphaldsareal med kvalitetskrav jf. § 2.6.3 for ulike bustadtypar:
- 50 m² for einebustader
 - 25 m² for bustad i konsentrert småhusbusetnad
 - 6 m² for blokkleilegheiter
- 2.6.2 For felta B2, B5 og B10 skal det setjast av minst 25 m² pr bueining til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav som i § 2.6.3.
- 2.6.3 Uteopphaldsareala skal ha følgjande kvalitetar:
- Tenleg utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne.
 - Gode soltilhøve (sol på ½ arealet i 4 timar ved jamdøger) og klimatisk skjjerma.
 - Ikkje brattare enn 1:3.
 - Skjerma mot trafikk.
- 2.6.4 Krav til uteopphaldsareal går framfor tillaten grad av utnytting og bustadtype.
- 2.6.5 Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast leikeplass med gode kvalitetar maks 50 m frå bustaden (gjeld ved konsentrert utbygging).

2.7 Plassering av bygg

- 2.6.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.
- 2.6.2 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1 m frå veg og/eller nabogrense. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vera 5 m.

2.8 Parkering

- 2.8.1 For einebustader skal det setjast av minst 2 parkeringsplassar pr bustad. Eventuell sekundærbustad skal ha eigen parkeringsplass.
- 2.8.2 For leilegheiter og rekkjehus skal det setjast av minst 1,5 plassar pr bustad ved parkering i fellesanlegg, 2 plassar ved individuell parkering.

2.9 Avkjørsler

- 2.9.1 Der avkjørsler er vist med illustrerande piler vil eksakt plassering bli godkjend av kommunen ved handsaming av byggesaka.

2.10 Byggjehøgder

- 2.10.1 Maks mønehøgde er vist i plankartet. Der mønehøgda varierer innanfor feltet er den vist som ulike soner med ulike byggjehøgde (skilt med linjesymbol for byggjegrense) og med særskilte føresegnar til dei enkelte felta. Der maks høgde er oppgitt i meter, skal høgda målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

2.11 Universell utforming

- 2.11.1 Minst 30 % av bueingane i felt med konsentrert småhus skal ha universell utforming og universell tilgjenge mellom parkeringsplass, tilkomst og uteoppfallsareal m.m.
- 2.11.2 Alle bustadane i felt B2 skal vera universelt utforma.

§ 3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr 3)

3.1 Samleveg

- 3.1.1 Veg1 skal ha ei køyrebreidd på 5 m og fortau på 2,5 m. Rekkverk.
- 3.1.2 Vegen skal byggjast på mur langs Fri1 i Agnavikjæ. Bekken gjennom Agnavikdalen skal leggjast i kulvert under vegen. Samstundes med bygging av vegen skal det etablerast rampe ned til badeplass i Agnavikjæ, jf. §§ 1.2 og 1.6.
- 3.1.3 Terreng langs veg skal, der det er mogeleg, arronderast slik at ein sikrar god tilkomst til eksisterande stiar, og legg til rette for nye stiar til tilstøytande friområde og friluftsområde.
- 3.1.4 Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein.

3.2 Tilkomstvegar

- 3.2.1 Tilkomstvegar skal ha ei køyrebreidd på 4 m. Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein.
- 3.2.2 Veg2 er tilkomst til parkeringsplass P1 og P2, og til pumpestasjon i området S1. Det skal sikrast tilkomst frå P2 til eigedomen 20/61 under brua.
- 3.2.3 Ved bygging av Veg3 skal det sikrast god terrengtilpassing og overgang til fellesområde Fe1.
- 3.2.4 Ved bygging av Veg4 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot leikeområde Fri2.
- 3.2.5 Ved bygging av Veg5 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot friluftsområde FL1 ved enden av vegen.
- 3.2.6 Snuhammar ved enden av veg 6 skal etablerast samtidig med bygging av vegen.

3.3 Offentleg gangveg - G1

- 3.3.1 Offentleg gangveg frå veg 6 til friluftsområde FL2 tillet køyretilkomst til eigedomane 20/50 og 20/57.

3.4 Offentlege parkeringsplassar – P1, P2 og P3 (er OK)

- 3.4.1 Terrenginngrep i samband med bygging av parkeringsplassane skal skje mest mogeleg skånsamt. Støttemurar skal byggjast med naturstein og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng.
- 3.4.2 I P1 skal det opparbeidast 2 plassar for rørslehemma.

§ 4 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr 4)

4.1 Friområde

- 4.1.1 Fri 1 ved Agnavikjæ skal oppretthalda dagens bruk som badeplass og møteplass med innretningar for aktivitetar som naturleg heng saman med denne funksjonen. Frå parkeringsplass P1 og ned til badeplass skal det etablerast trappefri tilkomst/rampe langs mur til veg 1.
- 4.1.2 Fri 2 skal opparbeidast for leik og aktivitet for barn og unge med ballbane og eventuelt andre aktivitetsfremjande anlegg.
- 4.1.3 Innafor Fri 3 på Tettaneset skal det leggjast til rette med gangstiar og sitjeplassar. Tettaneset har stor landskapsverdi og det naturlege landskapet med svaberga skal bevarast. Tilrettelegging av stiar og sitjeplassar skal skje mest mogeleg skånsamt og utan sprenging og utan fyllingar som er synlege frå sjøen. Vegetasjonen skal i størst mogeleg grad takast vare på, vanleg skjøtsel er tillate. Rydding i samband med tilrettelegging av turveg, sti og møteplassar er tillate. Delar av området inngår i spesialområde vern, jf. § 6.2
- 4.1.4 Det er ikkje tillate å ha private fortøyingfeste for båtar, private kaiar og flytebyggjer i friluftsområde Fri1 og Fri2, og heller ikkje å ha båtar fortøyd langs strandsona i desse områda. Unnateke er korte opphald knytt til rekreasjon og naudsynt arbeid.

4.1.5. Det er ikkje tillate å ha båtar og anna utstyr lagra i friområda Fri1 og Fri3.

5.1 Turveg og gangveg

5.1.1 Turveg T1 frå veg 6 til Tettaneset skal vera trinnfri. Det kan byggjast ei trapp i skråninga mellom turvegen og veg 1. Terrenginngrep i samband med bygging av vegen skal skje mest mogeleg skånsamt. Mindre justeringar av veglina for betre terrengtilpassing er tillate, inntil 5 m frå plan, jf. §§ 1.2 og 6.2.

5.2 Gangveggar på Tettaneset

Det kan etablerast grusa gangveggar på Tettaneset, Fri3. Desse kan ha ei maksimalt planert breidde på 2,0 m. Slike vegar skal leggjast oppå terrenget; det er ikkje tillate å sprengja fjell eller i store blokker ved etableringa. Ingen gangveggar kan etablerast i spesialområde vern; V1, jf. § 6.2.

§ 6 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

6.1 Kommunaltekniske anlegg S1

Eksisterande pumpestasjon i K1 skal oppretthaldast. Tilkomst for tilsyn og vedlikehald skal sikrast via veg 2.

6.2 Vern av kulturminne

6.2.1 Spesialområde vern 1 og 2 (S2 og S3).

Eit belte mellom Stølsvikjæ og Folavikjæ er spesialområde vern. Særskilde føresegner gjeld her for å verna om det automatisk freda kulturminnet.

6.2.2 Spesialområde vern 1-V1 (S2)

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminneloven, § 3.

Skjøtsel av gravfeltet skal skje i samsvar med Skjøtselsplan for arkeologisk kulturminne på Tettaneset – lokalitet 35553, og i samråd med kulturminnevernstyresmaktene.

6.2.3 Spesialområde vern 2- V2 (S3)

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminneloven, § 3.

Unnatak er:

1 Turveg

Det kan opparbeidast grusa gangveg frå veg 6 til sjøen i Stølsvikjæ. Dersom det skal leggjast fast dekke på vegen skal dette vera etter godkjenning av kulturminnevernstyresmaktene.

Vegen skal ha ei maksimal planert vegbreidde på 3.0 m. Største skjering eller høgde på mur skal vera 1,5 m.

Fyllingar, vegskråningar og sår i landskapet etter vegbygginga skal såast til umiddelbart som ein del av byggeprosessen. Terrengtilpassing av vegtraséen kan ikkje ha større avvik frå plan enn 5 m.

2 Gangveggar på Tettaneset

Det kan etablerast grusa gangveggar på Tettaneset, jf. § 5.2.

3 Møteplass/Sjøfront

I Stølsvikjæ er det høve til å etablere ein konstruksjon for allmenn bruk i overgangen mellom land og sjø.

Konstruksjonen kan gå maksimalt 5 m ut i sjø målt frå vasskanten ved normal 0 1954.

Konstruksjonen kan ha ei lengd mot fjorden på maksimalt 10 m, og ei totalt største lengd på 15 m.

Største høgde frå normal 0 1954 er 2,0 m.

Som byggjematerialar kan berre nyttast naturstein og tre.

Det kan ikkje setjast gjerde på konstruksjonen.

6.3 Friluftsområde FL1 og FL2

6.3.1 Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona og fjellet. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate.

6.3.2 FL1 på oversida av veg 1 er eit samanhangande grønt drag frå Agnavikjæ ut til spesialområde vern og opp til Åsen. Bygg i området er ikkje tillate.

- 6.3.3 FL2 omfattar strandsona frå Bjørsvikjæ til Tettaneset. Eksisterande hytter på eigedomane gnr/bnr 20/46, 20/48, 20/82 og 20/47,192,193 kan oppretthaldast med dagens funksjon. Berre fasadeendringar kan tillatast.
Gnr/bnr 20/82 og 20/47, 192, 193 skal parkera på felles parkering Fe4.
Gnr/bnr 20/46 skal parkera på P3.
- 6.3.4 Det skal sikrast tilgjenge frå offentleg veg til friluftsområde der det er mogeleg. Mindre inngrep i form av trinn/trapp frå veg til terreng kan tillatast der ein vurderer det som tenleg for å ivareta friluftssinteresser. Utforming og materialbruk må vurderast i samband med detaljplanlegging av veg.
- 6.3.5 Det skal opparbeidast tursti/turveg i FL2 frå veg 4 til felles småbåthamn i FS i Bjørsvikjæ. Maksimalt planert stibreidde er 2,0 m.
- 6.3.6 Pumpestasjon for spillvatn kan plasserast på høveleg stad i FL2. Plasseringa skal vere slik at den ikkje verkar forstyrrende på friluftsområdet sin funksjon som rekreasjonsområde i strandsona. Pumpestasjon skal ha ei utforming som harmonerer med omgjevnadane.

6.4 Frisiktsoner

- 6.4.1 I område mellom frisiktline og kjøreveg (frisiktzone) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet på tilstøytande vegar.

§ 7 FELLESONRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr 7)

7.1 Anna fellesområde Fe1

Fe1 er felles for B3 og skal nyttast til møteplass med areal for postkassestativ og avfallshandtering. I området skal det også lagast parkeringsplass for gnr. 20, bnr. 38, 57/81 og 306. Utforming av området skal leggja vekt på at arealet er eksponert sett frå fjorden.

7.2 Anna fellesområde – Fe3

Fe3 er felles for felt B5. Området skal nyttast til grøntområde. I tillegg skal det innpassast areal for avfallshandtering.

7.3 Felles parkering Fe4

Fe4 er felles for gnr. 20, bnr. 47/192/193 og bnr. 82 (hytter i FL2). I området skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar av hyttene.

7.4 Felles leik Fe5 og Fe7

7.4.1 Det skal etablerast leike- og uteopphaldsareal i felta.

7.4.2 Fe3 er felles for felt B7.

7.4.3 Fe5 er felles for felt B11 og B12.

7.5 Felles grøntområde Fe6

7.5.1 Fe6 er felles for B11 og B12. Det skal nyttast til grøntområde.

7.6 Felles småbåtanlegg FS

7.6.1 Området er felles for alle byggeområda i planområdet.

7.6.2 Det kan byggjast molo og setjast ut flytebyggjer/utliggarar for småbåtar. Tiltak på land som er naudsynt for tilkomst, vedlikehald og landfeste av anlegget er tillate. Materialbruk og utforming skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak.

7.6.3 Tiltak i sjø som fell inn under føresegner i lov om havner og farvann skal godkjennast av hamnemyndigheit.

§ 8 KOMBINERTE FØREMÅL (pbl § 25, 2. ledd)

8.1 Frittliggjande småhus/anna veggrunn

Riggareal og fyllingar for veganlegget kan opparbeidast i anleggstida innanfor regulert areal. Når vegen er ferdig skal området setjast i stand og førast tilbake til bustad.

8.2 Offentleg friområde/annan veggrunn

Riggareal og fyllingar for parkeringsplass kan opparbeidast i anleggstida innanfor regulert areal. Når parkeringsplassen er ferdig skal området setjast i stand og førast tilbake til friområde.