
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING AV INFRASTRUKTUR OG BOLIG I NEDRE
DEL AV HANEKLEIVA

PLANNR 20160001

Dato for plankartet: 20.03.2017

Dato for bestemmelsene: 20.03.2017

1 §1 PLANENS HENSIKT

Hensikt med detaljreguleringen er å sikre gang- og sykkelveg til næringsområdet i Hanekleiva, samtidig som det tilrettelegges for ny fremføring av fylkeveg 319. Boligområdene skal utvikles med bebyggelse tilpasset stedets karakter med gode kvaliteter for uteopphold og trafiksikkerhet.

2 §2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 §2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2.1.1 SKV1, SGS1-5

Gjennomføringsavtale for tiltakene i forbindelse med gjennomføring av gang-/sykkelvegen må være godkjent av Statens vegvesen før utbygging av anlegget kan skje.

Gravearbeider langs dagens fylkesveg tillates ikke igangsatt før SKV1 er ferdigstilt.

Nødvendig støysikring av eksisterende boliger skal være gjennomført før ferdigstilling av KV1 (jfr støyrapport, datert 19.01.2017)

2.2 §2.2 Boligbebyggelse

Skjermingstiltak mot støy skal være ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i feltene.

Hovedledninger for vann- og avløp skal være etablert før oppstart av boligutbygging.

Ny fylkesveg og gang- og sykkelveg (SKV1 og SGS4) skal være ferdigstilt før oppstart av boligutbygging.

BFS1 – BFS7

Kjøreveg SKV 4-6 skal være ferdig opparbeidet forbi aktuell byggetomt før det gis midlertidig brukstillatelse for ny boligbebyggelse

Lekeklass BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

Lekeklass BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr 10 innenfor feltene.

Turveg GTV2 skal være ferdig opparbeidet som sti før det gis byggetillatelse til BFS2, 3 og 4.

BFS8 – BFS9

Kjøreveg SKV7-9 skal være ferdig opparbeidet forbi aktuell byggetomt før det gis midlertidig brukstillatelse for ny boligbebyggelse.

Lekeklass BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

Lekeklass BLK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr 10, innenfor felt BFS3-BFS4.

BFS10

SKV13 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i BFS10.

2.3 §2.3 Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad for ny boligbebyggelse skal følgende være vedlagt:

- Utomhusplan for den enkelte tomt eller et samlet felt (jfr §3.8)
- Tiltak for støy
- Kommunalteknisk plan for vann og veg (jfr §3.7 og §5.3)
- Behandling av overskuddsmasser
- Matjordplan (BFS1-2 og 4)
- Terrengtilpassing av boliger som også viser påvirkning på naboeiendommer
- Flomvurdering bekkeløp

3 §3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 §3.1 Terrenginngrep

Samtlige terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslåes og tilsåes med gress.

I boligområder skal påvirkning av terrenginngrep på nærliggende tomter (bebygde og ubebygde) dokumenteres.

3.2 §3.2 Atkomster og frisikt

Atkomster til boligeiendommer skal primært plasseres mot mindre stikkveier. Atkomst direkte til hovedveg (SKV2 og SKV4) skal begrenses.

Det tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer frisikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan, i forbindelse med private avkjørsler.

3.3 §3.3 Teknisk infrastruktur

Før tiltak kan gjennomføres skal eksisterende infrastruktur påvises og eventuell tilpasning/ omlegging være godkjent av kabel- og ledningseiere.

3.4 §3.4 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

3.5 §3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Støyfølsom bebyggelse med støynivå i fasadeplanet over LDEN 65 dB (rød støysone) etter tiltak tillates ikke oppført.

Samtlige boliger skal sikres en stille side ($L_{den} < 55$ db), samt ha tilgang på et stille uteoppholdsareal på min 30 kvm.

Kapitel 4 i T-1442/2012 skal være gjeldende for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

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	65	60	45

Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre enn 6 uker):

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

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn 1 måned.

3.6 §3.6 Forhold til landbruk/matjord

For jordbruksarealer som omdisponeres til annet formål skal matjordlagret ivaretas og benyttes til forbedring av annen dyrka mark eller dyrkbar mark til matproduksjon.

I anleggsfasen skal det tas særlig hensyn til matjorda og tiltak skal iverksettes for å hindre at matjordas egenskaper forringes ved f.eks. komprimering.

Det skal utarbeides en matjordplan for område BFS1-2 og BFS8-9.

Matjordplanen skal inneholde:

- Jordanalyse og synliggjøring av jordens kvalitet samt ev jordboende sykdom og ugress
- Volum jord som brukes i hageanlegg og volum jord som skal transporteres bort.
- Mottaker/plassering av overskytende matjord
- Godkjenning av mottakssted fra mattilsynet
- Forslag til håndtering – midlertidig depot alt direkte bruk til produksjon

3.7 §3.7 Vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Sande kommune.

Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til godkjent påslippsmengde fra kommunen.

3.8 §3.8 Utomhusplan

Ved etablering av nye boliger skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 (alt 1:500 ved større felt). Denne skal vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform

- Atkomst fra hovedveg
- Eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon og ev murer
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Overvannsløsninger på overflaten
- Område for snøopplag langs veg
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Eventuelle gjerder og skjermvegger

Utomhusplan for lekeplass

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200, som skal foreligge ved rammesøknad for aktuelt byggetrinn som utløser krav om opparbeidelse (jfr §3.2). Utomhusplanen skal vise:

Utforming og innhold, inkl nytt og eksisterende terreng. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.

4 §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 §4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 §5.1.1 BFS1 – BFS11

- a) Innenfor feltene tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger. Innenfor felt BFS1-2 og BFS8-9 tillates det også oppført tomannsboliger. Det tillates mindre justeringer av tomtegrenser.
- b) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, slik at terrengforskjeller tas opp i bebyggelsens etasjer. Forstøtningsmurer kan maks være 1,5 meter.
- c) Maks BYA 25% per boligtomt. Maks BYA 30% per boligtomt for tomannsboliger. Maks høyde 6,5 meter gesims og 8 meter møne, beregnet fra laveste punkt på terreng ved bygg. Frittstående garasje kan maks utgjøre 50 kvm og maks gesimshøyde skal overstige 4 meter, maks mønehøyde 6 meter.
- d) Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet over 90 kvm og 1 parkeringsplass per boenhet under 90 kvm. Det skal settes av 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
- e) Minste uteoppholdsareal er 150 kvm for eneboliger og 80kvm per boenhet for tomannsboliger.

- f) Atkomstpiler til boligtomter er kun retningsgivende. Atkomst skal vurderes samlet med utforming og plassering av bebyggelse. Atkomst skal plasseres slik at det samlet sett på tomten blir minst mulig terrenginngrep.

4.2 §4.2 Vannforsyningsanlegg BVF

Innenfor området tillates det oppført bygning for vannforsyning. Etablering skal foregå med forsiktighet i forhold til omkringliggende naturområde og terreng. Ved eventuell oppfylling av terreng skal det brukes lokale/stedsegnete masser.

Anlegget bør plasseres og utformes slik at det gir minst mulig visuell eksponering.

4.3 §4.3 Lekeplass BLK1-4

BLK1 er offentlig lekeplass

BLK2 er felles for boliger i BFS1-BFS7.

BLK3 er felles for boliger i BFS 8-9.

BLK1 utgjør områdelekeplass og skal utstyres med et areal for ballek,

BLK2 er kvartalslekeplass og kan opparbeides i kombinasjon med tilgrensende grønnstruktur. Det skal etableres minst tre lekeelementer, samt sitteplasser for voksne.

BLK3 utgjør en kvartalslekeplass og skal utformes med elementer for naturlek. Bekk gjennom området skal hensyntas og integreres i lekeområdet.

Områdelekeplass og kvartalslekeplass skal også dekke funksjon som nærlekeplass, og tilrettelegges med noen funksjoner for barn i alderen 0-6 år.

Lekeplassene skal sikres gode solforhold, ha trafikk sikker atkomst samt skjermes mot støy. Mest mulig naturlig vegetasjon skal bevares.

4.4 §4.4 Kombinert formål – lekeplass/vassdrag BLK/V

Arealet utgjør buffersone for bekkedrag. Ved utforming av lekeplassen skal det tas hensyn til ev vannstigning samt ivaretagelse av vegetasjon rundt bekken.

5 §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 §5.1 Kjøreveg SKV1 - offentlig

Detaljert byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

Justering av formålsgrenser mellom vegformålene kan tillates og skal fremgå av byggeplan.

5.2 §5.2 Kjøreveg SKV2 - offentlig

Kjørevegen omfatter eksisterende vegareal og er atkomstveg for tilgrensende boligområder i kombinasjon med gang- og sykkelveg. Myke trafikanter skal prioriteres.

5.3 §5.3 Kjøreveg SKV4-SKV9

Detaljert byggeplan skal godkjennes av Sande kommune.

Det tillates mindre justeringer mellom formålsgrenser for best mulig terrengtilpassning av vegen.

5.4 §5.4 Gang-/ sykkelveg SGS1-SGS4 - offentlig

Detaljert byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

Justering av formålsgrenser mellom vegformålene kan tillates og skal fremgå av byggeplan.

5.5 §5.5 Annen veigrunn - offentlig

Arealene omfatter offentlig trafikkområde, annen veigrunn (grøft, fylling og skjæring) som er nødvendig for å sikre areal til opparbeiding av veianlegget.

Annen veigrunn – grøntareal skal tilsåes med gress, eller annen stedegnet vegetasjon, ved ferdigstillelse av veianlegget. Formålsgrense mellom annen veigrunn – grøntareal og grønnstruktur er ikke absolutt, og tillates justert for å oppnå en helhetlig utforming av nødvendige skjæringer/fyllinger.

5.6 §5.6 Kollektivholdeplass SKH1-2 - offentlig

Arealet skal benyttes til kollektivholdeplass. Innenfor formålet kan det etableres lehus/ busstur.

6 §6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 §6.1 Grønnstruktur G

Innenfor arealer til grønnstruktur skal eksisterende vegetasjon ivaretas og bevares. Det tillates inngrep som er nødvendig for å ivareta sikkerhet og fremkommelighet for bruk av grønnstruktur til friluftsliv.

Hogst av store høye trær 10 meter utenfor skråningstopp til veg tillates.

Det tillates også mindre inngrep rundt regulerte lekeplasser for å sikre lekeplassens kvalitet og utvidete lekemuligheter.

I grønnstruktur mellom BFS6 og BFS7 tillates det etablert lekefunksjoner for barn i alderen 0-6 år (nærlek), så langt kulturminne ivaretas (jfr § 8.3)

6.2 §6.2 Turveg GTV

Innenfor GTV skal det sikres en gangforbindelse mellom SKV4 og SGS1.

6.3 §6.3 Vegetasjonsskjerm GV1 og GV2

Vegetasjonsskjerm (GV1 og GV2) skal benyttes for å ta opp høydeforskjell mellom planområdet og omgivende terreng/GS-veg/Fv 319. Området skal beplantes med skjermende vegetasjon for å dempe inntrykket av planområdet i fjernvirkning. Støyskjerm mot boligbebyggelse med høyde min. 3 m kan etableres i denne sonen. Støyskjerm skal fortrinnsvis utføres som naturlig voll av stein, jordmasser el lign.

6.4 §7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

V1-V8 utgjør buffersoner for bekkedrag. Det tillates inngrep for å sikre mot flom, samt inngrep for etablering av nye vann- og avløpsledninger. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7 §8 HENSYNSSONER

7.1 §8.1 Bevaring naturmiljø H560_

H560_1. Ev inngrep bør unngås eller utføres med stor forsiktighet til omkringliggende natur. Det skal kun brukes stedsegnete masser ved ev oppfylling av terreng.

7.2 §8.2 Bevaring kulturmiljø H570_

Innenfor sonene ligger det en hulvei id 221554. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, tildekke eller skjemme kulturminnet.

7.3 §8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_

Innenfor sonen ligger det to kulturminner; fangstgrop id 221278 og tuft/kjeller id 221281. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, tildekke eller skjemme kulturminnene.

7.4 §8.4 Faresone – flomfare H320_

Ved boligutbygging må det gjennomføres en vurdering av risiko for flomsituasjon og behov for eventuelle tiltak. Byggegrense tilpasses risikovurderingen men skal minst være 10 meter fra midt av bekkeløp.

8 §8.4 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggsbelte #1

Bestemmelsesområde #1 kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved etablering av veganlegg. Etter avsluttet anleggsperiode skal arealene tilbakestilles i sin opprinnelige eller planlagte form.

Areal for skjøtsel langs veg #2

Bestemmelsesområde #2 omfatter areal langs fylkesvegen der det tillates skjøtsel av vegetasjon (hogging av trær) som kan påvirke sikkerheten til vegen. I område der bestemmelsesområde omfatter hensynssone for naturmiljø skal skjøtsel utføres med forsiktighet og i samarbeid med biolog.

Justering av formålsgrenser #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan areal til GS etableres innenfor areal til annen veggrunn, dersom det viser seg å være teknisk mulig ved gjennomføring av KV1. Areal til regulert GS, inkl skråningsutslag skal da benyttes til formål i tråd med plannr 20140010.