

Planbestemmelser

4074 Detaljregulering For Kvednavika - 140/271 mfl. - Kvednavika, Torvastad

Arkivsak:

Arkivkode: PLANNR 4074

Sakstittel: PLAN 4074 – DETALJREGULERING FOR KVEDNAVIKA – 140/271 MFL. – KVEDNAVIKA,
TORVASTAD

HTM 16.03.21

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsplangrense. Området reguleres til følgende formål:

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

- A. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- B. Uthus/naust/badehus (1589)
- C. Renovasjonsanlegg (1550)

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

- A. Kjøreveg (2011)
- B. Gangveg (2016)

III. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- A. Friområde (3040)
- B. Turveg (3031)

IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- A. Ferdsel (6100)

V. Hensynssoner (§ 12-6)

- A. Sikring friskt (H140)

VI. Rekkefølgekrav

VII. Generelle bestemmelser

I. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

A. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

§ 1

Innenfor område BFS1 og BFS2 kan det føres opp 1 bolig med tilhørende anlegg. Bygningene skal oppføres med maks. mønehøyde på 9 m over gjennomsnittlig terreng. Ved flate tak er maks. tillatte gesims-/mønehøgde 7 m over gjennomsnittlig terreng.

Tillatt mønehøyde for BFS1 er kote 15,5 moh. Ved flate tak er tillatt møne-/gesimshøyde kote 13,5 moh.

Tillatt mønehøyde for BFS2 er kote 17,0 moh. Ved flate tak er tillatt møne-/gesimshøyde kote 15,0 moh.

Oppgitte høyder gjelder høydesystem NN2000.

§ 2

Frittstående garasje og boder må tilpasses bolig og underordne seg boligens volum. Garasje tillates oppført med byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse.

Garasje/carport skal medregnes i BYA.

§ 3

På egen eiendom skal det anlegges min. 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplasser er medregnet).

§ 4

Tillatt bebygd areal (BYA) for BFS1 og BFS2 skal ikke overstige 40% av tomtens regulerte boligformål jf. H – 2300 veileder grad av utnyttning.

Byggegrense mot sjø ligger i formåls grensen.

§ 5

Fasadematerialer og detaljer må tilpasses klima og kulturlandskap. Store deler av fasadene skal være kledd i trepanel. Fargebruken skal være dempet. Det tillates innslag av mer framtrædende farger for underordnede arkitektoniske elementer som dører, lister o.l. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggesøknad.

§ 6

Eneboliger skal ha en variasjon av sammensatte volum der antall, plassering og størrelse skal tilpasse seg landskapet og omkringliggende bebyggelse.

Vedlegg E6 - *Skisseprosjekt BFS2* er veiledende for BFS2.

For tolkning av bestemmelsen vises det til avsnitt 6. *Estetikk* i gjeldende planbeskrivelse.

§ 7

Ved bruk av saltak skal takvinkelen være mellom 30 – 45 grader.

B. Uthus/naust/badehus

§ 8

Innen BUN1 tillates det oppført 1 naust med tilhørende anlegg. Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr. Byggegrense for naust ligger i formåls grensen.

§ 9

Naust og brygge må gis en nøktern utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller lignende fasadeelement. Naust skal ikke overstige 36m² og mønehøyden skal ikke overstige 5m. Naust kan ellers ha elementer som gjenspeiler bygningens bruk, men må tilpasses eksisterende miljø.

Det tillates ikke lagt inn vann og avløp. Det tillates likevel å føre vann fram til naust. Vannpost skal da etableres utvendig.

§ 10

Fasadematerialer og detaljer må tilpasses klima og kulturlandskap. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggesøknad.

§ 11

Dersom naust søkes fradelt vil det stilles krav om tinglyst parkeringsplass i tilstrekkelig gangavstand.

C. Renovasjonsanlegg (1550)

§ 12

Innenfor BRE tillates det etablert miljøstasjon for husholdningsavfall og postkassestativ.

§ 13

Område BRE er felles for eiendommene innen planområdet.

§ 14

Området BRE skal ha et underlag som er asfaltert og i plan, ikke ha hindringer som terskler og lignende, og ha tilstrekkelig manøvreringsareal. Den skal sikres for vind og innsyn ved hjelp av inngjerding.

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

A. Kjøreveg – felles (2011)

§ 15

Områdene skal benyttes til felles kjøreveger med tilhørende anlegg. Kjøreveg f_SKV skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

§ 16

Kjørevegen kan være gruset eller asfaltert. Kjørevegen skal tilpasse seg eksisterende terreng slik at man unngår høye fyllinger/skjæringer.

§ 17

Felles kjøreveg f_SKV er felles for og kan brukes av eierne av tilgrensende eiendommer og gnr. 140 bnr. 80.

B. Gangveg – (2016)

§ 18

Gangveg f_SGG er felles for eierne av- eller de som har bruksrett til naust innen BUN_1.

§ 19

Gangvegen kan være gruset eller asfaltert.

§ 20

Det tillates bruk av bil for av- og pålessing i forbindelse med bruk av naust og/eller båt.

III. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

A. Friområde (3040)

§ 21

Friområdene GF1 - GF3 bevares i størst mulig grad som de er. Så langt det er råd, skal eksisterende terrengform og vegetasjon tas vare på.

§ 22

Beplantning, skilt og opparbeiding av mindre rasteplasser kan tillates. Det kan anlegges stier og trapper der terrenget tilsier det. Plan for dette skal godkjennes av kommunen. Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er registrert på Fremmedartslista 2018.

B. Turveg (3031)

§ 23

Turveg f_GT kan justeres noe for å tilpasses eksisterende terreng. Turvegen tillates opparbeidet som gruset turvei/tursti gjennom "lett" opparbeidelse. Sprenging bør unngås.

§ 24

Turveg skal ha maks. 1 m ferdig opparbeidet bredde og skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng og sti. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen.

Turveg f_GT er felles for gnr. 140 bnr. 271 og 272. Det tillates ikke satt opp bom eller andre hindre langs turvegen.

IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

A. Ferdsel (6100)

§ 25

Område VFE skal nyttes til ferdsel og båter kan legges til brygge. Det tillates ikke utriggere eller andre tiltak innen formålet.

V. Hensynssoner (§ 12-6)

A. Sikring friskt (H140)

§ 26

Innenfor viste frisksoner (H140_1 – 3) skal det være fri sikt ned til en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

VI. Rekkefølgekrav

§ 27

Regulert kjøreveg f_SKV og tekniske anlegg må være ferdig utbygd fram til eiendom før tiltak tas i bruk.

§ 28

Turveg f_GT skal være ferdig opparbeidet før ny bolig tas i bruk på BFS2. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen.

§ 29

Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann, avløp og renovasjon, samt flomvannshåndtering skal løses. Ved utarbeidelse av teknisk

plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.

§ 30

Kravene til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap jf. TEK17 §11-17 må være på plass for det blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

VII. Generelle bestemmelser

§ 31

Dersom funn av kulturhistorisk betydning dukker opp under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet jfr. lov om kulturminner §8, 2. ledd.

§ 32

Det skal gjøres rede for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir til overs som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk. Deponeringsplan for matjord skal godkjennes av kommunens landbruksforvalter før det blir gitt igangsettingstillatelse.

§ 33

Tiltak innenfor området som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av Havnemyndighetene.
Tiltak i sjø som kan være til skade eller ulempe for miljøet, som mudring, graving eller utfylling, krever søknad etter forurensingsloven og skal søkes til Statsforvaltaren i Rogaland.

§ 34

Påkobling for vann i Skutevikvegen forutsetter kryssing av gassledning og skal varsles samt godkjennes av ledningseier (Gasnor).