

Detaljreguleringsplan – Stølshaugen – 63/9 – Nordre del

Reguleringsføresegner

Plan-ID: 20230300

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Detaljreguleringsplan – Stølshaugen – 63/9 – Nordre del
Gardsnummer, bruksnummer:	63/9
Nasjonal arealplan-ID:	20230300
Saksnummer:	2023/1290
Dato for siste revisjon av føresegna:	21.05.2026
Dato for vedtak i kommunestyret:	
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart 16.12.2025
Denne planen endrar:	-
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å utvikle eigendommen med inntil 7 nye tomannsbustader fordel på 6 tomter. Dette vil medføre at ein forlenger det eksisterande bustadfelt ved Stølshaugen, og vil dermed vere ei fortetting av eit sentrumsnært område i tråd med KPA. Denne delen av eigedommen er godt eigna for dette føremålet, og har mellom anna ein svært attraktiv plassering, gode solforhold og topografiske tilhøve og gangavstand til Osøyro.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Byggegrense (PBL § 12-7 NR.2)

- 2.1.1 Byggegrense er synt som stripla linjer i plankart, der byggegrense ikkje er synleg i plankart er dei samanfallande med føremålsgrense.
- 2.1.2 Utkraving av terrassar, balkongar og overbygg kan gå opptil 2 m utanfor byggegrensa, men må ligge minst 1,5 m frå eigedomsgrensa/føremålsgrensa.
- 2.1.3 Planering, markterrasser, transformator, mindre støttemurar, gjerder/rekkverk, fundamentering under bakken, teknisk infrastruktur, interne vegar og liknande kan etablerast utanfor byggegrensa når tiltak ikkje er strid med friskt i avkøyrslar.

2.2 Massehandsaming (PBL § 12-7 NR.2)

- 2.2.1 Arbeid med skjering/fylling skal skje skånsamt for å ivareta landskap og sjø. Skjering/fylling skal ha ei så tiltalande form som mogleg ut i frå forholda og maksimalt vere 3 m. Ved etablering av mur skal desse maksimalt vere 2 m høge, dersom det er behov for høgare murar skal desse terrasserast. Daude trær og skadd vegetasjon skal etter endt anleggsarbeid bli rydda ut og erstatta med ny beplantning.

2.3 KULTURMINNE (PBL § 12-7 NR. 6)

- 2.3.1 Dersom det dukkar opp automatisk freda kulturminne under utbygginga skal Vestland fylkeskommune straks varslast. Arbeid skal umiddelbart stansast til lokaliteten er vurdert av fylkeskommunen (jf. kulturminnelova §8 2. ledd).

2.4 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 Vegar og avkøyrslar skal utformast i samsvar med krav i gjeldande kommunal norm.
- 2.4.2 Vatn, avlaup og anlegg for overvatn skal utformast i samsvar med gjeldande kommunal norm, og synleggjere at det ikkje vert avrenning frå planområdet mot Oselva.
- 2.4.3 VAO-rammeplan tilhøyrande reguleringsplan er retningsgivande for VA-anlegga.

2.5 Miljø og klima (PBL § 12-7 nr. 3)

- 2.5.1 Nye byggetiltak skal som hovudregel utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadane.
- 2.5.2 Utvendig lyssetting skal vere skjerma mot horisonten for å hindre belysning av nattehimmel og unødvendig lyssetting av naturområde.

2.6 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 12-7 nr. 4)

- 2.6.1 Felles leikeplassar og tilhøyrande tilkomst skal så langt det lar seg gjera etablerast med universell utforming.

2.7 SØKNAD (PBL § 12-7 NR. 12)

2.7.1 I samband med søknad om tiltak etter PBL § 20-1 skal følgende sendast inn:

- Situasjonsplan som syner plassering av nybygg, veg- og parkering, uteområde, materialbruk og terrenghandsaming.
- Teknisk plan for vatn, avløp og spillvatn. Planen skal syna ein heilheitleg løysing av vassforsyning, spillvatn, overvatn og sikre sløkkevatn i krav til gjeldande teknisk forskrift. Planen skal ta utgangspunkt i VAO-rammeplan tilhøyrande planframlegget og vere i samsvar med gjeldande byggteknisk forskrift.

3 Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Bustadar (BF1 – BF6)

3.1.1.1 Arealføremålet BF1 – BF6 regulerer areal for tomannsbustadar korav BF2 – BF6 kan byggast ut med ein tomannsbustad pr. tomt, og BFS1 kan byggast ut med to tomannsbustader.

3.1.1.2 Maks mønehøgde i BF er 8 m, og maks gesimshøgde er 7,5 m. Møne- og gesimshøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.1.3 Maks %BYA i BF er 40%

3.1.1.4 Parkering for bueiningar i BF skal skje på eige eigedom med maks 1 parkeringsplass per bueining.

3.1.1.5 Eventuell garasje, bod eller liknande kan oppførast 1 m frå tomtegrense og ha maks møne- og gesimshøgde på 4,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Korte interne vegar på tomtene kan leggast inntil 0,5 m frå nabogrense utan nabosamtykke.

3.1.2 Energianlegg – E

3.1.2.1 Arealføremålet E er område for tekniske anlegg, trafo og liknande. Plassering er satt i plankart, men om naudsynt kan kraftlaget og/eller installatøren flytte den til der det mest gunstig i arealføremål BF. I sistnemnde høve må det vere minimum 5 m avstand til brennbar overflate knytt til bustadbygg.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (RA)

3.1.3.1 Arealføremål f_RA er område for felles oppstillingsplass for avfallsbeholdara og skal opparbeidast i tråd med renovasjonsteknisk avfallsplan tilhøyrande reguleringsplanen.

3.1.4 Leikeplass (LEK)

3.1.4.1 Arealføremål f_LEK er område for felles leikeplass og skal vere på minimum 350 m². Minimum 50% av arealet skal vera universelt utforma, og det skal minst settast opp sandkasse, og to ulike leikeapparat og ei sitjegruppe til 4 personar.

3.1.4.2 Før f_LEK reknast som ferdigstilt skal den sikrast med gjerde mot BF6 og f_V med tilhøyrande port.

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

3.2.1 Veg (V)

3.2.1.1 Arealføremål f_V1 regulerer ny felles tilkomstveg i planområdet, med breidde og kurvatur som synt i plankartet. Det er høve til mindre avvik frå plankart ved plassering av f_V1 dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast og endringa ikkje har nemneverdig betydning for rørte partar. F_V1 skal ha fast dekke.

3.2.1.2 Arealføremål f_V2, f_V4 og f_V5 er eksisterande private fellesvegar, medan arealføremål o_V3 og o_V6 er eksisterande offentlege vegar.

3.2.2 Køyreveg (KV)

3.2.2.1 Arealføremål o_KV regulerer eksisterande offentlig veg med breidde og kurvatur som synt i plankartet. o_KV har regulert vegbreidde på 3,5 m med stadvis utvidingar som skal fungere som møteplassar.

3.2.3 Fortau (FO)

3.2.3.1 Arealføremål o_FO regulerer nytt offentlig fortau langs o_KV. Fortauet skal være opphøgd frå køyrebanen med kantstein og minimum 1,5 m breidd. Det er høve til mindre avvik frå plankart ved plassering av o_FO så lenge det ikkje medføre at fortaket eller vegbanen vert smalare enn 1,5 og 3,5 m respektivt.

3.2.3.2 Ved eksisterande avkøyrslar, synt med avkøyrslspiler i plankart, skal fortaket ha nedsenka kantstein. Vegteikning J1 – J3 datert 05.11.2024 er retningsgjevande for dette.

3.2.4 Gangveg (GG)

3.2.4.1 Arealføremål f_GG er felles ny gangveg frå fortau o_FO fram til veg f_V1. Gangvegen skal vere open for ålmenn ferdsel og minimum 1,5 m brei. Gangvegen kan forskyvast inntil 2,5 m innanfor føremål f_BG og BF5 eller BF6 for å minske naudsynt terrenginngrep. f_GG skal ha fast og sklisikkert dekke.

3.2.5 Annan veggrunn – Grøntareal (AVG).

3.2.5.1 Arealføremål o_AVG er regulert offentlig anna veggrunn kring veg og fortausareal i planområdet, og omfattar areal som naturleg høyrer til desse arealføremåla. I o_AVG kan det etablerast grøfter, skjering, og fylling, og det er høve til å føre opp murar, gjerde, veglys og andre tekniske installasjonar i o_AVG, så lenge desse ikkje er i konflikt med frisktillhøva langs vegen.

3.3 Grøntstruktur (§ 12-5 NR. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (BG)

3.3.1.1 Arealføremål BG er regulert blågrønnstruktur i planområdet. BG skal være utan inngrep og fungere som ein vegetasjonsskjerm.

4 Omsynssoner (§12-6)

4.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

4.1.1 Omsynssone H140 er frisiktsone og det skal ikkje etablerast byggverk (murar eller liknande) over 0,5 m, ei heller plantast høg vegetasjon i frisiktsona. Det skal vera fri sikt over ei høgd tilsvarande 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

5 Føresegnsområde (§12-7)

5.1 Mellombels bygge- og anleggsområde (#1)

5.1.1 Føresegnsområde #1 er eit mellombels bygge- og anleggsområde i føremål o_AVG, o_FO og f_RA og kan nyttast som eit anleggsområde for mellombelse inngrep i byggeperioden (byggeperop, anleggstilkomst, evt. omlegging av tilkomst til eigedomar m.v.).

6 Rekkjefølgjeføresegner

- 6.1.1 Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak på tomt BF1 – BF6 skal krysset mellom Kv. Stølshaugen og Fv. Hatvikvegen vera opparbeid eller sikra opparbeid i tråd med detaljreguleringsplan «Fv 552 Hauge – Osøyro» med PlanID: 20250700.
- 6.1.2 Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader i BF1 - BF6 må følgjande vere gjennomført:
- Køyreveg o_KV endrast i tråd med plankart og fortau o_FO opparbeidast i tråd med plankart og føresegn 3.2.3. I samband med søknad om endring av o_KV må det leggst med skiltplan som mellom anna synleggjere møteplassar.
 - Gangveg f_GG vere ferdig opparbeida i tråd med føresegn 3.2.4.
 - Renovasjonsplass f_RA skal vere ferdigstilt i tråd med godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan tilhøyrande denne reguleringsplanen
 - Felles leikeområde f_LEK skal vere ferdigstilt, med minimum sandleikeplass, huskestativ og sitjegrupper for seks personar.
 - Veg f_V skal vere ferdigstilt.
- 6.1.3 Før det vert gjeve igangsetjingsløyve utover grunnarbeid på tomt BF5 og BF6 må det vera etablert eit sikringsnett mot aust, som sikrar bustadane mot golfballar.

Eikelandssosn 13.04.2025

Petter E. T. Flotve

 **BYGGADMINISTRASJON**
Harald Bjørndal a.s