

## Reguleringsbestemmelser til

### Kvassåsen, del av område B19.

Bjerkreim kommune.

PlanID: 2017002.

Plan datert: 1.6.2018  
Kommunestyrets vedtak:  
Dato for siste revisjon: 21.6.2019

#### 1.0 GENERELT

##### 1.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 pkt. 1	Frittliggende boligbebyggelse, (FS) Energianlegg (E) Lekeplasser (L)
Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur - § 12-5 pkt. 2	Kjøreveg (KV) Fortau (F) Gang- og sykkelveg (GS) Annen veggrunn, grøntareal (VG)
Grønnstruktur - § 12-5 pkt. 3	Friområde (F)
Landbruks-, natur- og friluftsmål § 12-5 pkt. 3	Naturformål av LNFR (NA)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. § 12-5 pkt. 6	Friluftsområde i sjø og vassdrag (FV)
Hensynssoner - § 12-6	Frisikt (H140) Høyspenningsanlegg (H370) Ras- og skredfare (H310) Hensyn landskap (H 550)

## **1.2 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse og for å opprusting av fv.102, Heiavegen med fortau langs denne.

## **2.0 FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1 Rekkefølgekrav**

- 2.1.1 I anleggsfasen skal det etableres sedimenteringsbasseng for å hindre partikkelavrenning til Bjerkreimsvassdraget. Tilstrekkelig dimensjonerte rensedammer må være etablert før øvrige anleggsarbeid igangsettes.
- 2.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for bygg skal fylkesveg 102 med fortau være opparbeidet. Også kryss og frisikt med fv. 51, Røyslandsvegen skal være opparbeidet og direkte avkjørsel fra gnr.74 bnr.3 være stengt. Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendes vegmyndighetene til gjennomsyn.
- 2.1.3 Høyspentlinja skal legges kabel. Når dette er gjort faller hensynssonen som er vist på planen bort. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg som er i konflikt med hensynssonen før høyspentlinja er kablet.
- 2.1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal tilhørende lekeplass være opparbeidet etter planer godkjent av Bjerkreim kommune.
- 2.1.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal det være bygget garasje/carport og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser på tomta i tilstrekkelig antall.

### **2.2 Automatisk freda kulturminner**

- 2.2.1 Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### **2.3 Dokumentasjonskrav i byggesøknad**

- 2.3.1 Situasjonsplan:  
Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig.  
Avkjørsel skal vises på situasjonsplanen og frisikt minimum 3m x 20m skal tegnes inn.  
Eventuelle søknadspliktige støttemurer skal påtegnes situasjonsplanen.

### 2.3.2 Tegninger:

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og planert terreng. Profilene skal vises hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende områder. Tegningene skal vise fasade, snitt og plan og være målsatt i horisontal og vertikalplanet. Cotehøyde for ferdig gulv eller på topp grunnmur skal påføres snittegningen.

## 3.0 REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Frittliggende boligbebyggelse

Generelt:

- Bebyggelsen på delfeltene FS1 – FS14 skal bestå av frittliggende eneboliger. Eneboligene kan godkjennes med en ekstra boenhet der terrenget tilsier dette.
- Mur og fylling kan plasseres inntil 0,5m fra regulert vegkant dersom frisikt for veg sikres. Mur/fylling kan likevel ikke plasseres i strid med byggegrensen langs fylkesvegen med mindre dette er avklart med vegmyndigheten.
- Frisikt i avkjørsel fra boligtomt skal være minimum 3m x 20m.
- Kommunen kan godkjenne at murer og fyllinger plasseres innenfor byggegrense mot naboeiendom. Oppføring av murer med høyde over 2m forutsetter skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen.
- På tomtene 31, 32 og 33 kan det om nødvendig etableres støyvoll eller støyskjerm langs fortauet, forutsatt frisiktsonene ivaretas. Det er en forutsetning at tiltaket avklares med vegmyndigheten.

Utforming:

- Husene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak.
- Der terrenget ligger til rette for det kan boligene føres opp med sokkeletasje.
- Hus på flatt terreng kan ha saltak eller valmet tak med gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde inntil 9m målt loddrett ned til underliggende planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 42 grader. Hus med pulttak eller flatt tak kan ha gesimshøyde inntil 8m målt loddrett ned til underliggende planert terreng. Hus med pulttak kan ha takvinkel inntil 15 grader.
- Hus med sokkeletasje kan ha mønehøyde inntil 9m og gesimshøyde inntil 8m målt loddrett ned til underliggende planert terreng.
- Det tillates ikke å plassere bolighus innenfor arealene som er vist som hensynssone H310 Ras- og skredfare
- På delfelt FS 13 kan de to tomtene nr. 32 og 33 ses under ett og alternativt bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan ha gesimshøyde maks 8m og mønehøyde maks 9m målt loddrett ned til underliggende planert terreng.

Parkeringsdekning skal være minst 1,5 parkeringsplass på felles parkeringsplass. Det stilles ikke krav om at det skal være plass for garasjer.

BYA kan være maks 50%.

Garasjer:

- På hver tomt skal det vises plass for garasje på maksimalt 50m<sup>2</sup>. Frittliggende garasje med saltak eller valmet tak skal ha maks. mønehøyde 5m og maksimal gesimshøyde 3m målt loddrett ned til underliggende planert terreng. Garasje med pulttak eller flatt tak kan ha gesimshøyde maks. 4m målt loddrett ned til underliggende planert terreng. Det skal vises 2 oppstillingsplasser, inklusiv garasjeplasser på hver tomt. Dersom det bygges bolig med tilleggsleilighet skal det vises en ekstra oppstillingsplass. Garasjer skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Garasje kan plasseres inntil 2m fra vegkanten av intern kjøreveg i boligfeltet når garasjen ligger parallelt med vegen. Dersom den plasseres med innkjøring vinkelrett på vegen skal garasjen ligge minst 5m fra vegkant for å få plass til bil foran garasjen. Ingen bygning kan plasseres innenfor byggegrensen mot fylkesvegen med mindre det er gitt dispensasjon for forholdet.

Grad av utnytting:

- Hver enkelt tomt kan bebygges med BYA inntil 40%. Plass for garasje og biloppstillingsplass skal inngå i beregning av BYA.

### 3.1.2 Energianlegg:

- På tomt for energianlegg kan det føres opp nettstasjon. Denne kan plasseres nærmere nabogrense enn 4m og skal ha en avstand på minst 2m fra vegkant.

### 3.1.3 Lekeplasser:

- Lekeplassene merket L1, L2 og L3 på plankartet skal være småbarnlekeplasser og opparbeides og utstyres med apparater etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen. På delfelt L4 skal det opparbeides balløkke.

## 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### 3.2.1 Kjøreveger og ledningsanlegg:

- Kjøreveger og ledningsanlegg skal opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkevegnettet, skal sendes vegmyndigheten til gjennomsyn.
- Eksisterende kantvegetasjon langs bekk på sørsiden av Heiavegen skal bevares.
- De interne atkomstvegene har reguleringsbredde 5,5m. Asfaltert bredde skal være 5,0m. Avstand til byggegrense måles fra asfaltkant.

### 3.2.2 Overvann:

- Områder nedstrøms i vassdraget må ikke bli skadelidende som følge av utbyggingen. Det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering, og overvannet skal fortrinnsvis gis en miljømessig håndtering. Eventuelle tiltak for infiltrasjon og fordrøyning kan legges til offentlige områder.

### 3.2.3 Fortau:

- Fortau langs fv. 102 skal opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Tekniske planer for fortauet skal sendes vegmyndigheten til gjennomsyn.

### 3.2.4 Gang- og sykkelveg:

- Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

### 3.2.5 Felles avkjørsel

- KV7 er felles for gnr. 74 bnr. 7, 13 og 14

## 3.3 Grøntstruktur

### 3.3.1 Friområde:

- Det tillates å legge ledninger for vann, avløp og el-kabler i friområdene.

## 4.0 HENSYNSSONER

### H140 Frisikt:

- I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som ruver høyere enn 0,5m over tilgrensende vegers planum.

### H310 Ras- og skredfare:

- Det tillates ikke å føre opp bolighus innenfor hensynssonene, men garasjer kan tillates. Hensynssonene er tegnet inn på plankartet i samsvar med skredvurdering utført av Norges Geotekniske Institutt, dokumentnummer 20180422-01-TN.

### H370 Høyspenningsanlegg:

- Hensynssonen gjelder langs høyspentlinje i luftstrek i vestre del av planområdet. Inntil linja er fjernet og lagt i kabel kan det ikke gjøres bygge- eller anleggsarbeid innenfor hensynssonen.

### H550 Hensyn landskap

- Delfelt FS13 kan brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde. Innenfor dette området kan det også anlegges midlertidig sedimenteringsbasseng for å hindre

partikkelavrenning i Bjerkreimsvassdraget i anleggsfasen dersom det i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer viser seg nødvendig.