

REGULERINGSFØRESEGNER

Områderegulering gnr/bnr 23/1 m.fl. Sævarhagen – Haga – Nedre Økland, Stord kommune Plan ID: 201308

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg pbl § 12-5.1

- Bustader – frittliggjande småhus (1111)
- Bustader- konsentrert småhus (1112)
- Garasjeanlegg for bustad (1119)
- Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
- Vass og avløpsanlegg (1540)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- Kai (2041)
- Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur pbl.§ 12-5.3

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift pbl.§12-5.5

- LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsbasert på resursgrunnlaget på garden (5100)
- Landbruksformål (5110)
- Spreidde bustadar (5210)
- Spreidd fritidsbusetnad (5220)
- Jordvern (5400)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone pbl.§ 12-5.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)

Omsynssoner i reguleringsplan pbl. § 12-6

- Frisiktsoner (140)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelseområde pbl. § 12-7

- Anlegg- og riggområde (#1)

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan ha kulturhistorisk verdi må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8. 2.ledd.

2.2 Krav om detaljregulering

For områda BF1-BF2, SB1 og SB2 er det krav om detaljregulering før utbygging.

Dei viste naustområda, enkelttomtar i byggeområde for bustader og spreidd utbygging, turstien og vegar med tilhøyrande anlegg kan byggjast ut med heimel i denne områdeplanen.

2.3 Krav til søknad

Ved søknad om løyve til tiltak, jf. § 2.2, skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk, på ein eintydig måte, visa tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for opparbeidd terreng. Flater skal vere målsett. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si plassering, utforming og tilpassing.
- b) Opplysning om byggehøgder og m² BRA.
- c) Tilkømt og parkering.
- d) Anlegg for renovasjon, belysning og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.
- e) Dokumentasjon for universell utforming.

2.4 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av bygg, utomhusanlegg, tilkømt til husvære og parkering innanfor planområdet. Byggesøknader skal dokumentera at byggtknisk forskrift sine krav til universell utforming kan oppfyllest.

2.5 Energibruk

Energibruk og energieffektivitet for bygningane i planområdet skal vere i samsvar med krav i byggtknisk forskrift.

2.6 Parkering

Føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Pr einebustad	2pl; ved etablering av carport/ garasje, må det etablerast tillegg av 1pl utandørs.	2pl
	Pr sekundærhusvære	1pl	1pl
Konsentrert småhus	Pr bueining <90m ²	1pl	2pl
	Pr bueining >90m ²	1,5pl	

Det skal dokumenterast i byggemelding at krav til parkering er oppfylt.

2.7 Vegetasjon og landskap

Ved tilplanting av utbyggingsområde og vegkantar skal det ikkje nyttast giftige planter, og heller ikkje framande artar som finnes på den norske svartelista.

2.8 Krav til uteareal og leikeplassar

MUA – uteopphaldsareal:

Føremål	Eining	Krav til MUA
Frittliggjande småhus	Pr einebustad	150 m ²
	Pr sekundærhusvære	25 m ²
Konsentrert småhus	Pr bueining over 60m ²	50m ²
	Pr bueining under 60m ²	25m ²

Ikkje overbygde terrassar/ takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet.

Leikeplassar:

For nye områder skal det i tillegg innanfor 50 m frå bustaden vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

- 3.1 Ved søknad om tiltak skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Nye hus og tiltak på eksisterande bygg skal forholde seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
- 3.2 Ved oppføring av murar, hekkar og liknande ut mot veg, må desse ikkje koma i konflikt med frisiktsona og ikkje vera nærare regulert vegkant enn 0,5 m.
- 3.3 **Område for bustad – frittliggjande småhus, BF1-BF52**
- 3.3.1 Tiltak på eksisterande bygningar kan vurderast etter søknad i kvart einskild tilfelle.
- 3.3.2 Maks 30 % BYA.
Maks 200m²- BYA i tillegg til garasje på maks 50m²- BYA.
Garasje maks 70m²- BRA.
Garasje skal vera tilpassa bustadhuset.
Maks ei hovudeining og ei sekundæreining på kvar tomt.
- 3.3.3 Det er krav om detaljregulering før utbygging av område BF1 og BF2. Ny busetnad skal tilpassast eksisterande byggeskikk og tunskipnad.
- 3.4 **Område for bustad – konsentrert småhus, BK1-BK5**
Maks 40 % BYA.
- 3.5 **Garasjeanlegg for bustad, GB**
Området skal nyttast til garasje for gnr 24/272.
- 3.6 **Offentleg eller privat tenesteyting, T**
Område skal nyttast til uteopphaldsareal til barnehage på gnr/bnr 25/94.
- 3.7 **Vass og avlaupsanlegg, VA1 – VA3**
I område VA1 – VA3 er det høve til å etablera kommunaltekniske og andre tekniske anlegg eller utstyr som er naudsynt for å kunna oppretthalde teknisk drift.
Det kan leggjast til rette for parkering for naudsynt arbeid og vedlikehald på anlegga.

3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – SB1_SB8

3.8.1 Det er krav om detaljregulering før utbygging av områda SB1 og SB2.

3.8.2 I forlenging av kai/brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9 Uthus/naust/badehus – BUN1-BUN10

3.9.1 Naust skal ha maks 40 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald.

3.9.2 I forlenging av kai/brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9.3 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje kome nærare sjøen enn eksisterande bygg. Tiltak skal ikkje gjere ålmenta si ferdsle i strandsona vanskelegare. Det er ikkje tillat å føra opp terrassar, plattingar, utegolv, leveggjar, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9.4 Antall nye naust tillat oppført på dei ulike områda

Område	Antall nye naust
UNB 3	2
UNB 4	3
UNB 5	1, gnr/bnr 24/67
UNB 6	3
UNB 8	1
UNB 10	2

3.9.5 Ved oppføring av naust innanfor naustområda UNB 3 og UNB 4 må anleggsarbeidet gå føre seg i tidsperioden mellom 01. oktober til 01. mars av omsyn til fugleaktiviteten i området.

3.10 Andre særskilte angitte bygningar og anlegg, ASB1 – ASB3

Område ASB1 – ASB3 skal nyttast til område for trafostasjonar.

3.11 Leikeplass, L1 – L15

3.11.1 Områda f_L1 – f_L15 skal vera felles for bustadane i nærleiken.

3.11.2 Område L1-L11 er eksisterande leikeplassar. Leikeplassane kan opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, bord og benkar og skal så langt råd er vera utforma universelt.

3.11.3 Område L12 – L14 er eksisterande ballplassar.

3.11.4 Område L15 er eksisterande leikeplass. Leikeplassen kan opparbeidast med leikeapparat, ballbinge, sandkasse, bord og benkar og skal så langt råd er vera utforma universelt.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg, V1-V46

- 4.1.1 o_V1 - o_V12 skal vera offentlege vegar.
f_V13- f_V46 skal vera fellesvegar.
- 4.1.2 f_V38 er tilkomst til naustområda UNB3 – UNB5.
- 4.2. **Fortau, F1-F7**
Fortau o_F1 – o_F7 skal vera offentleg fortau.
- 4.3 **Gangveggar/gangareal, GV1-GV3**
Gangveg o_GV1 – o_GV3 skal vera offentlege gangveggar.
O_GV3 skal vera køyrbar tilkomst til område for vatn og avlaupsanlegg o_VA3.
- 4.4 **Anna veggrunn- teknisk anlegg, AVT1 - AVT6**
 - 4.4.1 f_AVT1 skal vera felles anna veggrunn.
Arealet kan nyttas til biloppstilling for tilgrensande eigedomar og naust i området.
 - 4.4.2 o_AVT3 - o_AVT6 skal vera offentlege anna veggrunn.
Innan formålet er det høve til å setja opp murar og anlegg for andre tekniske innretningar som høyrer vegen til. Desse skal ikkje vera i strid med krava som er sett til frisisiktsoner.
Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte.
 - 4.4.3 Ved utviding av eksisterande veg kan vegtrase leggst i areal avsett til anna veggrunn. Fram til trase for ein ev utvida veg er klar skal arealet forvaltast som del av tilliggande arealføremål. Areal som ikkje vert nytta som vegareal skal etter utviding gå tilbake til å fungere som del av tilgrensande føremål.
- 4.5 **Anna veggrunn- grøntareal, AVG1- AVG18**
 - 4.5.1 Ved ei evt. utviding av eksisterande veg kan vegtrase leggst i areal avsett til anna veggrunn. Fram til trase for evt. utvida veg er klar skal arealet forvaltast som del av tilgrensande arealføremål.
 - 4.5.2 o_AVG16 - o_AVG18 skal vera offentleg anna veggrunn.
- 4.6 **Parkering, P1 – P15**
 - 4.6.1 o_P1 – o_P7 skal vera offentlege parkeringsplassar.
 - 4.6.2 P8 og P9 har anna eigarform.
 - 4.6.2 f_P10 – f_P15 skal vera felles parkeringsplassar for kringliggjande bustadeigedomar.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

- 5.1 **Turveg, TV1-TV11**
 - 5.1.1 I område o_TV1 – o_TV9 kan det opparbeidast turveg. Turvegen skal ha ein breidde på 2m og ha fast grusdekke. Turvegen skal i størst mogleg grad tilpassast landskapstrekk, vegetasjon og evt. steingardar. Turvegen skal detaljprosjekterast.
 - 5.1.2 o_TV1 og o_TV2 skal så langt råd er vera universelt utforma.
 - 5.1.3 Ved opparbeiding av turveg i område o_TV1 og o_TV2 må anleggsarbeidet gå føre seg i tidsperioden mellom 01. oktober til 01. mars av omsyn til fugleaktiviteten i Sævarhagsvikjo.

- 5.1.4 Turvegen i område o_TV2 kan nyttast som køyrbar tilkomst til naustområde UNB3 og UNB4 for av- og pålesing.
- 5.1.5 o_TV1- o_TV10 skal vera offentlege turvegar.
- 5.1.6 o_TV10 kan opparbeidast i ein breidde på 1m og ha fast grusdekke. Turvegen skal detaljprosjekterast.
- 5.1.7 I område a_TV11 kan det opparbeidast turveg i ein breidde på 2m. Turvegen skal ha fast grusdekke.

5.2 **Friområde, FRI1 – FRI31**

- 5.2.1 Områda innafor føremålet skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det kan tilretteleggjast for ferdslе, opphald og leik med benkar, grillplassar o.l. etter nærare søknad.
- 5.2.2 o_FRI14 – o_FRI31 skal vera offentlege friområde.

5.3 **Vegetasjonsskjerm, VS1 – VS6**

- 5.3.1 I områda VS1 – VS6 skal det ikkje førast opp bygg eller anlegg.
- 5.3.2 Område for vegetasjonsskjerm VS1, VS3, VS4 og VS5 skal fungera som ein skjerm mellom landbruksareal og tilgrensande busetnad. Områda kan tilplantast med buskar og tre.
- 5.3.3 Område for vegetasjonsskjerm VS2 skal fungera som ein skjerm mot tilgrensande busetnad. Områda kan tilplantast med buskar og tre.
- 5.3.4 Vegetasjonsskjerm o_VS6 har offentleg eigarform. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad ivaretakast. Område kan tilplantast med buskar og tre.

§ 6 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

6.1 **LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknyttа næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, LNF1- LNF3**

Området kan nyttast til landbruksverksemd. Området kan etter søknad tilretteleggjast for ferdslе og for framsyning av kulturminne og naturmiljø. Ved tiltak innafor området skal det takast omsyn til kulturmark og naturtypen beitemark. Det skal ikkje setjast i verk tiltak som reduserer verdien av naturtypen. Tilrettelegging skal skje i samarbeid med kulturmynde samt vurderast av fagkyndig innan kulturlandskap.

6.2 **Landbruk, LL1 – LL16**

- 6.2.1 Areala skal nyttast til landbruksaktivitet.
- 6.2.2 Eksisterande eigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombygging og oppføring av garasjar og bodar er tillat utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld § 6.3.2.

6.3 **Spreidd bustad, LSB1 – LSB6**

- 6.3.1 Tiltak på eller knytt til eksisterande busetnad skal vurderast i kvart enkelt høve.
- 6.3.2 På eigedom som er utbygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustaden er ikkje å rekne

som del av tunet. Føresegna gjeld ikkje innanfor område avgrensa som funksjonell strandsone. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

6.3.3 Ubygde tomter, gnr/bnr 23/52 og 23/53, kan byggast ut innanfor rammene av gjeldande kommuneplan.

6.4 **Spreidd fritidsbusetnad, LSF1 – LSF3**

Tiltak på eksisterande bygningar kan vurderast etter søknad, innafør rammene av gjeldande kommuneplan.

6.5 **Jordvern, LJ1 – LJ8**

6.5.1. Innafor område avset til jordvern kan det ikkje setjast i verk tiltak som gjer landbruksarealet mindre eigna for matproduksjon, eller har negativ påverknad på landbruksdrifta. Det er likevel tillat med jordforbetringstiltak etter søknad i samsvar med eksisterande regelverk. Tiltak på eksisterande bygningar og anlegg innafor føremålet kan vurderast etter søknad.

6.5.2. Tiltak som ikkje fell inn under 6.5.1 kan likevel tillatast dersom det etter ei landbruksfagleg vurdering kan godtgjerast at arealet ikkje er eller kan bli fulldyrka, og det aktuelle tiltaket ikkje reduserer landbruksarealet sin produksjonsverdi.

§ 7 **FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG**

7.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag, FL1 – FL2**

Områda skal vere ålment tilgjengeleg og kan nyttast til friluftaktivitetar knytt til vatn.

§ 8 **OMSYNSSONER**

8.1 **Frisiktsoner, H140_1 – H140_76**

Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

8.2 **Omsynssone – bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_3**

Innafor omsynssoner for bevaring naturmiljø skal det ikkje setjast i verk tiltak som kan skade naturtypen eller naturmangfaldet. Det skal ved alle tiltak og all aktivitet takast omsyn til dei registrerte naturverdiane. Før ev tiltak vert sett i verk skal det gjerast ei vurdering i samsvar med naturmangfaldlova.

Nr i plankart	Naturbaseobjekt	Naturtype
H560_1	BA00033740	Yngleområde for tjeld, rasteområde for måke- alke- og vadefugl
	BA00033739	Raste- og yngleområde for andefugl, vade-, måke- og alkefugl
	BN00032907	Ålegrassamfunn
	BN00072795	Ålegrassamfunn
	BN00072796	Ålegrassamfunn
	BN00041875	Naturbeitemark
	BN00058173	Blautbotnsområde i strandsona
H560_2	BN00058172	Blautbotnsområde i strandsona
H560_3	BN00058174	Blautbotnsområde i strandsona
	BN00072793	Ålegrassamfunn

8.3 Omsynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1 – H570_4

8.3.1. Områda H570_1 og 2 inneheld objekt omtala i kommunen sin kulturminneplan. Før det vert sett i verk tiltak på eller i tilknytning til desse objekta skal søknad leggst fram for kulturminnemynde for uttale.

8.3.2. Områda H570_3 og H570_4 inneheld eksisterande steingard som skal vernast.

Nr i plankart	Gnr/bnr	Objekt
H570_1	23/149	Bustad/tidlegare bakeri/landhandel og bustad/skomakarverkstad
H570_2	23/7	Bustad/tidlegare post/ bakeri
H570_3	23/1, 23/88, 23/84 og 23/69	Steingard
H570_4	23/1	Steingard

8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1 – H730_7

Områda er bandlagd etter kulturminnelova § 4.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer. Jf. Kulturminnelova § 3.

Nr i plankart	Kulturminne ID	Objekt
H730_1	55290	Gravminne, jernalder
H730_2	55289	Gravminne, bronsealder - jernalder
H790_3	60600	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_4	15869	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_5	25604	Gravminne, jernalder
H730_6	35512	Båtstø-anlegg, middelalder
H730_7	45541	Gravminne, bronsealder - jernalder

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Anlegg- og riggområde, # 1

Innafor bestemmelseområde #1 kan det etablerast turveg. Turvegen skal detaljprosjekterast og så langt råd er vere universelt utforma. Turvegen skal opparbeidast med breidde 2 meter og ha fast grusdekke.

§ 10 REKKEFØLGJEKRAV

Før turvegen kan takast i bruk skal det gjerdast mot landbruksareala og beiteområda langs turvegen. Det skal og setjast opp skilt som informerer om kva type areal ein oppheld seg i. Dette skal utførast i samråd med gardbrukarane i området.