



Plan nr. 1122

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR STEINABAKKEN

XX.XX.2020

§ 1 – GENERELT

1.1. Planens formål

Reguleringsplanen skal gi føringer for bruk og utvikling av Steinabakken hyttefelt. Planen skal og sikre en god tilpasning mot tiliggende landskapsvernområde.

1.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredet kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. ledd.

1.3. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.4. Felles bestemmelser

- 1.4.1 Utomhusanlegg som vindmøller, antenneanlegg og lignende er ikke tillatt.
- 1.4.2. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder, levegger eller andre konstruksjoner. Med unntak mot landbrukseiendom.
- 1.4.3 Bygg skal landskapsstilpasses og plasseres slik at de ikke bryter landskapsformer. Forstøtningsmurer og lignende terrenginngrep tillates ikke.
- 1.4.4 Bygg skal ha en enhetlig utforming.
 - Farge og materialbruk på vegger skal ha jordfarger.
 - Tak skal ha en mørk eller rød, matt fargevirkning.

1.5 Støy

Støynivået må ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3.

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1 Byggetillatelse:

Byggesøknad skal inneholde vedlegg, som viser byggets plassering i terreng i et målsatt snitt. Det skal følge med en situasjonsplan som viser plassering av planlagte bygg på tomte i målestokk 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise hele tomtens terrengbehandling, atkomst, eventuell parkering og ledningsgrøft.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS-områder):

- 2.2.1 Det tillates eneboliger innenfor områdene.
Deling av tomter tillates ikke.
- 2.2.2 Det tillates maks BYA på 20%.
Maks tillatt gesimshøyde er 4 meter, og mønehøyde på 6 meter.
Bebyggelsen skal ha saltak.
- 2.2.3 Det tillattes garasje på opptil 30m² BRA, med maks gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 4 meter.

2.3 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF-områder):

- 2.3.1 På hver tomt tillates det oppført en enkelt hytte.
For hytter nærmere landskapsvernområdet enn 50 meter, hensynssone H580 er maksimalt BRA 80 m² tillatt.
For øvrige fritidsboliger er maksimalt samlet BRA 100 m² tillatt.
Det tillates ikke anneks.
Bod eller uthus må legges i samme bygningskropp som fritidsboligen.
- 2.3.2 Ingen nye tomter kan ha en størrelse under 800m².
Fradeling av tomter er kun tillatt for tomter over 1800m².
Private vegger skal inngå i tomtearealet.
- 2.3.4 Fritidsboligene skal ha saltak. Hovedmøne skal følge kotene/terreng. Takvinkelen skal ikke overstige 30^o grader.
Maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 4 meter, begge høyder i forhold til TG, topp innvendig gulv.
Høyden på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over terreng.
Det tillates ikke blendede glassfasader mot landskapsvernområde. Dette medfører reflektering av lys, som kan være forstyrrende for fugler.
- 2.3.5 Det tillates terrasse på naturlig terreng på inntil 20 m².
Terrassen skal tilpasses bygninger, terreng, utføres i naturmaterialer og ikke settes høyere enn 50 cm over terreng.
- 2.3.6 Stedegen vegetasjon skal tas vare på innenfor den enkelte tomt.
Arter som står på liste over fremmede arter, svartelisten, tillates ikke plantet.
- 2.3.7 Fritidseiendommer som ligger til veg skal har parkeringsplass på egen eiendom. Det tillates 1 gjesteparkeringsplass der bilparkering skjer på egen tomt for fritidsbolig, og 2 gjesteparkeringsplasser der bilparkering skjer på egen tomt for enebolig.
Bilparkering tillates bare på egen tomt, eller på anviste parkeringsplasser.
Tomter som ikke er beliggende direkte til kjørbar vei, vil få anvist fast parkeringsplass.
Det tillates ikke overdekte parkeringsplasser.
- 2.3.8 Private vegger
 - a. Vegrett til den enkelte fritidseiendom må sikres ved særskilt privat avtale.
 - b. Det skal legges privat veg til eiendom 108/93, og over eiendommen, til 3 nye hytter på eiendom 108/93 og 108/144.
 - c. Det skal legges privat veg over 108/97 ved utskilling av ny fritidseiendom.

§ 3 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv. 44 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn, før tiltak kan igangsettes.

Det samme gjelder p. plassene i den utstrekning disse ikke er reservert fra hytteeierne. Private veier og gangstier skal fritt kunne benyttes av allmennheten.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

Turveg O_GT 1 skal være kjørbare grusveg, tilgjengelig for Jæren friluftsråd, samt eksisterende tilknyttede hytter. Turveg O_GT3 skal være kjørbare grusveg.

På intern gangsti i hytteområde fra p. plass til fritidsbebyggelsen kan det også transporteres materialer og verktøy til vedlikehold.

§ 5 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1. Frisiktsoner

Frisiktsoner som er vist på plankartet gjelder for fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over tilstøtende vegbane.

5.2. Naturmiljø

Innenfor hensynssone H580 er nye konstruksjoner, inngrep i terreng og vegetasjon (inkludert nyplanting), herunder lagring, tilrigging og deponering ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

5.3 Kulturmiljø

5.3.1 Hensynssone H730_1 og H730_2 - båndlagt etter lov om kulturminner.

Innenfor hensynssone finnes to steinalderlokaliteter id 177432 og id 177433. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Innenfor arealet som er opparbeidet til hage på gnr. 108, bnr. 69 og 77 må det ikke anlegges bed eller gjøres jordarbeid dypere enn 20 cm under dagens markoverflate. Eventuelle andre tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 & 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

5.3.2 Nyere tids kulturminner, vernes med hensynssone H570_1-9 etter plan- og bygningsloven § 11-8 c) – sone med særlige hensyn til kulturmiljø. Hensynet til kulturminnene innenfor område skal vektlegges og være førende for arealbruk, bygge- og anleggstiltak.

§ 6 – REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7, 10)

6.1 Før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger skal ny avkjørsel regulert i plan 1102, tilknytting til kommunalt vann- og avløpsnett være opparbeidet, samt nytt felles renevasjonsområde etableres.

6.2 Før det kan gis igangsetningstillatelse til søknadspliktige tiltak må det sikres gangforbindelse til tomten fra offentlig eller privat veg.