

## REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL

### Plan 0489.00. Reguleringsplan for Reilstad, gnr. 1/ bnr. 38 m. fl. Finnøy.

Datert: Norconsult 25.09.2014,  
Sist revidert: Finnøy kommune 16.05.2019

#### § 1 SIKTEMÅL MED PLANEN

Planen skal leggje til rette for bustader med tilhøyrande anlegg. Bustadområdet skal gje gode vilkår for barn og unge med god og enkel tilkomst til leikeareal, busstopp, idrettsanlegg og strandsoner. I tillegg skal det sikrast at dagens turveg gjennom området blir ivareteke.

#### § 2 FELLESFØRESEGNER

Alle tiltak i planområdet skal leggje vekt på å ta omsyn til landskapet, med særskild vekt på å unngå inngrep i høgdedraga. Det tillatst ikkje støttemurar på over 1,5 meter.

Matjord som fjernes i samband med tiltak innanfor byggeområda skal brukas til erstatning for eller forbetring av matjorda på nærliggande jorder eller andre steder, eller i samband med uteopphalds-/leikeareal i reguleringsplanområdet.

#### § 3 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

Ved søknad om bygging av bustad (-er) skal det liggje føre plan for heile eigedommen som viser inngrep i terreng, tilkomst, parkering (bil/sykkel), at det er solrikt uteopphaldsareal på min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining, og at plasseringa ikkje skuggelegg naboeigedomar på ein uheldig måte. Det skal dokumenterast at naudsynt infrastruktur (veg, vatn avlaup) er opparbeidd i tilstrekkeleg grad. For aktuelle tomter og areal, skal det dokumenterast at tiltaket ikkje er i strid med vern av automatisk freda kulturminne.

Ved søknad om bygging av småbåthamn i sjø, skal det liggje føre godkjenning etter Hamne- og farvannslova, og det skal dokumenterast at tiltaket ikkje er i konflikt med kulturminne i sjø. Det skal og dokumenterast at tiltaket ikkje påverkar straumtilhøva i Badeviken på ein uheldig måte.

#### § 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

##### 4.1 Bustader- fellesføresegner

Garasje/carport kan tillatst utanfor viste byggjegranser der dette kan løysast på ein trafikkisikker måte. Ved garasje skal avstand til veg være min 5 meter dersom plasseringa er vinkelrett på vegen. Dersom plasseringa er parallelt med vegen skal det minimum være 1m.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining. Ved underordna bueining skal det opparbeidast minimum 1 parkeringsplass.

#### 4.1.1 Bustader – frittliggjande småhus

Tomtene skal byggjast ut med frittliggjande småhus. Underordna bueining kan tillast der krav til parkering og uteopphaldsareal er oppfylt.

Maksimal utnytting er 250 m<sup>2</sup> BYA, men berre der dette ikkje gir ei utnytting som går over 38 % BYA.

Bustadene skal ha saltak, der gesims- og mønehøgde ikkje på noko punkt skal vere meir enn 7 og 9 meter over ferdig planert terreng. Flatt tak eller pulttak kan vurderast i byggjesak der ein slik løysing gjev gunstigare tilpassing til terreng og landskap.

For følgjande tomter gjeld i tillegg følgjande særlege føresegner m.o.t. høgde:

BFS C2: Topp golv skal vere på kotehøgde +9

BFS C6 og C7: Bygg skal plasserast såleis at mønet ligg lågare enn kote +28

BFS D9: Bygg skal plasserast såleis at mønet ligg lågare enn kote +24

BFS D10: Bygg skal plasserast såleis at mønet ligg lågare enn kote +19

#### 4.1.2 Bustader- konsentrerte småhus

Området skal byggjast ut med rekkjehus eller samenkjeda einebustader. Det tillast berre ein bueining pr. tomt. Maksimal utnytting er 200m<sup>2</sup> BYA.

Bustadene skal ha saltak eller pulttak der gesims-/mønehøgde ikkje på noko punkt skal vere meir enn 7 og 9 meter over ferdig planert terreng.

### **4.2 Fritidsbusetnad- frittliggjande**

Eksisterande fritidsbustader inngår i planen. Det kan tillast tilbygg inntil maksimalt BYA 120 m<sup>2</sup>. Påbygg tillast ikkje.

### **4.3 Kommunalteknisk anlegg**

Området kan nyttast til etablering av teknisk anlegg for tørrkonteiner, pumper, transformator eller liknande. Eventuelle installasjonar skal ikkje lage støy eller lukt som er til ulempe for bustadene.

### **4.4. Bryggje-/naustområde**

Området er felles for alle bustadene i planområdet og eigarane av dei private nausta. I området kan det byggjast eit naust, og i tillegg eit felles agnhus/bod. Kvar av dei kan vere , maks. 30 m<sup>2</sup> BYA. Bygga skal vere i tradisjonell nauststil med saltak med maks mønehøgde på 3,6 meter. Det kan maksimalt vere 1 m<sup>2</sup> vindauge på kvar side. Over sokkelen skal bygga ha trepanel og/eller natursteinsveggar. Tak skal ha tegltekking.

### **4.5 Uteopphaldsareal- leikeareal**

Areala er felles for alle bustader i planområdet. Det skal etablerast sandleikeplassar og andre fellestilbod innanfor delfelt som vist på plankartet. Innhald på, og opparbeiding av, dei einskilde areala kan tilpassast kva andre leikeareal som er opparbeida, soleis at dei samla gjev eit variert tilbod. Terrenginngrep for å sikra kvalitet for leikeplassar tillast.

## **§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)**

Offentlege vegar skal opparbeidast etter tekniske planar godkjend av Finnøy kommune, og i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Kjørveg kan avvike +/- 0,5m i regulert høgde for å tilpassast terrenget. Gangvegen skal sikre god tilkomst til busshaldeplass og undergangen under FV 519

Andre vegar er felles for dei tomtene som har avkøyning til dei (jf. markering i plan).

Parkeringa f\_SPP er felles for alle bustader i planområdet.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

Turvegane og grønnstrukturen er felles for alle bustader i planområdet.

Turvegane skal gje tilgang til sjø og sikre samanbinding av bustadområdet internt. I tillegg skal turvegane og vegar sikre eit god turtrase gjennom området frå sørvest til nordaust. Dagens køyring på regulerte turvegane kan oppretthaldast.

Grønnstrukturen skal sikre område for fri leik og bading. Arealane kan tilretteleggjast og skal skjøttast for å sikre dette. For område f\_GF5 kan dette berre skje på ein måte som ikkje skadar kulturminnevernet (sjå § 8.3 og § 8.4). I f\_GF3 kan tiltak berre gjerast etter at arkeologiske undersøkingar av føresegningsområde #1 og #2 er gjennomført, jf. § 10.3.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)**

Småbåthamna er felles for alle bustader i planområdet. Det kan byggjast ein brygge på inntil 25 meter. Bryggja skal utformast på ein måte som har minst mogleg innverknad på sjøbotn og på straumtilhøva innover i viken.. Alle tiltak som faller inn under hamne- og farvannslova sine føresegner, skal godkjennast av Kystverket vest. Området skal og undersøkjast m.o.t. marinarkologi, jf. § 10.3 siste ledd.

## **§ 8 OMSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **8.1 Frisikt**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høgde 0,5 m over nivået til dei tilstøytane vegane. Einskilde høgtstamma trær kan tillatast.

### **8.2 Særleg omsyn til landskap**

Innanfor områda tillatast ikkje inngrep i terrenget og vegetasjon, ut over vanleg skjøtsel.

### **8.3. Bevaring av kulturmiljø (570)**

Naturleg terrenget med større steinar og berg skal bevarast i området. Det tillatast opparbeiding (drenering/tilsåing) av marka for tilrettelegging for lek etc. Alminneleg skjøtsel og vedlikehald av vegetasjon er tillate og ønskeleg.

Eventuelle mindre installasjonar skal ha en god tilpassing til landskapet av omsyn til nærliggande automatisk freda kulturminne. Alle tiltak innanfor området må på forhand avklarast med kulturminnestyresmaktene, jf. Lov om kulturminne § 3.

#### **8.4 Bandlegging etter lov om kulturminner (H\_730)**

Området inneheld den automatisk freda nausttufta (id 23916). Det er ikkje tillate med fysiske inngrep innanfor området.

### **§ 9 FØRESEGNOMRÅDER**

#### **9.1 Føresegnområde #1, #2,#3 og #4**

Område #1 og #2 inneheld dei automatisk freda kulturminna id 224737 og id 224738. Det kan dispenserast frå kulturminnelova, gjennom at det blir gjennomført ei vitskapeleg undersøking, før tiltak etter planen blir iverksett. Sjå og § 10.3.

Område #3 inneheld det automatisk freda kulturminnet id 224739. Dette kan fjernast utan vidare arkeologiske undersøkingar.

Område #4 markerer del av sikringssona til det automatisk freda kulturminnet id 224738. Her kan Badevikvegen oppgraderast utan vidare arkeologiske undersøkingar.

### **§ 10 REKKEFØLGJEFØRESEGNER**

#### **10.1 Teknisk infrastruktur**

Gang og sykkelveg til Judaberg langs FV 519, skal være etablert før ein kan gje løyve til bruk av nye bustader.

Før det kan tillatast bustadbygging skal det liggje føre godkjente planar for veg, vatn, avlaup renovasjon og overvannhandtering for heile planområdet.

Før det kan tillatast utbygging av tomtar med nemning A, D, og E skal og eksisterande høgspentline vere lagt om til jordkabel. Dette gjeld ikkje A17-A19 og E1-E3.

#### **10.2 Leikeareal**

For følgjande tomtar kan det ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader, før tilhøyrande leikeareal er opparbeidd. Dette gjeld:

Tomt A1-A5: f\_BLK1

Tomt A6-A16 og B1-B8: f\_BLK2

Tomt D1-D10 og E4-E5: f\_BLK3

Tomt C1-C7; f\_BLK4

Tomt B1-B4:f\_BLK5

Tomt B5-B7:f\_BLK6

Dette inneber at tomtene A17-19 og E1-3 kan byggjast før det blir opparbeida leikeareal.

Før bustad nr. 10 i området kan takast i bruk skal det vere tilrettelagd for ferdsel langs strandsona frå f\_GF6 til o\_GT1. Dette skal skje gjennom enkle tiltak som merking, gjerdeklyvarar etc.

Før bustad nr. 20 i området kan takast i bruk, skal LEIK 1 i gjeldande kommuneplan vere oppgradert etter planer godkjend av kommunen.

### **10.3. Omsyn til automatisk freda kulturminner**

Før det kan gjerast tiltak i og på grunnen innanfor tomter (B1-2, C5-6, D1-5) og areal (GF3, f\_SKV8 og delar av f\_SKV1 og o\_SKV2) som heilt eller delvis ligg innanfor føresegnområda #1 og #2, må det gjennomførast arkeologisk undersøking av dei automatisk freda kulturminna her (id 224737 og id 224738).

Rogaland fylkeskommune skal kontaktast i god tid før tiltak skal gjennomførast, for å fastsette omfanget av dei arkeologiske undersøkingane.

Inntil desse arkeologiske undersøkingane er gjennomførte, gjeld i tillegg følgjande:

- Før Badevikvegen (o\_SKV1 og f\_SKV4) kan utbetrast på strekinga attmed tomt B2, skal kulturminne innanfor føresegnområde #2 vere sikra med anleggsgjerder for å unngå skade på lokaliteten. Det same gjeld for tiltak på tomt B3 og fritidsbustad BFF1.
- På same måte skal kulturminne i føresegnområde #1 vere sikra med anleggsgjerder ved eventuelle tiltak på tomtene C3, C6 og C7 og fritidsbustad BFF2-3.

Rogaland fylkeskommune skal kontaktast i god tid før tiltak skal gjennomførast, for å fastsette plasseringa av gjerdene.

Elles gjeld og følgjande:

Før det kan gjerast tiltak på tomtane B7, B8, og C2 skal omsynssona H570 kring den automatisk freda nausttufta (id 23916), vere sikra med anleggsgjerder for å unngå skade på lokaliteten. Rogaland fylkeskommune skal kontaktast i god tid før tiltak skal gjennomførast, for å fastsette plasseringa av gjerdene.

Før det kan tiltak som omfattar inngrep i sjøbotn, skal Stavanger maritime museum kontaktast for å undersøke om tiltaket er i konflikt med kulturminne.