

Detaljreguleringsplan for Burmavegen

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 202304

INKLUDERT ENDRINGAR v/ NY 1.gongsbehandling AFU 14.10.25

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for breddeutvidelse av eksisterende veg frem til og med Burmavegen 53, utbedring av veg innenfor eksisterende vegbredde, fra Burmavegen 53 og nordover til Flåtene, og overvannshåndtering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengebearbeiding

Inngrep i terreng skal skje på en skånsom måte som er tilpasset de lokale forholdene.

2.2 Forstøtningsmurer/ vegrekkverk

Det tillates etablert vegrekkverk/ forstøtningsmurer iht. plankart. Det skal etableres gjerd på murer over 0,5 m.

Forstøtningsmurer skal etableres/ reetableres iht. prinsipper angitt i Geoteknisk notat datert 30.01.2024.

Eksisterende murer kan videreføres/ reetableres.

Det tillates åpning i forstøtningsmurer for reetablering av eksisterende trappe/- gangforbindelser.

2.3 Matjord

Matjord som ikke gjenbrukes innenfor planområdet skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som kan brukes til jordbruksproduksjon fortrinnsvis i nærområdet.

2.4 Fremmede arter

Ved flytting/ utskifting av løsmasser der fremmede arter er registrert, skal det gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning. Jf. Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

2.5 Overvann

Prinsipper i VA-rammeplan dat. 15.05.2024 skal sikres ved detaljprosjektering av veganlegget.

2.6 Verneverdier kulturmiljø

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2.ledd.

2.7 Gjennomføring

Ved gjennomføring av tiltaket skal det tas særlig hensyn til fremkommelighet og sikkerhet for gående og syklende.

2.8 Lokalstabilitet

Nye løsmasseskråninger skal ikke være brattere enn 1:1,7. Det skal sikres at skråninger i forbindelse med tiltak skal etableres med vegetasjon. Vegetasjon skal etableres like etter etablering.

For å unngå undergraving og redusert stabilitet av bygg og andre konstruksjoner på lokasjoner gitt i geoteknisk notat skal det ved utvidelse/ utgraving iverksettes sikringstiltak for å ivareta dette. Et slikt tiltak kan være jordnagling parallelt med utgravingen. Alle tiltak ved utgraving for og etablering av støttemurer skal skje trinnvis. Det skal også plasseres fastpunkter på bygninger i disse tilfellene, slik at det er mulig å monitorere mulige bevegelser som tiltaket kan medføre.

2.9 Støy

For sanerings-, bygge og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i T-1442.

2.10 Midlertidig bruk i anleggs- og byggefasen

I anleggs- og byggefasen skal midlertidig lagring av masser og utstyr løses innenfor planområdet. Løsning for midlertidig lagring av masser skal inngå som del av tekniske planer.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse- felt B

Felt B1

Området regulert til felt B1 forvaltes i samsvar med bestemmelser angitt i gjeldende detaljregulering for Hjelmeland Panorama bustadfelt, gnr 58 bnr 123 og 129 med planid R136.

Det tillates etablert maks tre adkomster fra Burmavegen i forbindelse med utbygging av felt B1. Plassering av adkomster avklares i detaljreguleringsplan for Sæbø bustadfelt, plan R188.

3.1.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1, BF2, BF3, FS1, FS2

Felt BF1, BF2, BF3

Etablert område hvor hovedformål er boligformål.

Området omfatter bygninger med ulik alder og karakter. Ved endringer og nybygg skal det legges vekt på at bebyggelse og anlegg får estetisk gode løsninger både i seg selv og i forhold til øvrig bygningsmiljø. Ny bebyggelse må ha særs god terrengtilpasning, og kan oppføres med maks mønehøyde 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved istandsetting, om- og/ eller tilbygging skal bygningskarakteren føres videre, og evt. tilbakeføres med hensyn til materialbruk og fasadeuttrykk.

Felt BF4

Innenfor feltet kan det fortettes med inntil to boligeiendommer og totalt 4 boenheter. Før det kan gis tillatelse til bygging/ deling skal det foreligge teknisk plan og plan for tomtedeling (situasjonsplan for planlagt utbygging av hele feltet), inkludert adkomst- og parkeringsløsning og V/A/brannvann.

Maks BYA er 200 m² per tomt. Maks byggehøyde 7 m. Saltak m minimum 15 grader takvinkel eller pulttak med min 10 grader takvinkel.

Der ny bebyggelse kommer nærmere eksisterende bebyggelse enn 8 meter skal brannsikring jf. Teknisk forskrift etableres på bygning på BF4.

Felt FS1, FS2

Områdene regulert til FS1 og FS2 forvaltes i samsvar med bestemmelser angitt i reguleringsplan 58/9 og 75 Hjelmeland sentrum med plan id R179.

3.1.3 Offentlig- og privat tjenesteyting, OT2

Området regulert til felt OT2 forvaltes i samsvar med bestemmelser angitt i reguleringsplan 58/9 og 75 Hjelmeland sentrum med plan id R179.

3.1.4 Energianlegg, EA

Eksisterende trafostasjon videreføres.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser

Der hvor utvidelse eller utbedring av veg medfører endring av eksisterende anlegg på tilstøtende eiendommer skal disse reetableres/ tilbakeføres i størst mulig grad. Det skal sikres tilsvarende kvalitet og ivareta samme funksjoner som i dagens situasjon.

Det tillates etablert fartsdempende tiltak eller andre trafiksikringstiltak i Burmavegen.

3.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt o_S1, o_S2, o_S3

3.2.3 Kjøreveg, felt o_KV,

O_KV er offentlig kjøreveg og skal opparbeides med asfalt med bredder iht. plankart.

3.2.5 Gangveg, felt f_GG1

f_GG1 er felles gangveg. Det tillates at gangveg har stigning som overstiger krav til universell utforming.

Kjøring til nettstasjon tillates.

3.2.6 Annen veggrunn

Arealer regulert som annen veggrunn tillates benyttet som areal for vegrekkverk, forstøtningsmur, grøfteareal, skrånings- / skjæringsutslag i tilknytning til veganlegget. Avkjørsler som vist i plankart tillates etablert/ videreført innenfor formålet.

3.2.7 Parkering, f_P1, o_P1, o_P2

F_P1 er felles parkeringsplass for gnr/ bnr. 58/64 og 58/37.

F_P2 er felles parkeringsplass for gnr/ bnr. 58/121 og 58/2. Regulert mur skal etablerast ved evt framtidig utviding av f_P2.

O_P1 og o_P2 er offentlig parkering.

Det skal sikres nedsenket kantstein ved innkjøring til parkering.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur, felt o_BG2, o_BG3

Blågrønnstruktur felt o_BG2 og o_BG3 skal sikre trygge flomveier fra Burmavegen til sjø iht prinsipper i VA-rammeplan datert 15.05.2024.

3.3.2 Naturområde, felt o_N2

I felt o_N2 tillates kun mindre tilrettelegging for å lede overflatevann i terreng opent mot sjø.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthavn

Området regulert til småbåthavn skal forvaltes i samsvar med bestemmelser angitt i reguleringsplan 58/9 og 75 Hjelmeland sentrum med plan id R179.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone, H140

4.1.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

4.1.2 Sikringssone-flomveier (H190)

Det skal sikres tillatelse ved tiltak i vassdrag etter vannressursloven §11, hvor Statsforvalter er myndighet.

Innenfor angitte sikringssoner skal det sikres trygge flomveier fra Burmavegen til sjø iht prinsipper i VA-rammeplan datert 15.05.2024.

Innenfor H190_1 skal det sikres at overvann ledes til sjø fra utslipp ved OK21. Vannet skal følge terreng åpent i fra utslippspunkt. Det tillates at utslippsledninger tilpasses planlagt vegBG/tilkomst slik at vatnet følger terreng åpent ned mot sjø.

Innenfor H190_2 Skiftebekken skal det etableres tiltak for å hensynta økte overvannsmengder. Bekken bør også etableres på en måte som hindrer vann i fra Skiftebekken å trenge inn på nærliggende tomt.

Innenfor H190_2 skal det skal vurderes etablert overløp og ledning fra Skiftebekken til sjø/ Nordbygda.

Innenfor H190_3 skal eksisterende bekk sikres som åpen bekk til sjø.

4.2 Faresone, H370_1

Det tillates etablert veg og fortau innenfor faresone for høyspentanlegg.

Ved etablering av veg og fortau skal det tas hensyn til høyspentledning. Sprengningsarbeid skal avklares med Lnett.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminne, H730_1

Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminne finnes det et fornminnefelt med ID 174051. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

Det automatisk freda kulturminnet id 174051, inkludert sikringssone, skal fysisk avgrenses med gjerder i anleggsperioden. Rogaland fylkeskommune skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet skal starte, slik at plassering av gjerdene kan fastsettes.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Bestemmelsesområder #1-#15 er områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde.

Midlertidig bygge og anleggsområde skal sikre nødvendig areal til bygging og gjennomføring av anlegget. Områdene skal tilbakeføres til samme arealbruk ved anleggets slutt dersom annet ikke er avtalt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Tekniske planer

Tekniske planer for området skal være godkjent av Hjelmeland kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Før anleggsarbeider kan igangsettes skal det utarbeides faseplaner for hvordan trafikken/ myke trafikanter skal ledes forbi/ gjennom anleggsområdet i byggeperioden.

Før igangsettingstillatelse skal stabilitet til støttekonstruksjon mellom profil 510-570 jmf. Ingeniørgeologisk rapport for reguleringsplan datert 05.03.2024 vurderes i samråd med geotekniker.

6.2 Bergskjæring

Før oppstart av anleggs-/sprengningsarbeider må det utføres og dokumenteres en fagkyndig risikovurdering knyttet til etablering av bergskjæring, jf. ingeniørgeologisk rapport. Evt. nødvendige permanente og midlertidige sikringstiltak skal etableres.

Før oppstart av anleggs- og sprengningsarbeid skal det fastsettes krav til grenseverdier, samt gjennomføres bygningsbesiktigelse av aktuelle bygninger/konstruksjoner som blir berørt av arbeidet.

6.3 Sprengningsarbeid nær høyspentledning

Før oppstart av anleggs- og sprengningsarbeid skal sprengningsarbeid nær høyspentmast- og ledning avklares med linjeeier.

6.4 Prøver av steinmateriale

Det skal tas prøver av steinmaterialet ved sprengning av bergskjæring for å fastslå om materiale kan brukes i forsterknings- eller bærelag.

6.5 Brannvannforsyning

Brannvannforsyning skal være sikret før nye boligfelt bygges ut.

6.6 Detaljregulering for del av gnr.58 bnr.123,29, Hjelmeland Panorama, Sæbø

Før godkjenning av tekniske planer for utbyggingsfelt innenfor detaljregulering for Hjelmeland Panorama skal det sikres at flomveg innenfor hensynssone H190_1 skal føres trygt til sjø utenom bebyggelse.