

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR:**

# TRYGLAKLEIV

## KVAMSKOGEN, KVAM HERAD

FORSLAGSSTILLAR:  
Bertil Ove Skeie

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		5.9.2014	Geoplan AS
1.gongshandsama i NPB-utvalet	049/15	29.6.2015	trobra
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 03.07.15 – 04.09.15			trobra
Motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland		30.9.2015	Egil Hauge
Meklingsmøte Kvam herad og Fylkesmannen 28.8.2016 og 22.2.2017			Jostein Ljones
2.gongshandsama i NPB-utvalet	009/18	30.1.2018	trobra
<b>Vedtak i Kvam heradsstyre.</b>	<b>008/18</b>	<b>13.2.2018</b>	trobra
Handsaming av klage	040/18	12.06.2018	trobra
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

**PlanID: 20140007**

**Arkivsaknr: 14/1074 og 16/511**

Revidert: 13.11.2017

Påført byggjeområder for utnyttingsgrad føresegn 4.1.1 den 10.1.2018

Revidert jf. HST vedtak 008/18 13.2.2018

Revidert jf. HST vedtak 040/18 12.6.2018

# 1 Generelt

## 1.1 Plandokument

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 27.04.15, tilleggsnotat til planomtalen dagsett 30.10.2015 og plankart dagsett 13.11.2017. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter.

Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

## 1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet.

## 1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av inntil 43 frittliggande fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Planområde omfattar 25 eksisterande hytter og eigedomen til Wallemtunet med tilhøyrande bygg.

Planen vil erstatta store delar av eksisterande reguleringsplanar for Wallemtunet, slik at denne blir oppjustert i tråd med gjeldande kommunedelplan for Kvamskogen når det gjeld struktur og utnyttingsgrad.

Området vert regulert til følgjande formål:

### **FORMÅL jf. PBL § 12-5**

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1121 Fritidsbustadar frittliggande
- 1170 Fritids- og turistformål
- 1420 Skiløype trasé
- 1560 Kommunalteknisk anlegg/trafo
- 1900 Kombinert formål – skiløypetrase og køyreveg

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

- 2011 Køyreveg (felles/privat)
- 2018 Anna veggrunn – teknisk anlegg
- 2019 Annan veggrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

GRØNSTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.3)

3031 Turveg

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

5130 Friluftsmål

OMSYNSONER (jf. PBL § 12-6)

210 Raud støysone

220 Gul støysone

310 Faresone for ras- og skredfare

320 Faresone for flaum

## 2 Rekkefølgjekrav

### 2.1 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sitt krav til teknisk plan.

### 2.2 Renovasjon

Før ferdigattest/midlertidig bruksløyve blir gitt, skal det vere utarbeid ein renovasjonsteknisk avfallsplan for planområdet i samsvar med BIR sin rettleiar for renovasjonsteknisk avfallsplan.

### 2.3 Kryss mot fylkesveg 7

Før det kan gjevast løyve til igangsetjing av nye bygg, skal krysset mot fylkesveg 7 som planområdet soknar til opparbeidast i samsvar med gjeldande normalar.

## 3 Fellesføresegner

### 3.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar H-2300 (grad av utnytting).

### 3.2 Regulert byggegrense

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

### **3.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne**

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### **3.4 Estetikk og struktur**

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

### **3.5 Tekniske anlegg**

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonert med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

### **3.6 Inngrep**

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

### **3.7 Krav til søknad om tiltak**

Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar.

Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgde ferdig golv hovudplan og kotehøgde møne.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø.

### **3.8 Krav til prosjekterande og utførande**

For prosjektering og gjennomføring av tiltak på veg og tursti etter plan- og bygningslova, skal føreseigna til planen formidlast til prosjekterande og utførande. Krava til tursti og veg skal kontraktfestast mellom utbygger, prosjekterande og utførande.

## **4 Formål jf. PBL § 12-5**

### **4.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)**

#### **4.1.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (SOSI-kode 1121)**

Innanfor byggjeområda kan det totalt førast opp frittliggjande fritidsbustadar. Alle nye fritidsbustadar bør i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar og plasserast i tunskipnader, gjeld som ei bueining. Møneretnings skal i hovudsak fylgje terreng og vere parallelt med terrengkotane. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.

Det er ikkje tillate å gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet. Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,3 m over, gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Tomt 14 må ha tinglyst avtale om tilkomst frå veg vest for tomt som ligg på gnr/bnr 21/5.

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

Det er ønskeleg å nytte fornybar energi som til dømes solenergi via solfangarar. Solfangarane og tekniske installasjonar må integrerast på best mogleg måte i fasaden på hytta eller andre fasadar.

Utnyttingsgrad:

Fortetting av eksisterande hytteområde (H1 – H11, H16, H19 og H26):

Tomter mindre enn 600 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup> BRA

Tomter over 600 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup> BRA

Nye hytteområder (H12 – H15, H17, H18, H21 – H25):

15% BYA men maks BYA 225 m<sup>2</sup>

Det er tillate med 2 målbare plan. Gesimshøgd skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgd ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng i byggeområda med bratt terreng.

Parkering på tomta er ikkje inkludert i utnyttingsgraden.

Parkering:

Det er krav til minimum 2 parkeringsplassar pr. eining på tomta eller på regulert parkering. Avtale om parkering utanfor eigande tomt må tinglysast. Tomter med parkering langs sommarveg må ha 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass i enden av brøyta veg.

#### **4.1.2 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)**

Bygningsmassen til Wallemtunet kan stå. Det kan førast opp leirplass eller bygg for liknande næringsverksemd. Gesimshøgd skal ikkje vere over 6 meter og mønehøgd ikkje over 9 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Det høve til å setje opp garasje og andre uthus. Det er tillate med ei utnyttingsgrad 10% BYA, parkering er ikkje inkludert.

Parkeringsdekning skal vere 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.3 Skiløypetrasè (SOSI-kode 1420)**

Trasèane skal nyttast til skiløyper. Løypene kan opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard.

#### **4.1.4 Kommunalteknisk anlegg/trafo (SOSI-kode 1560)**

Område skal nyttast til trafo.

#### **4.1.5 Kombinert formål – skiløypetrasè og køyreveg (SOSI-kode 1900)**

Trasèane skal nyttast til skiløyper. Løypene kan opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Om vinteren er denne traseen ein skiløype, om sommaren kan traseen nyttast som sommarveg.

## **4.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §12–5,nr.2)**

#### **4.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)**

Felles privat køyreveg er felles for byggjeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året. Pil for avkøyring til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

Veg 1 – 7 og 9 – 11:

Vegane er heilårsvegar. Vegane kan brøytast og haldast ved like heile året.

Veg 8:

Vegen er sommarveg som nyttast til skiløype om vinteren. Det er ikkje høve til å vinterbrøyte vegen.

Alle køyrevegane skal ha enkel standard og god terrengtilpassing. Nye køyrevegar skal ha maksimal kjørebredde på 3,5 meter med utviding i svingane og nødvendige møteplassar. I tillegg til køyrebredde kjem grøfter på maksimalt 1 meter, eventuell skjering og fylling. Køyrevegane skal følgje planen, men det er eit overordna mål at vegane best mogleg skal tilpassast eksisterande terreng, slik at dei følgjer terrenget og inngrepa blir minst mogleg. Det skal vektleggjast at fjernverknaden skal minimaliserast.

#### **4.2.2 Anna veggrunn – teknisk anlegg (SOSI-kode 2018)**

Anna veggrunn skal nyttast til avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter.

#### **4.2.3 Anna veggrunn - grøntareal (SOSI-kode 2019)**

Anna veggrunn skal nyttast til avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

#### **4.2.4 Parkeringsplassar (SOSI-kode 2080)**

Området skal nyttast til felles parkering. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg. Felles parkeringsplassar skal opparbeidast som del av vegnettet.

### **4.3 Grøntstruktur**

#### **4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031)**

Det er høve til å opparbeide turveg som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

Det er høve til å nytte trase for turveg som midlertidig anleggsveg i samband med oppføring av hytter som ikkje har vegtilkomst. Etter anleggsperioden skal anleggsvegen tilbakeførast til turveg med ei breidd på 3 m.



#### **4.4 LNF (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)**

##### **4.4.1 Friluftsmål (SOSI-kode 5130)**

Område skal nyttast til friluftsmål. Området skal vere ubebygd og tilgjengeleg for alle. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg.

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar i formålet som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

### **5 Omsynsoner jf. PBL §12-6**

#### **5.1 STØYSONE (jf. PBL § 11-8 a)**

##### **5.1.1 Raud støysone (210)**

Raud sone H210\_x i tilknytning til vegstøy frå Fv7 har støynivå opp til Lden 65 dB.

##### **5.1.2 Gul støysone (220)**

Gul sone H210\_x i tilknytning til vegstøy frå Fv7 har støynivå opp til Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing, opningar i vegg og utanomhusplan må organiserast slik at støyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

#### **5.2 FARESONE (jf. PBL § 11-8 a)**

##### **5.2.1 Ras- og skredfare (310)**

H310-1 – H310-4 omfattar risiko for ras- og skred med årleg sannsyn  $> 1/1000$ . Dersom bygg skal plasserast innanfor kartlagd faresone for skred, må sikringstiltak gjennomførast slik at krava til sikkerheit mot skred i plan- og bygningslova (TEK10) blir oppfylt.

##### **5.2.2 Flaumfare (320)**

H320-1 – H320-6 omfattar 200-års flaumgrense for vassdraget. Det skal ikkje byggast nye bygg i sona for 200-års flaum.