



Kvam herad

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl.

# TUNET

Øystese, Kvam herad

Reguleringsplanen erstatter del av 123820100002- Reguleringsplan for Mikjelsflaten, gnr. 44, bnr. 620 mfl.

## FORSLAGSTILLAR: VARIG EIGEDOM AS

Maritastykket 9, 5730 Ulvik

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Spørsmål om oppstart vurdert av rådmannen Jf. dokumente10/341-2/N – 504//ASGJ		11.03.10	ASGJ
Kunngjering oppstart regulering i Hordaland folkeblad og på Kvam herad sine nettsider.		13.03.12	SV
1.gongshandsama i NPB-utvalet	008/13	06.02.13	Heiorj
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 22.02.13 – 14.04.13		22.02.13- 14.04.13	Heiorj
2.gongshandsama i NPB-utvalet	044/13	29.05.13	Heiorj
<b>Vedtak i Kvam heradsstyre.</b>	<b>044/13</b>	<b>18.06.13</b>	<b>Heiorj</b>
Kunngjering av vedtak		05.07.13	Heiorj
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken 18.06.2013. Sign.: <i>Jørn Neekentme</i>			

Kvam herad - PlanID: 123820100002  
Kvam herad - Arkivsaknr: 10/341  
Rividerert av Kvam herad – 10.05.2013

Oppdatert etter HST-vedtak 044/13.

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Solveig Valland.  
Prosjektnummer er 2245.



## 0. Generelt

### 0.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 16.01.13, og planomtale dagsett 05.07.12. Føresegnene gjeld innafør ramma av Plan- og bygningslova med tilhørande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

### 0.2 Føremål med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for senterfunksjonar i Øystese sentrum. Reguleringsplanen gjeld eksisterande utbygd område for forretning og kontor der parkering er etablert innafør området. I områda kan det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreia dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Kabuso og Ingebrikt Vik museum med parkanlegg er etablert innafør området.

Føremålet med reguleringsendringa er å opna for å innreia dei øvste plana på Tunet til bustad. Det regulererte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området vert regulert til følgjande formål:

#### FORMÅL jf.§12-5

##### BYGNINGAR OG ANLEGG

- 1169 Annan off. eller privat tenesteyting – kulturbygg/museum
- 1510 Energianlegg
- 1802 Kombinert - bustad/forretning/kontor
- 1810 Kombinert - forretning/kontor

##### SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2011 Køyreveg
- 2012 Fortau
- 2014 Gatetun
- 2018 Annan veggrunn – teknisk anlegg
- 2019 Annan veggrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

#### OMSYNSONER jf.§12-6

##### SIKRINGSONE jf. § 12-7.4

- 140 Frisikt

##### STØYSONE jf.§ 12-7.3

- 210 Raud støysone  $L_{den}$  65 dB
- 220 Gul støysone  $L_{den}$  55 dB

# 1. Fellesføresegner

## 1.1 Måleregjar

Teknisk forskrift (TEK) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

Grad av utnytting er vist som % BRA for dei ulike felta. Innvendig parkeringsanlegg inngår ikkje som ein del av bruksarealet.

Byggehøgd er gjeve med maksimum kotehøgd for dei ulike felta. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan vera inntil 3 meter høgare enn maksimum byggjehøgder. Slike takoppbygg skal vera tilbaketrekte og utgjera maksimum 15 % av bygget sin grunnflate. Dei skal ha ein arkitektonisk utforming slik at dei utgjer ein del av bygget sitt heile.

## 1.2 Regulert byggjegrænse

(sosi kode 1212)

Der byggjegrænse ikkje er vist på plankartet ligg den i føremålsgrænse.

## 1.3 Parkering

Parkering i byggjeområda kan løysast i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegg kan vera felles med eitt eller fleire av felta i området.

## 1.4 Leikeplass/uteopphaldsareal

Ved bustadbygging skal det leggjast til rette for minimum ein leikeplass/uteopphaldsareal som er felles for byggjeområdet.

Kvalitetskrav til leikeplass/uteopphaldsareal:

- Arealet skal vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare, sjø og anna helsefare.
- Arealet skal opparbeidast parkmessig og ha ei tiltalende utforming som tener formålet.

I umiddelbar nærleik ligg det eit stort skulområde med leikeapparat, ballbinge osv. som kan nyttast til barns aktivitet. Parken til Kabuso og Øysteseparken med tilhøyrande sandstrand kan også nyttast til barn og unges aktivitet.

## 1.6 Estetikk og struktur

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg med omsyn til omgjevnaene. Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Utvendig fargebruk skal byggjemeldast. Fasade mot Fv 7 er eksponert i Øystese sentrum og har identitetsskapande verdi. Dette skal ein visa særleg omsyn til ved utforming av alle fasadar som vender mot Fv 7.

## 1.8 Kulturminne

Området på Mikjelsflaten rundt omsorgsbustadene er registrert og grensar til planområdet (id 97437, utgrave i samband med bygginga av eldrebustader.) Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stansa arbeidet og melda frå til fylkeskonservatoren, jf. kulturminnelova §8.

## 1.9 Universell utforming

Det er krav til universell utforming jf. Pbl § 29-3 og TEK10.

## 1.10 Radon

Nybygg skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunnen vert avgrensa, jf. TEK § 13-5. Radon.

### 1.11 Flaum

Rom under område som ligg mindre enn 2,5 m høgare enn flaumsona skal ha avbøtande tiltak mot flaum. Dokumentasjon på avbøtande tiltak som skal sikre byggverk for inntrenging av vatn skal følgja søknad om løyve til tiltak.

## 2. Rekkefølgjekrav

### 2.1 INFRASTRUKTUR

Ved omdisponering til bustad, skal alle fortau i planområdet vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for bustad.

Ved omdisponering til bustad skal dei private parkeringsplassane langs Ingebrikt Vik vegen vere ferdig opparbeidd og sikrast til desse før det kan gjevast bruksløyve for bustad.

### 2.2 LEIKEPlass/UTEOPPHALDSAREAL

Ved omdisponering til bustad skal det opparbeidast leikeareal/uteopphaldsareal som er tenleg for opphald ute. Det skal leggjast til rette for borns leik. Terrasser, veranda eller liknande kan inngå som ein del av uteopphaldsareal. Leikeplass/uteområde skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bustad.

## 3. Formål jf.§12-5

### 3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG

I søknad om tiltak skal det visast situasjonskart for utomhusanlegg, tilkomstveg og parkering. Byggjeområda har rett til avkøyring frå offentleg veg som grensar til området. Av- og pålessing av varer kan leggjast til rette som vist på planen.

Parkering tilknytt byggjeområdet B/F/K og F/K skal reknast etter følgjande normer:

Bustad	1,5 plass per buening
Forretning	1 plass per 75 m <sup>2</sup>
Kontor	1 plass per 75 m <sup>2</sup>

Dersom utbyggjar ikkje kan byggja desse er det mogelegheit for frikjøp i tråd med gjeldande regelverk.

For Tunet kan parkering finnast på P1.

For parkering til Kabuso må parkeringsplasser utanfor planområdet nyttast.

#### 3.1.1 Annan tenesteyting – Kulturbygg/museum

(sosi kode 1169)

I område A for Kulturbygg og museum kan det førast opp bygg for kulturelle aktivitetar. Det er tillate med ei utbygging på inntil 150 % BRA. Mønehøgde og gesimshøgde (bygggehøgde) inntil kote 17,5.

### **3.1.2 Kombinert – bustad/forretning/kontor**

(sosi kode 1802)

Gjeld eksisterande utbygd område for forretning og kontor der parkering er etablert innafor området. I områda kan det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreias dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Det skal vera publikumsretta næringsverksemd på bakkeplan. Bustader kan innreias i dei øvste plana. Det er tillate med ei utbygging på inntil 250 % BRA. Mønehøgde og gesimshøgde (byggehøgde) inntil kote 17,5.

### **3.1.3 Kombinert - forretning/kontor**

(sosi kode 1810)

Gjeld eksisterande utbygd område for forretning og kontor der parkering er etablert innafor området. I områda skal det etablerast forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreias. Det skal vere publikumsretta næringsverksemd på bakkeplan. Det er tillate med ei utbygging på inntil 250 % BRA. Mønehøgde og gesimshøgde (byggehøgde) inntil kote 17,5.

### **3.1.4 Energianlegg**

(sosi kode 1510)

Område for eksisterande trafoanlegg.

## **3.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.2.1 Køyreveg**

(sosi kode 2011)

Køyreveg er offentleg. Det må sikrast nødvendig belysning ved utbygging av offentleg veg.

Kantar, skjeringar og fyllingar i samband med utbygging av trafikkområda skal stellast til slik at dei får tiltalande utsjånad. Det skal leggjast matjord i skråningar, jamnast og såast til der det vert gjort inngrep.

### **3.2.2 Fortau**

(sosi kode 2012)

Fortau er offentleg og skal brøytast om vinteren. Fortau skal vera minimum 2,5 meter breitt.

### **3.2.3 Gatetun**

(sosi kode 2014)

Gatetun er offentleg og skal nyttast til gang-/oppfallsareal.

### **3.2.4 Annan vegrunn – teknisk anlegg**

(sosi kode 2018)

Områda skal nyttast til tilkomst for varelevering til kusthuset Kabuso.

### **3.2.5 Annan vegrunn - grøntareal**

(sosi kode 2019)

Områda skal nyttast til grøntareal og leggjast til rette for maskinelt vedlikehald.

### **3.2.6 Parkering**

(sosi kode 2080)

P1 er offentlege parkeringsplassar.

## **4. Omsynsoner jf. §12-6**

### **4.1 SIKRINGSONE jf. § 12-7.2**

#### **4.1.1 Frisikt**

(sosi kode 140)

I området skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

### **4.2 STØYSONE jf. § 12-7.3**

#### **4.2.1 Raud sone har støynivå $L_{den}$ 65 dB**

(sosi kode 210)

#### **4.2.2 Gul sone har støynivå $L_{den}$ 55 dB**

(sosi kode 220)