



Kvam herad

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Reguleringsplan for bustader på del av gnr. 32, bnr. 8 og 9 m.fl.

TOLO, NORHEIMSUND

Kvam herad

Reguleringsplan erstatter del av Reguleringsplan for Tolo/Norheim, vedteken 15.09.1982 (19820007) og del av Reguleringsplan for Norheim-Tolo/Shell, gnr. 32, bnr 8 mfl., vedteken 17.11.1998 (19980006).

FORSLAGSSTILLAR: Bustadklubben i Norheimsund

C/O Harald Brügger, Skipadalsåsen 30, 5600 Norheimsund

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Dato	Saksnr	Sign.
Kunngjering av oppstart planarbeid	16.01.12		Geoplan
1.gongshandsama i NPB-utvalet	02.05.13	NPB-040/13	TROBRA
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 13.09.13 – 25.10.13			TROBRA
2.gongshandsama i NPB-utvalet	07.05.14	NPB-034/14	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre.	19.05.14	HST-030/14	TROBRA
Kunngjering av vedtak	06.06.14		TROBRA
I medhald av § 12-12 i Plan- og bygningslova. Planen er vedteken 19.05.2014 Sign: <i>Jon Nedkerhac</i>			



PlanID: 123820110010

Arkivsaknr: 11/1114

Reguleringsplan inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS. Prosjektnr: 2280.



0. Generelt

0.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i Plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 18.03.2014 og planomtale dagsett 18.03.13. Føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan ein ikkje inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

0.2 Føremål med planen

Føremål med reguleringsplanen er sentrumsnær bustadbygging i Norheimsund. Delar av området er spesielt tilrettelagd for bustadbygging for aldersgruppa 55+. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området vert regulert til følgjande føremål:

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG

- 1111 Frittliggande småhus
- 1113 Terrassehus
- 1500 Teknisk anlegg
- 1510 Teknisk anlegg - trafo
- 1600 Uteopphaldsareal
- 1610 Leikeplass
- 1800 Kombinert - frittliggande småhus/konsentrert småhus
- 1800 Kombinert - konsentrert småhus/bustadblokk (terrassehus)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2011 Køyreveg
- 2018 Annan veggrunn

GRØNSTRUKTUR

- 3001 Grønstruktur

OMSYNSSONER jf. PBL § 12-6

SIKRINGSONE jf. PBL § 12-7.4

- 140 Frisikt
- 190 Flaumveg

STØYSONE jf. PBL § 12-7.3

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

BESTEMMELSEOMRÅDE

- 6 Bestemmelsesheimel 6 – sikre verneverdiar, andre kulturminner og kulturmiljø

1. Fellesføresegner

1.1 Målereglar

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

1.2 Regulert byggegrense

(sosi kode 1211)

Byggegrense mot Fv. 7 er på 20 meter frå midtline veg. Byggegrense mot felles veg og byggbart naboområde er på 4 meter. Byggegrense mot grøntområder (bekk) er på 2 meter. Viser elles til PBL § 29-4. *Bygverkets plassering, høye og avstand fra nabogrense.*

1.3 Presisering av kulturminnelova

Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stanse arbeidet og melde frå til fylkeskonservatoren, jf. kulturminnelova § 8.

1.4 Sikring av jordressursane

Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd, skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med «Forskrift om nydyrking».

1.5 Estetikk og struktur

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ha overflate i ikkje-skinande materiale.

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging, skal utførast forsiktig og med omsyn til terreng, vegetasjon og omkringliggjande bygningar.

1.6 Regulert avkøyring

(sosi kode 1242)

Eksisterande avkøyringar frå veg er markert med pil på plankart. Avkøyring med frisitktoner må visast i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

1.7 Parkering

Det er krav til minimum 1,5 plass pr. bueining på byggeområda. Talet skal rundast opp ved utrekning av parkeringsdekning.

1.8 Tekniske anlegg

Løysing for vassforsyning og bortleiing av avløpsvatn skal godkjennast av kommunen. Det skal byggjast slukkevatn (hydrantar) for brannvesenet i området, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.

Straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep.

Det må gjerast tiltak for sikring både i anleggstida og etter at byggeprosjekta er ferdigstilt.

1.9 Leikeplass/MUA

For bustader som ligg lenger borte frå nærleikeplass enn 50 meter, er det krav til minste uteopphaldsareal (MUA). MUA skal vere minst 20 m² pr. bueining. MUA kan erstattast med felles nærleikeplass på minimum 100 m² i byggeområdet.

1.10 Krav til søknad om tiltak

Det skal gjerast greie for utforming av bygningar og anlegg i høve til omgjevnadene. Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syne plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar m/siktsoner og parkeringsplassar. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad. I søknad om tiltak skal rydding av snø, sløkkevatn, trafo, postkassestativ, henteplass for avfall og handtering av massar og matjord vere omtalt.

1.11 Krav om utbyggingsrekkefølge

1.11.1. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bustader, skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avløpsvatn godkjend av kommunen.

1.11.2. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing, skal det gjerast greie for handtering av jordressursane.

1.11.3. Leikeplass skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til første bustad.

1.11.4. Veg 2 skal vere ferdig opparbeidd og teken i bruk før det kan gjevast midlertidig bruksløyve og/eller ferdigattest for bustader innanfor planområdet. Veg 1 skal vere opparbeidd og teken i bruk fram til den til ei kvar tid aktuelle byggjetomta før det kan gjevast midlertidig bruksløyve og/eller ferdigattest for bustad.

1.11.5. Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id 174847, merka som område for føresegn #1 i plankartet. Ta kontakt med Hordaland Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

2 Formål jf. PBL § 12-5

2.1. BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1.1 Felles for bustadområda

Bustad har berre rett til avkøyring frå tilkomstveg der det er synt med symbol i plankartet. Garasje kan stå langs byggegrense, men om han er tverrstilt vegen, må det vere minimum 5 meter mellom garasjen og eigedomsgrense mot veg.

Det er høve til å leggje til rette for uteopphaldsplass innåt nabogrense. Langs same veglinjer bør gjerde/murar ha ei einsarta utforming. Det er tillete å setje opp terrengmurar opp til 1 meter over gjennomsnitt terreng i nabogrense.

2.1.2 Frittliggande småhus

(sosi kode 1111)

I B2, B4 og B7 kan det førast opp frittliggande småhus (einebustad eller tomannsbustad) i byggeområda. Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomta. Det er tillate med tre

målbare plan. Gesimshøgd er maks 8 meter og mønehøgd er maks 9 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 50 % BRA.

2.1.3 Bustadblokk (terrassehus)

(sosi kode 1113)

I byggeområda B1 kan førast opp bustadbygg som terrassehus. Det enkelte plan skal ha terrengkontakt med unntak av eventuelle toppetasjer. Gesimshøgd er maks 8 meter og mønehøgd er maks 9 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 150 % BRA.

2.1.4 Kombinert - frittliggande småhus/konsentrert småhus

(sosi kode 1800)

I B3 kan det førast opp frittliggande og/eller konsentrert småhus i byggeområda. Området kan byggjast ut samla. Det er tillate å dele byggeområde fleire bustadtomter. Det er tillate med tre målbare plan. Gesimshøgd er maks 8 meter og mønehøgd er maks 9 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 100 % BRA.

2.1.5 Kombinert - konsentrert småhus/bustadblokk (terrassehus)

(sosi kode 1800)

I byggeområda B5 og B6 førast opp bustadbygg som småhus konsentrert og/eller bustadblokk (terrassehus) med inntil 3 plan. Bygningar i gardstun kan stå om ønskeleg. Det er tillate med tre målbare plan. Gesimshøgd er maks 8 meter og mønehøgd er maks 9 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 150 % BRA.

2.1.6 Teknisk anlegg

(sosi kode 1500)

Området skal nyttast til tekniske anlegg. Det skal leggjast til rette for avfallslevering og postkassestativ i dette området.

2.1.7 Teknisk anlegg

(sosi kode 1510)

Området skal nyttast til tekniske anlegg. Det skal leggjast til rette for trafo i området.

2.1.8 Uteopphald

(sosi kode 1600)

Området skal nyttast til uteopphald. Området kan nyttast av alle aldersgrupper. Det er krav om universell utforming av tilkomst. Terrenget skal tilpassast veg 1 og formålet. I området kan det plasserast bord, benker og installasjonar som fremjer formålet. Eventuelle installasjonar må ikkje kome i konflikt med sikt i sving og vendehamar.

2.1.9 Leikeplass

(sosi kode 1610)

Området skal nyttast til nærleikeplass felles for bustadområdet. Området skal leggjast til rette for leik og det kan plasserast leikeapparat, bord, benker og lette konstruksjonar som fremjer formålet.

Det er tillate med ei samla utbygging på 30 m² BYA. Det er krav om universell utforming av tilkomst.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.2.1 Køyreveg

(sosi kode 2011)

Veg 1 er felles for byggeområde B1 – B5.

Langs veg 1 skal det leggjast til rette med 4 felles parkeringsplassar. Parkeringsplassane skal byggjast ut i samband med utbygging av veg 1.

Veg 2 er offentleg veg til Toloheimen og bustadområder tilknytt. Det er ikkje tillate med direkteavkøyring til eigedomane frå veg 2.

Veg 3 er offentleg veg til Tolo omsorg og bustad tilknytt. Vegen skal stengast med låsbar bom der megen munnar ut i Fv7.

Fellesvegen er felles tilkomstveg til bustadområda. Fellesvegen har avkøyring frå kommunal veg til Toloheimen. Avkøyring skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Det må sikrast nødvendig belysning ved utbygging av veganlegg.

2.2.2 Annan veggrunn

(sosi kode 2018)

Område skal nyttast til grøft og plass for snøopplag om vinteren, vegmur, rekkverk og andre vegtekniske anlegg. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter.

Det er sett av 3 meter veggrunn som ekstra areal langs offentleg veg opp til Toloheimen. Arealet kan nyttast til eventuell utviding av kommunal veg.

2.3 GRØNSTRUKTUR

2.3.1 Grøntområde

(sosi kode 3001)

Grøntområda er private og ligg i tilknytning til bekk.

3. Omsynsoner jf. PBL § 12-6

3.1. SIKRINGSONE jf. PBL § 12-7.4

3.1.1. Frisikt

(sosi kode 140)

Avkøyringar frå kommunal veg.

I området skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg. Frisiktsoner er på 6 x 20 meter for avkøyring frå kommunal veg til Toloheimen.

3.1.2. Flaumveg

(sosi kode 190)

Tiltak i omsynsonene for flaumveg skal utformast med tanke på å gje utløp for flaumvatn. Bekkar i omsynsonene skal ikkje leggjast i røyr. Der bekk renn under veganlegg skal bruer og kulvertar planleggjast med tilstrekkeleg kapasitet.

3.2. STØYSONE jf. PBL § 12-7.3

3.2.1 Raud sone har støynivå L_{den} 65 dB

(sosi kode 210)

I område med støysoner L_{den} 65 dB er det ikkje opna for støysensitive tiltak.

3.2.2 Gul sone har støynivå L_{den} 55 dB

(sosi kode 220)

Uteplassar og balkongar for nye bygg bør plasserast i le eller skjermast for støy frå Fv. 7. Soverom bør i størst mogleg grad leggjast på stille side. Tilfredsstillande støyforhold på uteareal og leikeplass skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak.

