

Føresegner for detaljreguleringsplan for Skielva Øvre

PlanID: 1234 2014001

Framlegg til endringar i føresegna er merka med rød skrift. Endringane er omtala nærare i saksutgreiinga.

Plandokument	Dato
Føresegner	12.09.2017
Plankart	12.09.2017
Planomtale	03.02.15
ROS-analyse	03.02.15
Skredvurdering	Februar 2014

Planområdet utgjer ca. 56 da og omfattar gnr 120 bnr 1,95,100,103; gnr 122 bnr 1; gnr 123 bnr 1-3,9,79



Vedteken av Granvin heradsstyre 11.02.15 - revidert 12.09.17, delegert til Rådmannen.

1 Føremål

Føremålet er å regulera eit areal til eit samanhengande bustadområde i tilknytning til det utbygde bustadfelt på Røyndstrand. Bustadarealet innafor planområdet skal fungera i seg sjølv, men også ha god kontakt til resten av bustadområdet. Planen legg til rette for tilkomstvegar og løysing av annen infrastruktur. Arealet er sikra mot Skielva. Planen regulerar områder til dette på begge sider av elvelaupet.

2 Generelt

Desse føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner for Granvin herad. Mindre avvik i skråningsutslag innafor område Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2), vil kunne skje som følgje av uventa tilhøve, som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget.

Ved større avvik frå føremåls grensene som vist i planen vil det vere behov for å søke om løyve etter plan og bygningslova § 20-1 bokstav m) og eventuelt dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Om fråviket frå reguleringsplanen krev løyve etter § 20-1 bokstav m eller om det krev ein mindre endring av reguleringsplan avgjerast av kommunen.

Etter at reguleringsplanen, med tilhøyrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

2.1 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål

2.1.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

- 1111 Bustad – frittliggjande småhus
- 1112 Bustad – konsentrert småhus
- 1500 Andre typer bygg og anlegg: flaumsikring
- 1500 Andre typer bygg og anlegg: oppstillingsplass for buss og postkassestativ
- 1600 Uteopphaldsareal
- 1610 Leikeplass
- 1800 Kombinerte bygg og anleggsføremål: teknisk hus VA og nettstasjon/skåp straum og tele.

2.1.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

- 2011 Køyreveg
- 2015 Gang-/sykkelveg
- 2019 Anna veggrunn – grøntareal
- 2082 Parkeringsplassar

2.1.3 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

- 3001 Grøntstruktur
- 3060 Vegetasjonsskjerm

- 3900 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte føremål: Grøntstruktur, elvesikring og anleggsveg elvesikring

2.1.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (Pbl § 12-5 Nr 5)

- 5100 LNRF
- 5110 Landbruksføremål

2.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

- 6610 Naturområde i sjø og vassdrag

2.1.6 Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)

- Faresone flaumfare
- Omsynssone friluftsliv
- Sikringssone frisikt

3 Fellesføresegner

3.1 Rekkefølge

3.1.1 H320_1 Faresone flaumskred

Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal sikringstiltak for flaumskred vera ferdigstilt.

3.1.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde

Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal adkomstveggar samt VA, overvatn og annan infrastruktur i grunnen vera ferdigstilt.

Leikeareal og grøntstruktur o_G1-3 må vera opparbeid etter norm for nye bueiningar seinast når nye bueiningar kan takast i bruk.

3.2 Støy

Miljøverndepartementet sine retningsliner om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningslova, jf. Rundskriv T-1442, skal leggest til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Anbefalingane i T-1442 (*“Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”*) og rettleiaren til denne (TA-2115), skal, så langt det er teknisk mogeleg og økonomisk forsvarleg etter kost/nyttevurderingar, overhaldast.

3.3 Terrengbehandling – estetiske krav

Omsynet til landskapet skal sikrast gjennom utarbeiding av byggeplan og ved gjennomføring av anlegget. Ulike prinsipp for utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal gå fram av planane. Alle inngrep som blir gjort i samband med anlegget skal utførast mest mogeleg forsiktig og med omtanke for terreng og utsjånad.

3.4 Sikring av kulturminne

Dersom det i samband med anleggsarbeid kjem fram kulturhistoriske funn, må arbeidet straks stansast og Hordaland Fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova §8.2 ledd.

3.5 Verna vassdrag

Skielva er verna mot kraftutbygging som del av verneplan 3 i 1986 for Granvinsvassdraget. Tiltak knytt til denne skal skje i samråd med Noregs vassdrags- og energidirektorat. For tiltak for sikring av elva er det utarbeida føringar i rapporten «Tiltak i vassdrag – sikring mot flaumskred i Skielva, Granvin herad Hordaland fylke» (NVE, 2007) og basert på denne ein faresonekartlegging og tiltaksrapport «Flaumskred – sikringstiltak i Skielva, Granvin herad» (Cowi, 2014).

3.6 Universell utforming

Universell utforming skal så langt det er mogleg leggast til grunn for opparbeiding av byggeområde, offentlege trafikkområde og fellesområde.

3.7 Handtering av massar

Utfylling skal skje på ein slik måte at avrenning til Skielva og erosjon av Skielva vert minst mogleg. Overflatejord skal så langt det er mogleg nyttast til dekking av området. Alternativt skal jorda nyttast til landbrukstiltak i nærområdet.

Ved utfylling med tunnellmassar skal det sikrast at filtrerande massar er på plass, slik at avrenning til Skielva ikkje for negative konsekvensar for elva si biologiske tilstand.

4 Generelle krav til søknad om tiltak

4.1 Dokumentasjon til byggemelding

Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:200 der det vert gjort greie for:

- Avkjørsler og tilkomst
- Eksisterande og framtidig terreng
- Handtering av overflatevatn
- V/A og straum
- Vegetasjon
- Forholdet til nabobygg
- Eventuelle murar, trappar, gjerder
- Uteopphaldsareal.

5 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

5.1 Byggjeområde:

5.1.1 Tryggleik

Det kan ikkje førast opp bygg som er i tryggleiksklasse S3 i TEK10.

5.1.2 Grenser og utforming

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen. Nye bustader skal arkitektonisk avpassast i tråd med eksisterande busetnad når det gjeld høgde og utforming.

Bygg under 50 kvm BRA/BYA og opp til regulert høgde for garasje kan plasserast inn til 1 m frå tomtegrensa

5.1.3 Parkering, garasje og bod

Som retningsline skal ein ha 1 parkeringsplass per bueining under 90 kvm og 2 parkeringsplassar per bueining over 90 kvm. Bod i terreng er del av areal (BYA) med 10 m² per bod. Krav om minimum 1 utandørs bod per ny bueining. For garasje og bod skal maks vegghøgde vera 3 m. Takhelning for bustad gjeld også garasje.

Annen veggrunn langs Veg 1 og 2 kan nyttast til avkjøring til tomta. Løyve og vilkår vert fastsett i byggjesaka. Framføring av avkjørsle over annan veggrunn kan om naudsynt leggjast nedanfor/framfor nabotomta.

5.1.4 Leikeareal og MUA (minste uteopphaldsareal)

Rettleiande norm for leikeareal per bueingning er 25 kvm.

Det er krav om 25 kvm MUA per bueingning.

5.1.5 Erstatning av bygg

Dersom ein skada bygning skal erstattast med eit nybygg, kan bygningsmyndigheitene gje pålegg om at den nye bygningen må ha same kotehøgde på golv, gesims og mønehøgde, takvinkel og retning på mønet som det originale bygget, dersom det etter heradet sitt skjøn er naudsynt for å verna om området sin tidlegare profil og fjernverknad.

5.1.6 Ubebygd tomteareal

Ubebygd areal skal haldast ryddig og stellast slik at det ikkje veks skog. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar om slik er tilfelle. Løyve til dette vert gjeve av Granvin herad.

5.1.7 Infrastruktur

Det krav om tilkopling til kommunal nett for vatn og avlaup.

5.1.8 Høgde og utnytting for nybygg og tiltak

Innmålt terreng ved sal av tomta (opphaveleg terreng) ligg til grunn for berekning av høgder på bygg og gjennomsnitleg terrengnivå i byggjesaka.

Feltnamn	Min/maks bueining per tomt	Lågaste Golv frå gjennom snitleg terreng	Maks tal høgder	Tak-helning	Utnyttings grad BRA	Garasje storleik kvm maks
B1 nr. 1-7	1-2	-1	3	20-45	50	50
B2 nr. 1-3	1-2	-1	3	20-45	50	50
B2 nr. 4-5	2-4	-1	3	20-45	56	50
B3 nr. 1-2	3-4	-1	3	20-45	56	75
B4 nr. 1-3	4	-1	3	20-45	50	100

Ved andre takformer enn saltak gjeld hovudtakforma som mål for takhelning.

5.1.9 Andre tilhøve

B1 nr. 1-7 og B5

I felt B1, nr. 1-7 skal det på kvar tomt byggjast 1 bueining i inntil 3 høgder. Om det byggjast utleigedel på under 90 kvm kan det vera 2 bueiningar per tomt.

Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

Maksimal mønehøgd på B1_3 og B1_4 er kote 60,3

B2 nr. 1-5

I felt B2, nr. 1-3 skal det på kvar tomt byggjast **1-2 bueiningar** i inntil 3 høgder. **Dette kan vera einebustad, einebustad med utleigedel på under 90 kvm, småhus eller 2-mannsbustad.** For nr 4-5 skal det på kvar tomt byggjast 2-4 bueiningar per tomt i inntil 3 høgder. Dette kan vera småhus, 2-4-mannsbustader eller rekkje/kjedehus.

Garasjeareal kan delast opp.

Leiligheter i 1 etasje skal ivareta tilgjengelighetskravet.

Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

B3 nr. 1-2

I felt B3, nr. 1-2 skal det på kvar tomt byggjast 3-4 bueiningar per tomt i inntil 3 høgder. Dette kan vera småhus, 3-4-mannsbustader eller rekkje/kjedehus.

Garasjeareal kan delast opp.

Leiligheter i 1 etasje skal ivareta tilgjengelighetskravet.

Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

B4 nr. 1-3

I felt B4, nr. 1-3 skal det på kvar tomt byggjast 4 bueiningar per tomt i inntil 3 høgder. Garasjeareal kan delast opp. Dette kan vera småhus, 4-mannsbustader eller rekkje/kjedehus.

Leiligheter i 1 etasje skal ivareta tilgjengelighetskravet.

Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

5.2 Andre føremål

o A1 – o A2 Andre typer bygg og anlegg: flaumsikring

På området kan det byggjast sikringsanlegg mot flaumskred og erosjon i tråd med Faresonekartlegging og flaumskredsikring, COWI 2014.

o A3 – o A4 Andre typer bygg og anlegg: oppstillingsplass for buss og postkassestativ

Det skal leggjast til rette for avfallslevering og postkassestativ i dette området.

o A5 Andre typer bygg og anlegg: teknisk infrastruktur

Området skal nyttast til tekniske anlegg, mellom anna slamavskiller i bakken

o LEK1 Leikeplass

Området skal nyttast til offentleg leikeplass felles for bustadområdet. Mellom leikeplassen og vegen skal det settes opp gjerde. Området skal vera universelt utforma slik at det er brukbart for flest mogleg. jf. TEK 10 § 8-2. LEK1 kan sjåast i samanheng med eksisterande leikeareal i Røynstrandsfeltet supplera desse med tanke på innhald. Området skal leggjast til rette for leik og det kan plasserast

leikeapparat, bord, benker og lette konstruksjonar som fremjar formålet. Det er tillate med ei samla utbygging på 30 kvm BYA. Det er krav om universelutforming av tilkomst. Hovuddelen av området skal leggjast til rette så det ikkje er brattare enn 1/3.

o IN1 Kombinerte bygg og anleggsføremål: teknisk infrastruktur, hus til VA-sentral og nettstasjon/skåp straum og tele

Området nyttast til offentleg infrastruktur. Området kan leggjast til rette med naudsynte installasjonar. Det er tillete med ein samla utbygging på 30 kvm. Om naudsynt kan tilgrensande areal innafor o_AVG2 takast i bruk.

6 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

6.1 Køyreveg

o V1 Køyreveg

Adkomstveg frå Røyndstrandsvegen til øvre del av området.

o V2 Køyreveg

Adkomstveg frå Røyndstrandsvegen til nedre del av området.

o V3 Køyreveg

Kommunal samleveg, Røyndstrandsvegen

o V4 Køyreveg

Veg til øvste hus i feltet samt høgdebasseng for det kommunale vassverket

6.2 Andre føremål

o GS1 Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveg langs Røyndstrandsvegen.

P1 Parkeringsplassar

P1 skal nyttast til offentleg gjesteparkering. Parkeringsplassane skal byggjast ut i samband med utbygging av adkomstveg i bustadfeltet. På parkeringsplassen skal det leggjast til rette for 1 HC parkering.

o AVG1 – o AVG4 Annan vegggrunn

o_AVG1 – o_AVG4 er offentlege skjeringar og fyllingar langs o_v1-3. Område nyttast til grøft og plass for snøopplag om vinteren. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

7 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

o G1 – o G4 Grøntstruktur

Området avsatt til grønstruktur opparbeides som gruset sti i bredde 1,5 meter.

Der G1 kryssar elva er det tillete kryssing med gangbru som søknad etter PBL kap 20.

Dimensjon/lysopning skal utformast i samråd med NVE.

o GA1-3 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte føremål:

Grøntstruktur/vegetasjonsbelte/tursti, elvesikring og anleggsveg elvesikring.

På området kan det byggjast sikringsanlegg mot flaumskred og erosjon i tråd med Faresonekartlegging og flaumskredsikring, COWI 2014.

Anleggsveg skal gje moglegheit for tilkomst til elvesikringa for vedlikehald av anlegget. Skal vera ope for ålmenta som tursti

VS1-2 Vegetasjonsskjerm

Del av tomteareal. Skal framstå som eit samanhengjande grønt område mot elva. Kan nyttast til mindre tiltak/bygg opp til 15 kvm BYA/BRA utan personopphald. Ubebygd areal skal haldast ryddig og stellast slik at det ikkje veks skog. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar om slik er tilfelle. Løyve til dette vert gjeve av Granvin herad.

8 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (Pbl § 12-5 Nr 5)

L1 Landbruksområde

Lanbruksområde nordaustsida av Skielva.

LNF1

Område over B5 langs elva og opp til utmark/skog

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

VA1 Naturområde i sjø og vassdrag

Skielva. Sideelv til Granvinsvassdraget og difor verna mot kraftutbygging. Ved utfylling med tunnellmassar skal det sikrast at filtrerande massar er på plass, slik at avrenning til Skielva ikkje for negative konsekvensar for elva si biologiske tilstand.

10 Omsynssoner (PBL § 12-6, jf. 11-8)

10.1 Faresone skredfare, jf PBL § 12-7.4

H310 1 Faresone flaumskredfare

Bygg/anlegg er avgrensa til mindre tiltak/bygg opp til 15 kvm BYA/BRA utan personopphald og som ligg innafor S1 i TEK10. Dette samsvarar med VS1-2. Jf. rekkjefølgekrav 3.1.1

10.2 Sone med særlege omsyn, jf PBL § 12-7.4

H530 Sone med særlege omsyn – friluftsliv

Gjeld gangpassasje til tursti på gamal traktorveg.

10.3 Sikringsone, jf PBL § 12-7.4 Frisikt

H140 1 og H140 2 Frisiktsoner

Innafor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøgda settjast lik null. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikktrekanten.

Enkeltstående trær i sikttrekanten bør plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (augehøgde 2,7 m).