

Reguleringsføresegner

05003 Reguleringsplan Kvitno Bordalen, gnr 213 bnr 1 og 2

Voss Kommune

Utarbeidd av Geoplan AS

Arkivsak: 05/420
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR KVITNO, BORDALEN
Planident: 05003

Saksbehandlar i Voss kommune: Jofrid Fagnastøl

Saksbehandling:

- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 10.03.2008 revidert 22.05.2008.
- Sist revisjon av føresegnene den 26.08.2008
- Sist revisjon av plankart 26.09.2008
- Kunngjøring av planarbeid 12.07.2007
- Vedtak i FPL om utlegging til offentleg ettersyn den 07.02.2008, sak 24/08
- Utlegging til offentleg ettersyn frå 26.05.2008 - 30.06.2008
- Innstilling frå FPL den 16.10.2008, sak 136/08
- Vedtak i KST om godkjent plan den 30.10.2008, sak 86/08
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa 08.11.2008

§ 1 Planområdet.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense Reguleringsplanen er i målestokk 1:2000 med 5 meter ekvidistanse utanfor byggjeområde og i felt F3, og 1 meters ekvidistanse felt F1, F2 og A1.

Området vert regulert til følgjande føremål:

Byggeområde: 150 Fritidsbustader
199 Anna Byggjeområde - Badeanlegg

Offentlege trafikkområde: 310 Køyreveg
319 Anna veggrunn
320 Gang og sykkelveg

Landbruksområde: 299 Anna landbruksområde – Husdyrpark

Spesialområde: 601 Privat veg
613 Friluftsområde på land
623 Vatn og avlaupsanlegg
640 Frisiktsone i vegkryss
990 Kombinert føremål–Friluftsområde og anna vegareal

§ 2 Fellesføresegner

Føresegnene gjeld innafør ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter for Voss kommune. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2.1 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.

§ 2.2 Rekkefølgekrev

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA løysing av kommunen.

Parallelt med utbygging av fritidshusvære i felt F2 og badeanlegg i felt A1, skal gang- og sykkelveg tilretteleggast fram til husdyrparken i A2. Badeanlegg (A1) eller fritidshusvære (F2) kan ikkje takast i bruk før gang- og sykkelvegen er ferdig opparbeidd.

Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tomtene i F1 må avkjørsle og veg til F1 vere prosjektert og opparbeidd.

Før det kan igangsettast anleggsdrift i F2 skal vasskjelda til Gnr. 213, bnr 3 og 4 sikrast.

Felt A1 og F2 kan ikkje takast i bruk før vegen frå avkjørsle ved Bordalen skule og fram til og med "Tesdalssvingen," Hp 01 frå km 6900 til km 7500 er utbetra. Slik som tydliggjort i avtale mellom grunneigarar og utbyggjar om legging av VA langsetter veg.

§ 3 100 Byggeområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

Byggeområda A1 skal nyttast til anna byggeområde - badeanlegg. Område A1 vert sikra med gjerde (ca. 2 meter høgd). I feltet kan det byggast innandørs og utandørs badeanlegg med tilhøyrande uteareal og bygningar.

A2 skal nyttast til husdyrpark. Deler av området vert sikra med gjerde (ca. 2 meter høgd).

Byggeområde F1, F2 og F3 skal nyttast til fritidsbustader (150). I felt F1 kan det byggast 11 fritidshusvære. I felt F2 kan det byggast 80 fritidshusvære, konsentrert. I felt F3 skal det vere 6 fritidsbustader.

§ 3.1 Plassering av bygg

Felt F1

Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar og plasserast i tett tunstruktur. Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengkotane på kartet. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

Felt F3

Bygningane skal vera frittliggjande og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Bygningar skal tilpassast terreng og ha god estetisk utforming. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1 meter over planert terreng.

Felt A2

For felt A2 skal detaljert situasjonsplan ved byggesøknad vise plan for utbygging av feltet.

§ 3.2 Utnytting og storleik på bygningar

Felt F1

Samla bebygd areal (BYA) pr tomt sett til 175m². 2 parkeringsplassar på tomta, 25 m², inngår i BYA. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bygningar med tilleggsdel samt soverom.

Felt F2

Samla bebygd areal (% -BYA) er sett til 30 %.

Felt F3

Bygningar skal ha maksimalt 110m² BYA. Samla bruksareal (BRA) inntil 110m². Eit frittliggjande uthus på inntil 15 m² er tillete og er del av bebygd areal.

Felt A1

Samla bebygd areal (% -BYA) er sett til 50 %.

Felt A2

Samla bebygd areal (% -BYA) er sett til 50 %.

§ 3.3 Høgde på bygningar

Felt F1

Gesimshøgd skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgd ikkje over 7 meter målt frå topp grunnmur/sokkel. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje.

Felt F2

Gesimshøgd skal ikkje vera over 7 meter og mønehøgd ikkje over 9 meter målt frå topp grunnmur/sokkel. Ark og takopplett kan ha gesimshøgd opp til 8.5 meter. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje.

Felt A1

Gesimshøgd skal ikkje vera over 10 meter. Takform og eventuelle mindre oppbygg skal avklarast i byggesøknad.

Felt A2

Gesimshøgd skal ikkje vera over 7 meter og mønehøgd ikkje over 11 meter målt frå gjennomsnittleg terreng. Ark og takopplett kan ha gesimshøgd opp til 9.5 meter.

§ 3.4 Utforming, farge og materialbruk

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vera torvtak i felt F1. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk skal

vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke fargar er å føretrekka.

Det er tillete å bygge terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavelg terreng. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og -snitt. Terrasse må kledast inn.

§ 3.5 Murar, gjerde og terrengarbeid

Tomta kan gjerdist inn med gjerdetype som er tilpassa byggeskikken i området. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

§ 3.6 Avkjørsle og parkering

Felt F1

For kvar fritidsbustad skal det opparbeidast to plassar for biloppstilling med tilhøyrande manøvreringsareal på tomta. Biloppstilling skal vere på terreng eller som garasje.

Felt P1

Det skal opprettast parkeringsplass for 50 bilar til gjesteparkering og utfartsparkering. Arealet skal til ei kvar tid vera ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

Felt F2

Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr bueining, i tillegg kjem gjesteparkering. Antall gjesteparkeringsplassar vert avventa til utbyggingsplan for området.

Felt F3

Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass til kvar hytteeigedom. Plassen skal vere i friluftsområde i tilknytning til den aktuelle tomta.

Felt P2

Det skal opprettast gjesteparkeringsplassar for 70 bilar. Det skal settast av minst 5 plassar til HC parkering. Det skal settast av plass til bussparkering.

Felt P3

Det skal opprettast gjesteparkeringsplassar for 50 bilar. Det skal settast av minst 2 plassar til HC parkering. Det skal settast av plass til bussparkering.

§ 3.7 Handsaming av ubygde areal

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalande utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ivareta landskapet sin karakter og verdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle vølast og tilbakeførast til naturleg terreng snarleg etter utført arbeid.

§ 3.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i F1 og A2 skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500.

Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabotomter og tilgrensande ubygde areal.

Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørslar og 2 parkeringsplassar pr. eining i F1.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga.

Ved graving og/el.sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og estetisk tilpassing til landskap og miljø.

Det skal føreligga farge- og materialkart for heile bygget og gjevast opp NCS-kodar ved søknad om tiltak.

§ 3.9 Krav om utbyggingsplan for felt F2

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for tiltak i F2 skal det utarbeidast og godkjennast detaljert utbyggingsplan. Utbyggingsplanen skal fastsetje nærare byggeområde, utforming og utbyggingsmønster. Planen skal sikre turstiar og område for opphald. Planen skal legge til rette for vegtilkomst og parkering i byggeområda. I samband med utarbeiding av utbyggingsplan skal det utførast skredrisikoundersøking.

§ 3.10 Krav om utbyggingsplan for felt A1

Før det kan gjevast løyve om igangsetting av tiltak i A1 skal det utarbeidast og godkjennast detaljert utbyggingsplan. Tema som skal avklarast i utbyggingsplanen er plassering av bygg, utnytting og storleik på bygningar, utforming, farge og materialbruk, handsaming av ubygde areal og utforming av tilrettelagte uteareal.

§ 3.11 Vatn og avlaup for felt F3

Det skal leggst inn vatn. Unnateke er noverande fritidshus på tomt nr. 1,2,3 og 4 som skal søkja godkjenning i Voss kommune om vatn skal leggst inn. Toalett skal vera biologisk. Fritidshus skal ha godkjent avlaupsordning. Nye anlegg skal utførast i samsvar med alternativ 1 eller 2 i rapport utarbeida av Interkonsult AS datert 11.12.03. Det skal søkast Voss kommune om godkjenning av avlaupsordning.

§ 3.12 Renovasjon

På parkeringsplass P2 skal renovasjonscontainerar for felt F1 og F3 plasserast. Renovasjon for felt F2 vert avventa til utbyggingsplan.

§ 4 300 Off. trafikkområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr 3)

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar og terrengskjeringar skal lagast med stabile skråningar som gjev grunnlag for tilgroing og vegetasjon. Vegskjeringar, fyllingar og grøfter skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng.

Ingen tiltak i eller i nær tilknytning til fylkesveg 310 kan setjast i verk før tiltakshavar har vore i kontakt med og drøfta saka med representant for Statens vegvesen.

§ 4.1 Køyreveg (310)

Køyreveggar skal ha lineføring i horisontal- og vertikalplan som vist i reguleringsplanen.

Veg 1 er Fylkesveg 310

Veg 2 er kommunalveg til Rio

§ 4.2 Anna trafikkområde (319)

Området skal fungere som ein buffer mot, og eventuelle utvidingar langs, riksvegen, adkomstvegen og parkeringsplassen.

§ 4.3 Gang og sykkelveg (320)

Gang og sykkelveg med breidde 3 meter skal etablerast.

§ 5 600 Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

§ 5.1 Privat veg (601)

Private vegar er adkomstvegar til byggeområda F1, F2, F3, A1 og A2. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminnelig adkomst.

Veg 3 er adkomstveg til F2

Veg 4 er adkomstveg til A1

Veg 5 er adkomstveg til F1

Veg 6 er adkomstveg til F3

P1 er felles utfartsparkering utanom hytteeigedomane

P2 er gjesteparkering for badeanlegg

P3 er gjesteparkering for husdyrpark.

Parkeringsplassane P1, P2 og P3 med tilhøyrande skjering og fylling skal ha ei tiltalende og avdempande utforming.

I tilknytning til parkeringsfelt P3 skal det etablerast kulvert for trygg kryssing av fylkesvegen.

§ 5.2 Friluftsområde på land (613)

Område med rett til fri ferdsle

§ 5.3 Vatn og avlaupsanlegg (623)

Område for pumpestasjon og vatn- og avlaupshandsaming.

§ 5.4 Frisiktsone (640)

Frisiktsone i vegkryss.

§ 5.5 Anna kombinert føremål (990)

Kombinert føremål – Friluftsområde på land (613) og anna vegareal (319.) Buffersone mot friområde 10 meter til kvar side av veg 5.