

Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

# Reguleringsføresegner

## 2012011 Detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegrend

Utarbeidd av: Geoplan AS

Forslag datert: 30.04.2013

Sist revidert: 27.08.2014

Kommunestyret 18.09.2014, sak 64/14

Sign:  .....

Arkivsak i Voss kommune: 12/1070

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for **Kårdal hyttegrend**

Planidentitet: **2012011**

Saksbehandlar i Voss kommune:

Sign:  .....

### Saksbehandling:

- Forslag til detaljreguleringsplan datert 30.04.2014
- Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale 27.08.2014
- Kunngjøring av planarbeid 06.10.2012
- 1.gongshandsaming i FPL om utlegging av plan til offentleg ettersyn, 16.05. 2012, sak 35/13
- Utlegging til offentleg ettersyn frå 25.05. 2013 til 08.07. 2013
- 2.gongshandsaming i FPL 11.09.2014, sak 79/14
- Vedtak i KST om godkjent plan den 18.09.2014 , sak 64/14
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa den 27.09.2014



Voss kommune

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Detaljreguleringsplan for fritidsbustader på gnr. 151, bnr. 3, 29, 49 og 193  
PlanID: 12352012011

# KÅRDAL HYTTEGREND

Mjølfjell, Voss kommune

## FORSLAGSTILLAR: KAARDAL AS

Postboks 151, 5701 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune	12/1070	14.09.2012	IE/KJF
Kunngjering oppstart regulering i Avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		06.10.2012	IE
1.gongshandsama i Formannskap/Plan og økonomi, Voss kommune	35/13	16.05.2013	KJF
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 25.05.13 – 08.07.13			
2.gongshandsama i Formannskap/Plan og økonomi, Voss kommune			
<b>Vedtak i Voss kommunestyre</b>			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352012011

Voss kommune - Arkivsaknr: 12/1070

## REVIDERT

## 27.08.2014

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord.  
Prosjektnummer 2298.



## 1.0 Generelt

### 1.1 Plandokument

Detaljreguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova § 12, og består av desse føresegnene, plankart dagsett 27.08.2014 og planomtale dagsett 09.01.2014. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova. 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 plankartet med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter både utanfor og innanfor byggjeområde.

### 1.3 Føremål med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 11 nye tomter for fritidsbustader og regulere 4 eksisterande bygg for fritidsbustader. Vegtilkomst til hyttene vil vere på gnr. 151, bnr. 3 og bnr. 29 , på Kårdal ved Mjølfjell i Voss kommune.

Planområdet omfattar:

- Eigedomen til Kårdal pensjonat med tilhøyrande bygg(151/3 og 151/29)
- 1 eksisterande bustad (151/49)
- 1 eksisterande fritidsbustad (151/193)
- Avkøyrsla til Fv.307 innanfor planområdet (150/196).

I tillegg til dei 11 nye tomtene for fritidsbustadar, skal dei 2 eksisterande fritidsbustadane på eigedom 151/3 og annekset som høyrer til Kårdal pensjonat, skiljast ut på eigne tomter. Eigedom 151/49 vil få nye eigedomsgrensar, medan eigedomsgrensene til eigedom 151/193 ikkje vil verte endra som følgje av reguleringa. Eksisterande garasje vert regulert til bygningar for garasje/lager i tiltaksklasse F1.

Området vert regulert til følgjande formål:

## **FØREMÅL jf. PBL § 12-5**

### **BYGNINGAR OG ANLEGG**

(jf. PBL § 12-5, nr.1)

1001	Bygningar og anlegg
1110	Bustader
1120	Fritidsbustader
1170	Fritids- og turistføremål
1540	Vass- og avlaupsanlegg
1550	Renovasjonsanlegg
1610	Leikeplass

### **SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(jf. PBL § 12-5, nr.2)

2011	Køyreveg
2019	Annan veggrunn - grøntareal
2080	Parkeringsplassar

### **LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**

(jf. PBL § 12-5, nr.5)

5130	Friluftsføremål
------	-----------------

### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

(jf. PBL § 12-5, nr.6)

6610	Friluftsområde i sjø og vassdrag
------	----------------------------------

## **OMSYNSONER jf. PBL § 12-6**

### **SIKRINGSONE**

(PBL § 11-8 a, jf. § 12-6)

140	Frisikt
-----	---------

### **FARESONE**

(PBL § 11-8 c, jf. § 12-6)

320	Flaum
-----	-------

## 2.0 Fellesføresegner

### 2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK 10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

### 2.2 Regulert byggjegrænse

Regulert byggjegrænse jf. PBL § 29-4 og plankart. Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrænse.

### 2.3 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 granskning på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### 2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Bygga skal vere tidsmessige og avstemmast miljø og landskap. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet.

### 2.5 Rekkefølgekrav

2.5.1 Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal planleggast og søkjast om utsleppsløyve for avlaupsvatn. Det skal sikrast tilgang til sløkkjevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jamfør gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.

2.5.2 Felles leikeplassar, veg og parkeringsplassar skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til fyrste nye fritidsbustad på tomtene eller hovudombygging av eksisterande bygningar for fritidsbustader, bustader og næringsbygg.

2.5.3 Sideløp/overløp ved Kårdal bru skal vere på plass før utbygging innanfor omsynssone for flaum, jf. pkt. 4.2.1.

### 2.6 Inngrep

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg varsamt og med omsyn til terreng og vegetasjon. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Større tre skal stå att dersom desse ikkje står direkte i vegen for oppføring av nye installasjonar.

### 2.7 Radon

Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>, jamfør TEK 10, § 13-5.

### 2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak innanfor planområdet skal det leggast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabolotter og tilgrensande ubyggt areal. Situasjonsplan og -snitt skal syne plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar og parkering på tomta. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. Kotehøgde for ferdig golv hovudplan til fritidsbustad skal kome fram av teikningsgrunnlaget. Ved

graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad. Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og estetisk tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Det skal føreligga farge- og materialkart og gjevast opp NCS-fargekoder (Natural Color System, fargeregister) ved søknad om tiltak.

### **3.0 Føremål jf. PBL § 12-5**

#### **3.1 Bygningar og anlegg (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)**

##### **3.1.1 Bygningar og anlegg (SOSI-kode 1001)**

Det kan førast opp bygg i tryggleiksklasse F1 (garasje/lager) på denne tomta (jf. TEK10 § 7-2 2.ledd). Dette omfattar byggverk med lite personopphald og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar, f.eks. garasjar og lagerbygg utan fast bemanning. Samla bebygd areal (BYA) for tomta er sett til 80 m<sup>2</sup>. Gesimshøgde skal ikkje vera over 5 meter og mønehøgde ikkje over 6 meter.

##### **3.1.2 Bustad (SOSI-kode 1110)**

Det kan førast opp frittliggjande småhus (einebustad) på tomta. Det er tillate med to målbare plan. Gesimshøgde er maks 6 meter og mønehøgde er maks 8 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 50 % BRA. Det høve til å setje opp garasje og andre uthus. Det er krav til 1 oppstillingsplass for bil per tomt, på terreng eller som garasje.

Ved større snømengd kan bustadeigedomar nyttast til deponi av snø som det ikkje er mogleg å lagre langs veg eller på fellesområda.

##### **3.1.3 Fritidsbustader (SOSI-kode 1120)**

Det kan byggjast ein fritidsbustad per tomt. Samla bebygd areal (BYA) per tomt er sett til 100 m<sup>2</sup>. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bod eller garasje. Bod/garasje vil inngå i BYA. Det er krav til 1 oppstillingsplass for bil per tomt, på terreng eller som garasje. 1 parkeringsplass per tomt, 15 m<sup>2</sup>, inngår ikkje i BYA.

Gesimshøgde skal ikkje vera over 5 meter og mønehøgde ikkje over 6 meter, målt frå ferdig golv hovudplan. Golvhøgde hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,5 meter over opphavleg terreng. For tomter med restriksjonar for plassering av golvhøgde hovudplan, gjeld krav til golvhøgde avsett for den einskilde tomte. Det kan ikkje byggjast kjellar under nivå for 200-års flaum.

Ved større snømengd kan fritidsbustadeigedomar nyttast til deponi av snø som det ikkje er mogleg å lagre langs veg eller på fellesområda.

##### **3.1.4 Fritids- og turistføremål – Næringsverksemd (SOSI-kode 1170)**

Bygningsmasse til Kårdal pensjonat kan stå. Det kan førast opp pensjonat eller bygg for liknande næringsverksemd på inntil 4 plan. Gesimshøgde er maks 9 meter og mønehøgde er maks 14 meter over gjennomsnitt terreng. Det høve til å setje opp garasje og andre uthus. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 80 % BRA.

##### **3.1.5 Anlegg for vatn og avlaup (SOSI-kode 1540)**

Område nyttast for reinseanlegg og område for pumpestasjon/pumpehus. Anlegga skal gravast ned i grunnen. Det skal leggjast til rette for vegtilkomst til reinseanlegget og pumpestasjonen for vedlikehald og liknande.

##### **3.1.6 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)**

Området er nyttast til renovasjon. Det skal oppførast bosbu frå Indre Hordaland Miljøverk (IHM) med tilstrekkeleg kapasitet for eksisterande fritidsbustadar og nye fritidsbustadar. Området skal vere tilgjengeleg for IHM og for brøyting av veg med snøplog om vinteren. Bossbua skal plasserast med ein avstand frå ytre vegkant vegbane til Fylkesveg 307 på minimum 2 meter.

### 3.1.7 Leikeplass (SOSI-kode 1610)

Leik 1 og Leik 2 skal nyttast til nærleikeplass, felles for eigedomane innanfor planområdet. Områda skal vere universelt utforma, slik at det er brukbart for flest mogleg, jamfør TEK 10 § 8-2, og ikkje brattare enn 1:3. Områda kan leggjast til rette med leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar som fremjar føremålet. Området skal sikrast mot veg og parkeringsareal.

### 3.1.8 Plassering av bygg

Bygg skal plasserast i høve til byggegrenser, jamfør plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for gode uteopphald/uterom. Det skal takast omsyn til nabotomt og plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.

Tomt 7, 8, 9, 10 og 14 ligg lågare enn grensa for 200 års flaum (jf. flaumrapporten til COWI), for desse tomtene vert det sett følgjande krav til kotehøgde for plassering av golvhøgde for hovudplan (ferdig golv) ved oppføring av ny fritidsbustad:

- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 7 skal plasserast på minimum **634,6** moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 8 skal plasserast på minimum **631** moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 9 skal plasserast på minimum **628,7** moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 10 skal plasserast på minimum **638,3** moh.
- Golvhøgde hovudplan for ein eventuell ny fritidsbustad på tomt 14 skal plasserast på minimum **638,5** moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.
- Golvhøgde hovudplan for bustadtomt B1 skal plasserast på minimum **637,5** moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.

Det er ikkje tillate med kjellar under gjeven kotehøgde. Fyllmassane må vere erosjonssikre.

Tomt 7 og 8 skal ha fyllingar og/eller terrengmurar som er tilpassa landskapet rundt. Terrengmurar skal oppførast i naturstein.

### 3.1.9 Utforming, materialbruk og fargeval

Alle nye bygg skal i hovudsak ha ein form som skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Bygg skal utformast med tanke på kvalitetar som sol og utsyn, og med omsyn til eksisterande bygningsmiljø. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast med omsyn til miljø og landskap.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med, eller maks 0,5 meter over terreng. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og snitt ved søknad om tiltak.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal ikkje vere av skinande materiale. Fargebruk skal avstemmast med miljø og landskap.

### 3.1.10 Murar, gjerde og terrengarbeid

Det er ikkje tillate å gjerde inn eigedomane.

### 3.1.11 Handsaming av ubyggt areal

Eksisterande lauvtrevegetasjon og furuskog skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygd område må gjevast ei tiltalende 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. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

## **3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)**

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

Privat felles køyreveg er tilkomstveg for fritidsbustadane, pensjonatet og parkeringsplassane innafør planområdet samt for naboar med tinglyst vegrett. Eigedomane 151/2, 151/5, 151/6, 151/11 og 151/25 har tinglyst vegrett over eigedom 151/3 (og 151/29).

Køyreveg skal ha lineføring som vist i plankart. Vegane skal ha ei breidd på 4,0 m, med køyrebanebreidd 1,75 m, i tillegg til 0,25 m skulder på kvar side. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året.

### **3.2.2 Annan veggrunn (SOSI-kode 2019)**

Avsett område i plankart nyttast til avkøyrsløse til tomtene frå tilkomstveg, samt plass for snø ved brøyting med plog om vinteren. Vegetasjon, utanom tre, skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

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

Det er sett av 1 oppstillingsplass for bil per hyttetomt, i tillegg til felles parkeringsplassar. Det er lagt til rette for parkering på to parkeringsplassar, ein på sørvestsida av hovudbygningen til pensjonatet og ein like etter avkøytinga frå fylkesvegen. Desse har ein kapasitet på til saman 31 bilar. Her dekkjes behovet til gjesteparkering for fritidsbustadane og gjesteparkering for pensjonatet. I tillegg kan parkeringa nyttast av turgåarar i området. Arealet skal til ei kvar tid vera ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

## **3.3 Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)**

### **3.3.1 Friluftsområde (SOSI-kode 5130)**

Området skal nyttast til friluftsområde. Området skal stå ubyggd og tilgjengeleg for alle. Del av friluftsområdet som ikkje har faresone flaum kan nyttast til snødeponi.

Hogst i friluftsområda kan gjennomførast etter avtale med grunneigar. I friluftsområda som ligg innanfor omsynssone flaum skal vegetasjon i minst mogleg grad bli rydda, særleg langs elvebreidda, då denne kan ha førebyggjande effekt når det gjeld potensielle flaumskadar. Det er ikkje tillate med flathogst.

## **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (jf. PBL § 12 – 5, nr. 6)**

### **3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (SOSI-kode 6610)**

Ljosåni kan nyttast til friluftsmål og gjev rett til fri ferdsle.



## **4.0 Omsynsoner jf. PBL § 12-6**

### **4.1 Sikringszone (jf. PBL 11-8 a)**

#### **4.1.1 Frisikt (SOSI-kode 140)**

I området skal det være fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg. Frisiktsona er på 6x115 meter ved offentlig veg, Fv.307.

### **4.2 Faresone (jf. PBL § 11-8 )**

#### **4.2.1 Flaum (SOSI-kode 320)**

Sona er ei omsynssone for flaum. Det er ikkje høve til å setje opp bygningar innafør omsynsona, med unntak av dei hyttene som er lista opp i punkt 3.1.8 for byggehøgder. Viser til punkt 3.3.1 for rydding av vegetasjon i omsynssona for flaum.

Kårdal bru har ikkje den nødvendige kapasitet for 200-års flaum, det må dimensjonerast eit overløp/sideløp for å sikre område for 200-års flaum, jf. COWI sin rapport Berekning av 200-års flaum ved Kårdal-bru datert 12.05.2014.