

Framlegg til detaljreguleringsplan for

Hadlingatreet bustadfelt
Voss kommune

Reguleringsføresegner

Planid.: **2012014** Arkivsak i kommunen : **12/1467**Utarbeidd av : **Arkitektbruket ans, 5701 Voss**

Framlegg datert : 24.09.2013

Sakshandsamar for Arkitektbruket : Sigbjørn Dugstad Sign. :

Sakshandsamar i kommunen : Sign. :

Sakshandsaming :

- Oppstartmøte : 10.01.2013
- Varsel om planstart og innsending av forslag til planprogram 25.02.2013
- Kommunal handsaming av planoppstart og forslag til planprogram 04.04.2013
- Kunngjering om planstart og planprogrammet: 07.05.2013
- Utlegging til off. ettersyn av planprogram frå den til den
- Kommunal godkjenning av planprogrammet 19.09.2013
- Framlegg til reguleringsplan og føresegner daterte 24.09.2013
- Vedtak i Planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn 07.11.2013
- Utlegging til offentleg ettersyn frå den 16.11.2013 til den 10.01.2013
- Vedtak i Planutvalet den. Sak 11/14 30.01.2014
- Vedtak i Kommunestyret. Sak 16/14 06.02.2014
- Kunngjering av godkjend plan 15.02.2014
- Klage på vedtak om godkjend reguleringsplan datert den
- Klagehandsaming i Planutvalet den Sak
- Stadfesting av vedtak frå Fylkesmannen i Hordaland den

1. Generelt

1.1 Plankart og føresegner utgjør til saman planen.

1.2 Det regulerte området er, i medhald av Plan- og bygningslova § 12, avsett til fylgjande føremål:

Busetnad og anlegg, § 12-5, 1. ledd

- Bustader - frittliggjande småhusbusetnad
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Parkering
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd

- Friområde
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR), § 12-5, 5. ledd

- Landbruk
- Naturføremål

Omsynssoner, § 12-6.

- Frisiktsone
- Anlegg i grunnen
- Kulturmiljø
- Landbruk
- Kjerneområde for landbruk

2. Felles føresegner :

2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.

2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.

- 2.3 Ved søknad om løyve til tiltak, skal det leggjast fram ein plan for handtering av overvatn. Overvatn skal i størst mogeleg grad fordrøyast på eiga tomt, slik at avrenningsfarten ikkje vert monaleg auka for bustad-eigedommen.
- 2.4 Byggjeavfall skal leverast til godkjend avfallsdeponi.
- 2.5 Dersom det under arbeid i feltet kjem fram uregistrerte fornfunn, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 2.6 Yttergrensene av planområdet skal gjerdast inn med inntil 1 meter høgt gerde. Unntaket er område for Naturføremål N1 der gjerdet skal stå i grensa mot B6, B10 og B11.
- 3. Byggje- og anleggsområde** (jfr. PBL § 12-5, pkt. 1 og § 12-7)
- 3.1 Byggjeområde for bustader. B1 – B11.
- 3.1.1 I planområdet er det regulert inn 43 tomter for småhus med tilhøyrande anlegg fordelt på 11 byggjeområde.
- 3.1.2 På kvar tomt kan det førast opp eitt frittliggjande bustadhus på inntil 200 m² BYA. Hybelhusvære kan innreiiast. Husa kan ha inntil to etasjar pluss loft. Underetasje er medrekna i etasjetalet. Eller 2 etasjar pluss loft og kjellar. Gesimshøgda for hovudtakflata skal ikkje overste 6,0 meter målt i samsvar med rettleiing til Teknisk forskrift (TEK 10). Gesims på mindre oppbygg som arker kan gå ut over denne høgda. Maksimal mønehøgda er sett til 8,5 meter, målt etter same regelverk. Bustadhusa skal liggja innanfor dei viste byggjegransene. I tillegg kan kvar tomt ha 1 stk. frittliggjande dobbelgarasje med brutto grunnflate på inntil 50 m² BYA. Garasje skal ha avstand minimum 1 meter til grense mot naboeigedom. Dersom garasje vert ført opp med avstand under 4 meter til nabogrense, kviler ansvaret for å oppfylla brannkrav på garasjeigar. Garasje med innkøyring langs tilkomstveg skal ha avstand minimum 2 meter frå grensa mot veg. Garasje med innkøyring vinkelrett på tilkomstveg skal ha avstand minimum 4 meter frå eigedomsgrense mot veg. Der garasje er del av bustadhuset går den inn i det maksimale arealet på 200 m² BYA. På kvar tomt kan det ellers førast opp uthus med eit areal på inntil 50 m² BYA plassert minst 4 meter frå grense mot nabo tomt. Største gesimshøgda for garasje og uthus er 3,5 meter og største mønehøgda er 5,5 meter.
- 3.1.3 På eiga tomt skal det vera 2 biloppstillingsplassar pr. hovudhusvære og 1 biloppstillingsplass pr. hybelhusvære
- 3.1.4 Bygg i området skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Gavlar skal plasserast på bygningane si kortsida. For tomtene 4, 5, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 skal møneretning på hovudtaket liggja langs med / tilnærma langs med terrengkotane.

Bygningar på tomt 20 kan ha ei maximal breidd på 8,0 m. Med maksimal breidd meiner ein her bygningsbreidd inkludert mindre utbygg og altanar målt ved fundament og på tvers av terrengkotane. Bygningsdelar kan kraga ut over denne maksimalbreidda.

Det kan ikkje nyttast veggkledning eller taktekking av blanke/reflekterande materialar.

Utvendig ytterveggar kan overflatebehandlast med beis eller måling i brun, svart, grå, gul eller raud farge, eller stå utan handsaming.

- 3.1.5 Tekniske føringar i terreng i samband med tilrettelegging av feltet, som VA-leidningar og el.kablar, kan leggast på tilgrensande eigedomar. Fortrinnsvis i eller nær tomtegrensa.

Skråningar og skjeringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort annan avtale med tilgrensande eigarar.

Terrenget i byggjeområda skal i størst mogeleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon.

Eventuelle terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.

- 3.1.6 Byggjesøknad skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500.

Prosjektering av situasjonsplan og kontroll av prosjektering av situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

Situasjonsplanen skal visa:

- plassering av hus og garasje med plan som viser tak og møneretning
- høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane
- terrengplanering og terrengmurar med høgder
- handtering av overvatn
- biloppstillingsplassar

- 3.2 Leikeplassar:

Leikeplassane f_L3, f_L2 og f_L3 nyttast til leik og rekreasjon for dei 43 bustadeigedomane i planområdet. Mindre bygningar som tener føremålet s.s. leskur og lager for utstyr kan førast opp.

4. **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur** (jfr. PBL § 12-5, pkt. 2 og § 12-7)

- 4.1 Køyreveggar :

Dei felles private vegane f_Pv1, f_Pv2 og f_Pv3 har regulert vegareal med breidd 6 meter. Av dette utgjer køyrebanen 3,5 meter, skuldrane utgjer 0,25 meter på kvar side og anna vegareal utgjer 1 meter på kvar side.

Stikkvegane f_Psv1, f_Psv2 og f_Psv3 har regulert vegareal med breidd 5 meter. Av dette utgjer køyrebanen 2,5 meter, skuldrane utgjer 0,25 meter på kvar side og anna vegareal utgjer 1 meter på kvar side.

Grøfter, skjeringar og fyllingar kan inngå i tilgrensande reguleringsføremål. Det same gjeld for snølager.

Tilkomstvegane / stikkvegane er felles for dei tilgrensande bustad-eigedomane i planområdet. Heimelshavar til gbnr. 104/3 har bruksrett til f_Pv1 og f_Pv2.

Lemmesvegen o_V1 er regulert inn med eit vegareal frå 7 – 8 meter.

Lemmesvegen har 2 busslommer innafor planområdet.

- 4.2 Gang- og sykkelveggar:
f_Pgsv1 er «snarveg» mellom bustadfeltet i vest og Kytesvegen.
f_Pgsv2 knyter det planlagte feltet til eksisterande bustadfelt.
f_Pgsv3 knyter B-10 til Leikeplass f_L3.
Samla vegbreidd er 4. Grøfter, skjeringar og fyllingar kan inngå i tilgrensande reguleringsføre mål.
- 4.4 Busslommer og fortau:
Det skal byggjast busslommer på kvar side av Lemmesvegen.
Busslommene skal knytast til tilkomstvegane med fortau og gangfelt.
- 4.3 Gjesteparkering:
f_Pp1, f_Pp2, f_Pp3, f_Pp4 og f_Pp5 er gjesteparkeringsplassar.
I f_Pp1 og f_Pp3 kan det i tillegg vera postkassestativ og samleplass for bosscontainerar. Her kan byggjast bosskur.
- 5. Grønstruktur** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)
- 5.1 Friområde:
f_F1 og f_F2 er friområde ved bekk gjennom området. Området kan nyttast som snølager. Området skal ha naturleg vegetasjon.
f_F3 knyter planområdet til landbruksområdet på nordsida.
- 5.2 Turveggar:
f_T1 knyter «Grimshalli» til planområdet. Er planlagt som natursti.
f_T2 og f_T3 knyter tilkomstvegane i planområdet til buførevegen i område for Naturføre mål f_N1. Dei er planlagt som naturstiar.
- 6. LNFR** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)
- 6.1 Naturføre mål :
f_N1 er naturområde med gamal buføreveg. Vegetasjonen skal i utgangspunktet takast vare på, men grunneigar kan driva skjødtsel og ta ut ved.
- 7. Omsynssoner** (jfr. PBL § 12-6)
- 7.1 Frisiktareal :
Områda skal sikra fri sikt ved kryssa mellom veg f_Pv1, veg f_Pv3 og Lemmesvegen o_V1. I desse areala skal det ikkje vera noko som hindrar fri sikt i høgde over 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt planum.
- 7.2 Anlegg i grunnen.:
Tomt 21 har hovedføringar for eksisterande VA-anlegg i grunnen.
Omsynssonen viser område der det ikkje kan førast opp bygningar eller andre tiltak i grunnen.
- 7.3 Kulturmiljø :
Gamal buføreveg. Kan nyttast som tursti.
- 7.4 Landbruk :
Buffersone mellom bustadområde B5 og landbruksområdet.

8. Rekkjefylgjekrav

- 8.1 Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B1, B2 eller tomtene 7, 8, 9 og 10 i B3 skal Leikeplass f_L1 opparbeidast.
Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B4, B5 eller tomtene 11, 12, 13 og 14 i B3 skal Leikeplass f_L2 opparbeidast.
Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B6, B7, B8, B9, B10 eller B11 skal Leikeplass f_L3 opparbeidast.
- 8.2 Gang- og sykkelvegar og gjesteparkeringsplassane skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av dei interne køyrevegane.
- 8.3 Busslommer og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til bustader i området.
- 8.4 Området skal sikrast med brannhydrantar. Desse skal monterast samtidig med opparbeiding av feltet.

Voss den 24.09.2013

Sigbjørn Dugstad
sivilarkitekt mnal

Revidert den 14.01.2014 etter off. ettersyn.