



Voss kommune

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Detaljregulering for bustadfelt på del av gnr. 210, bnr. 1 m.fl.

HAUG I BORDALEN

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS BYGG & ANLEGG AS

Postboks 217, 5702 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Planavklaringsmøte Voss Kommune		12.05.11	SV/ARO
Kunngjering oppstart regulering i Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		02.07.11	SV
1.gongshandsama i Formannskap/plan og økonomi	29/12	29.03.12	ARO
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 23.06.12 til 27.08.12			
2.gongshandsama i FPL-utvalet	95/12	04.10.12	
Vedtak i Voss kommunestyre.	25.10.12	77/12	ARO
Kunngjering av vedtak		10.11.12	
Varsel om mindre reguleringsendring		02.11.18	ISJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352011004

Voss kommune - Arkivsaknr: 11/932

Rev. mindre endring, 02.11.18
Rev. jf. FPL 29/12 vedtak, 29.03.12
Rev. før 1. gongshandsaming, 29.03.12
Privat framlegg 31.12.12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Solveig Valland.
Prosjektnummer er 2580.

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

0. Generelt

0.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 31.12.11, og planomtale dagsett 31.12.11. Føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

0.2 Føremål med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av 12 bustadhus med eiga tomt og vegtilkomst på del av gnr. 210, bnr. 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området vert regulert til følgjande formål:

FORMÅL jf. § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG

- 1111 Bustadbygging - frittliggjande småhus
- 1560 Tekniske anlegg/avfallslevering
- 1610 Leikeplass
- 1690 Uteoppald

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2011 Køyreveg
- 2018 Annan veggrunn
- 2080 Parkering

GRØNSTRUKTUR

- 3031 Turveg

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- 5110 Landbruksformål

OMSYNSONER jf. § 12-6

SIKRINGSONE jf. § 12-7.4

- 140 Frisikt

1. Fellesføresegner

1.1 Målereglar

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

1.2 Regulert byggjegrænse

Regulert byggjegrænse jf. Pbl § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.*

1.3 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.*

1.4 Estetikk struktur og universel utforming

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god og høg arkitektonisk utforming. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ha overflate i ikkje skinande materiale. Ein skal strebe etter å skapa eit vakkert og harmonisk byggefelt der takvinklar, fargebruk og materialbruk bidreg til å binda husgrupper saman og skapa ein positiv og tidstypisk identitet til staden. Det er krav til universell utforming i samsvar med krav i TEK 10.

1.5 Tekniske anlegg

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bustader skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn godkjend av kommunen. Det skal byggjast sløkkevatn (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.

1.6 Inngrep

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

1.7 Rekkefølgjekrav

- 1.7.1 Tiltak som påverkar vasskvaliteten i eksisterande brunn kan ikkje starta før brukar er tilknytt lokalt vassverk.
- 1.7.2 Leikeplass skal vera opparbeidd med tilkomst, sandkasse, eventuelt anna leikeapparat, og sitjebenkar, før det kan gjevast ferdigattest til første bustad.
- 1.7.3 Vegbreidd VEG 1 kan opparbeidast med 4 meter køybreidd inn til evt. tilkomstveg til Herredsåsen er avklara og skal byggjast.
- 1.7.4 Det skal inngåast utbyggingsavtale om grunn til evt. ny vegtrasse til Voss Ski og Tursenter over gnr. 210, bnr. 1. m.fl.

1.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar i tilhøve naboar. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. På byggeområde B12- B14 skal ein gjere greie for korleis bygg og uteområde er plassert i høve til kvarandre med tanke på innsikt, utsikt og solforhald. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

2. Formål jf.§12-5

2.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12 – 5 nr 1)

2.1.1 Bustad

I B1 – B14 kan det først opp frittliggjande småhus (einebustad eller tomannsbustad) i byggeområda. Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomte.

Det er tillate med tre målbare plan. Gesimshøgde er maks 8 meter og mønehøgde er maks 9 meter over gjennomsnitt terreng, jf. Pbl § 29-4. *Byggverkets plassering, høye og avstand fra nabogrense.* Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 50 % BRA. Storleik på garasje skal avgrensast til 50 m². Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje kraga så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

Det er krav til minimum 2 parkeringsplassar pr. tomt. Ved fleire einingar er det krav til 2 parkeringsplassar for einingar over 90 m² BRA og 1,5 plass pr. eining som er under 90 m² BRA. Garasje kan stå langs byggegrense, men om den er tverrstilt vegen må det vere minimum 5 meter mellom garasjen og eigedomsgrense mot veg. Bustad har rett til avkøyring frå tilkomstveg.

2.1.2 Teknisk anlegg/avfallslevering

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

2.1.3 Leikeplass

Området skal nyttast til nærleikeplass felles for bustadområdet. Området skal vera universelt utforma slik at det er brukbar for flest mogleg. jf. TEK 10 § 8-2. Området skal leggast 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 m² BYA. Det er krav om universelutforming av tilkomst. Hovuddelen av området skal leggast til rette så det ikkje er brattare enn 1/3.

2.1.4 Uteopphald/leik

Området skal nyttast til uteopphald og områdeleikeplass felles for bustadområdet og skulen/barnehage. I området kan det plasserast lette konstruksjonar som fremjar formålet. Det er tillate med ei samla utbygging på 15 m² BYA. Skog skal takast i vare. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar.

2.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.2.1 Køyreveg

Køyrevegane er felles tilkomstveg for eigedomane som naturelig ligg tilknytt. Vegane er dimensjonert som *Atkomstveg til bustadfelt (A1)*, for fartsgrense 30 km/t ÅDT 0 - 400 og ÅDT tunge < 100. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart.

VEG 1 gjev tilkomst til bustadområde, landbrukseigendom på Haug og skogsområdet bakom. Når del av VEG 1 vert ny tilkomstveg til Herresåsen skal vegen vera offentleg. Alle med vegrett i gamal traktorveg og med eigedomar med avkøyring frå vegen har vegrett. Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak så det ikkje vert avrenning av massar til nærliggande bekk/elv.

VEG 2 og VEG 3 er felles tilkomstveg til bustadane i bustadfeltet. Eigedomane som soknar til den, har rett til avkøyring frå vegen. Vendehammar er dimensjonert for lastebil.

2.2.2 Anna vegrunn

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.

2.2.3 Parkering

P1 og P2 skal nyttast til felles parkering. Parkeringsplassane skal byggjast ut i samband med utbygging av felles tilkomstveg i bustadfeltet. Parkeringsplass P1 skal leggjast til rette for HC parkering.

2.3 GRØNTSTRUKTUR

2.3.1 Turveg

Skal nyttast til felles turveg/gangveg. Turveg gjev tilkomst frå bustadområdet til skule/barnehage. Turveg kan brøytast eller preparerast. Turveg skal vera universelt utforma slik at den er brukbar for flest mogleg jf. TEK 10 § 8-2.

2.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

2.4.1 Landbruksformål

Landbruksområdet er privat. Ved utbygging av VEG 1 og VEG 2 skal fylling og skjering utformast med tanke på maskinell innhausting av fôr. Det skal tilbakeførast matjord og såast med eigna grasfrø. Landbruksteigane har rett til avkøyring frå VEG 1. Eksisterande bygning kan stå.

3. Omsynsoner jf.§12-6

3.1 SIKRINGSONE jf. § 12-7.4

3.1.1 Frisikt

I området skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.