



REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

**Del av reg.plan for Haldeplassen – Kaldestad og del av
reg.plan for Fv 49, Norheimsund vest**

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Utgangspunkt: Reguleringsplan for Haldeplassen – Kaldestad, planID 123820100003		05.09.2006 (vedtaksdato)	VIOS
Spørsmål om endra regulering handsama av NPB-utvalet	043/11	30.03.2011	LEIIKA
Kunngjering oppstart endra regulering		08.04.2011	LEIIKA
1.gongshandsama i NPB-utvalet	088/11	28.06.2011	LEIIKA
Offentleg ettersyn og høyring		28.06.2011– 23.08.2011	TROBRA
2.gongshandsama i NPB-utvalet	103/11	28.09.2011	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre.	102/11	04.10.2011	TROBRA
Kunngjering av vedtak		18.11.2011	LEIIKA
Vedtak mindre reguleringsendring - Gjeld føresegnene §§ 2.2.10 og 3.17.4.a og plankart område I2	033/15	05.05.15	TROBRA
Vedtak om mindre reguleringsendring Gjeld plankart og føresegner (sjå s.12) er tatt inn i føresegnene	217/18 DRAD	08.08.2018	TROBRA
Framlegg til mindre reguleringsendring		12.05.2022	SV
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova er reguleringsplanen sist vedteken endra 05.05.2015 Sign.:.....			

PlanID: 123820110003 og 123820110003a

Arkivsaknr: 11/414 og 14/1367

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med stipla reguleringsgrense på kart i målestokk 1: 1000.
I samsvar med § 25 i Plan- og bygningslova er arealet regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde:

Hotell
Bustad / forretning/ kontor
Forretning / kontor
Forretning / kontor / hotell
Industri/lager
Offentleg kulturhus
Allmennyttig føremål, fartøyvernsenter/skule
Naust
Industri/lager/allmennyttig
Hotell/fritidsbustad

Landbruksområde:

Jord- og skogbruk

Offentlege trafikkområde

Køyreveg
Gate med fortau
Annan veggrunn
~~*Gang /sykkelveg /fortau*~~
Gangveg/gangareal/gågate
Fortau
Torg
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Drosjehaldeplass
Kai
Parkering/torg
Hamneområde i sjø

Offentlege friområde

Park
Badeområde
Friområde i sjø og vassdrag
Anna friområde

Spesialområde

Privat småbåtanlegg
Kommunalteknisk verksemd; pumpestasjon og kraftverk
Frisiktsone ved veg
Bevaringsområde for bygningar og anlegg

*Fellesområde**Felles tilkomstveg**Felles grøntanlegg**Kombinerte føremål**Bustad/kontor/forretning/offentleg gang-/sykkelveg**Allmennyttig føremål/offentleg gang-/sykkelveg**Offentleg gangveg / felles grøntområde**Vesentleg terrenginngrep / landbruk***GRØNSTRUKTUR** (pbl § 12-5, nr.3)*Blågrønstruktur (sosi-kode 3002)***OMSYNSSONER** (pbl § 12-6)*Raud støysone (sosi-kode H210)**Gul støysone (sosi-kode H220)**Gjeve omsynssone kulturminne (sosi-kode H570)***§2 FELLES FØRESEGNER****2.1 Plankrav**

- 2.1.1 I industriområda I1, I2, I3 og I4 kan det ikkje setjast i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84-93 i Plan- og bygningslova, før det ligg føre godkjent detaljplan. Planen skal vise bygg, eksisterande og framtidig terreng, utforming av strandlinja/kailinjer, vegar og parkeringsareal.
- 2.1.2 Før rammesøknad i felt F8, F9, F10 og F11 skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan for heile området. Planen skal vise parkeringsløyising, bruk av uteområda, leikeplassar, inngangar og terreng.
- 2.1.3 Ved rammesøknad i alle byggjeområda skal det leggjast fram situasjonsplan som viser plassering av bygg og avkøyrse til offentleg trafikkareal. For områda som ligg mot sjøen og langs vassdrag skal planen også vise korleis ein handterer flaum og springflod.

2.2 Rekkjefølgje

- 2.2.1 Delar av felt F2 kan byggjast ut før det vert bygd innandørs parkeringsanlegg dersom kravet til parkeringsplassar er ivareteke. Innvendig parkeringsanlegg skal byggjast før heile feltet er ferdig utbygt.
- 2.2.2 Før ein kan få bruksløyve til nye bygg i felt F3 og F4 må veg 3 langs feltet vere ferdig opparbeidd. Buarealet i felt F4 kan aukast med inntil 150 m² utan at følgjekravet vert utløyst.
- 2.2.3 Parkeringsplass P1 skal vere ferdig opparbeidd før bygging i felt O1 kan starte.

- 2.2.4 Før nybygging i felt F7-1/ F7-2, F9-1/ F9-2, F11-1/ F11-2 og ~~F14-1/F14-2~~ A3a må det fyllast i sjøen og ny strandveg må vere ferdig opparbeidd.
Før nybygging i F7-1/F7-2 skal det og fyllast framfor felles grøntområde Fe1-1/Fe1-2 og ny strandveg må vere ferdig opparbeidd.
- ~~2.2.5 Krysset mellom veg 1 (Sandvenvegen) og veg 5 må utbetrast for vidare utbygging i felt F8, F9, F10, F11, F13, F14 og A1–A3.~~
- 2.2.6 Før ein kan få bruksløyve til nye bygg i F8, F9, F10 og F11 må tilstøytande køyre- og gangveggar vere ferdig opparbeidd.
- 2.2.7 Utbetring av veg 2-~~fv~~49 kan ikkje skje utan å samtidig forlenga veg7 fram til Felt I3 i Osen.
- 2.2.8 Før nybygging i Felt I3 må veg 7 forlengjast og direkteavkøyring til veg 2-Rv 49 stengast.
- 2.2.9 I samband med bygging av omkøyringsveg for Rv 49 skal det byggjast bru som knyter saman veg 12 og veg 13.
- 2.2.10 Før det kan gjevast løyve til deling i område I2, skal det tinglysast rett til parkering og tilkomst til tomtene i samsvar med pkt. 3.17.4.

2.3 Kulturminne

- 2.3.1 Automatisk freda kulturminne: Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal ein stoppe arbeidet omgåande og kulturminnestyresmaktene skal kontaktast, jfr. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.
- 2.3.2 Marine kulturminne: Dersom skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne vert oppdaga i samband med undervassarbeid, skal ein stoppe arbeidet og kontakte Bergen Sjøfartsmuseum.

2.4 Fasadar

- 2.4.1 Ved søknad om byggjeløyve kan heradet krevje at det vert lagt fram illustrasjonar som viser korleis planlagde bygg vil presentere seg i høve til nabobygga og omgjevnadene. Alle nye bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige materialar. Material- og fargeval skal vere tilpassa lokalmiljøet.
- 2.4.2 Bygga mot fjorden er eksponert i landskapet. Dette skal ein visa særleg omsyn til ved utforming av alle fasadar som vender mot sjøen.
- 2.4.3 Bygga langs veg 1 (Sandvenvegen), ~~veg 3, veg 4, veg 5 og veg 11~~ skal ha opne fasadar som vender seg mot gata med inngangar og vindauge.
Bygga skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige materialar.
- 2.4.4 Langs veg 1 (Sandvenvegen), ~~veg 3, veg 4 og veg 5~~ skal ein leggje til rette for publikumsretta funksjonar.

2.5 Byggjehøgder

- 2.5.1 Byggjehøgda er gjeve med maksimum kotehøgde for dei enkelte felta.
- 2.5.2 Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan vere inntil 3 m høgare enn maksimum byggjehøgder. Slike takoppbygg skal vere tilbaketrekke og utgjere maks 15 % av bygget si grunnflate. Dei skal ha ei arkitektonisk utforming slik at dei utgjere ein del av bygget sitt heile.

2.6 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist som % TU (tomteutnytting) eller % BYA (bygt areal) for dei ulike felta. Innvendige parkeringsanlegg inngår ikkje som ein del av bruksarealet ved fastsetting av TU.

2.7 Byggjegranser

2.7.1 Der byggjegranser ikkje er vist på plankartet ligg dei i føremålsgrensa.

2.7.2 Langs veg 1 skal bygga plasserast i byggjegrensa.

2.7.3 I F12, mot rundkøyringa mellom veg 1 og veg 2, skal bygga plasserast i byggjegrensa.

2.8 Parkering

2.8.1 Det skal etablerast parkering for alle føremål på eiga tomt eller på faste plassar i nabofelta. Gjeste/kundeparkering for forretning, kontor, fartøyvernsenter og offentleg kulturhus kan skje på offentlege parkeringsplassar og som kantparkering.

2.8.2 Talet på parkeringsplassar for dei ulike føremåla skal reknast etter følgjande normer:

<i>Bustad</i>	<i>1,5 plass pr. bueining</i>
<i>Forretning</i>	<i>1 plass pr. 50 m²</i>
<i>Kontor</i>	<i>1 plass pr. 50 m²</i>
<i>Industri/lager</i>	<i>0,5 plass pr. 100 m²</i>
<i>Hotell</i>	<i>0,6 plass pr. rom</i>
<i>Fartøyvernsenter</i>	<i>25-54 plassar (totalt, på eiga tomt A1, A2, A3a, A3b og A3c)</i>

2.9 Ubygde område

Ubygde område skal ha ei tiltalende utforming. Boder, kioskar, transformatorar og liknande kan berre førast opp der dei etter heradet sitt skjønn ikkje er til ulempe for naboar og offentleg ferdsle.

2.10 Leikeområde og opphaldsareal

I område med meir enn 10 bustader skal det byggjast leikeplass. Det skal byggjast minst 25 m² leike- og opphaldsareal pr. 100 m² bustad. Nærleikeplassar skal vere minst 100 m² og skal liggje maks. 50 m frå bustaden.

2.11 Universell utforming

2.11.1 Alle nye bygg i planområdet skal så langt som mulig leggjast til rette for funksjonshemma og rullestolbrukarar.

2.11.2 Strandvegen og andre offentlege og private uteoppholdsareal skal så langt som mogleg leggjast til rette for funksjonshemma og rullestolsbrukarar.

2.12 Pumpe

Alle bygg der overkant golv ligg under kt. + 3.0 vil få krav om pumpe for tilkopling til offentleg avlaup.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 F2 og F2-2 – Område for hotell / fritidsbustad

3.1.1 Apartementsbustader

Fritidsbustader innanfor område F2 kan tillast på vilkår av at einingane kan disponerast til hotellføremål som ledd i hotellverksemda på F1 60 % av året. Heradet kan tillate forretning på bakkeplan. Det er knytt rekkefølgekrav til feltet, jamfør pkt 2.2.1.

3.1.2 Ved utforming av bygga skal det takast særskilt omsyn til bevaringsverdiane i felt F1. Ved søknad om byggjeløyve skal det leggast fram illustrasjonar som viser forholdet til omgjevnadene.

3.1.3 Det skal opparbeidast parkeringsplassar i innandørs anlegg. Anlegget skal vere felles for felt F1 og F2.

3.1.4 Fritidsbustader skal tilfredstille alle krav i teknisk forskrift, også §§ 8-10.

3.1.5 Dersom ein byggjer fritidsbustader i 1. etasje mot hotellhagen, skal ein ta særskilt omsyn til overgangen mellom privat areal og hagen. Overkant golv skal liggje på minimum kt. + 2.2. Maks 2 leilegheiter på plan 1 kan ha uteplass mot hotellhagen.

3.2 F3 – Område for bustad/forretning/kontor

3.2.1 I områda skal det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreist dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene.

Det er knytt følgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.

3.2.2 Det skal vere næringsverksemd på bakkeplan i nordre del av feltet. Bustader kan innreist i dei øvste plana. Søndre del av feltet kan nyttast til bustad i alle plana.

3.3 F4 – Område for bustad/forretning/kontor

3.3.1 Området skal byggjast ut med bustader. Forretning og/ eller kontor kan tillast. Det er knytt følgjekrav til feltet jamfør § 2.2.

3.3.2 Ved bygging av bustader på bakkeplan må det takast særskilt omsyn til overgangen mellom dei private areala og den offentlege strandvegen langs sjøen.

3.3.3 Byggjehøgda skal trappast ned til eitt plan mot felt N1 og N2.

3.4 F5 – Område for forretning/kontor

3.4.1 I områda skal det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreist dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene.

3.4.2 Det skal vere næringsverksemd på bakkeplan. Bustader kan innreist i dei øvste plana.

3.5 N2 – Område for naust

3.5.1 I området kan det byggjast eitt naust. Naustet kan ha ei grunnflate på inntil 40 m² T-BRA. Naustet skal nyttast til lagring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naustet skal ikkje nyttast til bustad/ fritidsbustad.

- 3.5.2 Naustet skal ha saltak og gavlen vendt mot fjorden. Det skal nyttast liggjande trekledning.. Fargar skal tilpassast eksisterande bygningar i området. Mønehøgda skal vera under fem meter og naustet skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 grader og 45 grader. Taket på naustet skal vera mørkt og av panner eller heller.
- 3.5.3 Tilkomst til naustet skal skje via gangvegen GV1-2 og S5, jfr § 7.1.2.

3.6 O1 – Offentleg kulturhus

- 3.6.1 Bygget er eit signalbygg og må få ein særprega arkitektur der fasadane mot Sandvenvegen og fjorden vert særskilt vektlagt. Bygget skal spegla dagens arkitektur og bygningsteknologi.
- 3.6.2 Bygget skal ha inngang mot gata og opne seg mot utsikta og parken i FRI 2. Det er knytt rekkjefølgjekrav til området, jamfør § 2.2.
- 3.6.3 Det skal sikrast fri sikt frå kulturhuset til sundet og ut fjorden til Folgefonna.

3.7 F6 – Område for forretning/kontor/hotell

- 3.7.1 Det skal etablerast forretningar, kontor og/eller hotell med tilhøyrande fasilitetar. Lokale for sosiale og kulturelle føremål og/eller mindre verkstader kan tillatast dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Det skal vere næringsverksemd på bakkeplan. Bustader kan innreiast i dei øvste plana.
- 3.7.2 Avkøyring til feltet skal skje frå veg 10.

3.8 F7-1 – Område for bustader/forretning/kontor

- 3.8.1 Det skal etablerast bustader, forretningar og/eller kontor med tilhøyrande fasilitetar. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, hotell og/eller mindre verkstader kan tillatast dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.
- 3.8.2 Ved bygging av bustader på bakkeplan må det takast særskilt omsyn til overgangen mellom dei private areala og den offentlege strandvegen langs sjøen.
- 3.8.3 Fellesområde Fe1 inngår som ein del av uteområde for bustadene.

3.9 F8 – Område for bustader/kontor/forretning

- 3.9.1 Området skal byggjast ut med bustader. Lokale til forretning og eller kontor kan tillatast. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.
- 3.9.2 Leikeplass til feltet kan løysast som ei felles løysing for felt F9, F10 og F11. Den skal ferdigstillast før bustadene vert tekne i bruk.
- 3.9.3 Parkering kan løysast som parkering i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegg kan vere felles med eit eller fleire av felta i området.
- 3.9.4 Avkøyring skal skje frå veg 4.

3.10 F9 – Område for bustader/kontor/forretning

- 3.10.1 Områda skal byggjast ut med bustader, forretning og/eller kontor. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet jamfør § 2.2.

- 3.10.2 Ved bygging av bustader på bakkeplan må det takast særskilt omsyn til overgangen mellom dei private areala og den offentlege strandvegen langs sjøen.
- 3.10.3 Leikeplass til feltet kan løysast som ei felles løysing for felt F8, F10 og F11. Den skal ferdigstillast før bustadene vert tekne i bruk.
- 3.10.4 Parkering kan løysast som parkering i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegg kan vere felles med eit eller fleire av felta i området.

3.11 F10 – Område for bustader/kontor/forretning/skule

- 3.11.1 Område skal nyttast til bustader, forretning, kontor og /eller undervisning. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.
- 3.11.2 Leikeplass kan løysast som ei felles løysing for felt F8, F9 og F11. Den skal ferdigstillast før bustadene vert tekne i bruk.
- 3.11.3 Parkering kan løysast som parkering i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegg kan vere felles med eit eller fleire av felta i området.

3.12 F11– Område for bustader/kontor/forretning/skule

- 3.12.1 Områda skal nyttast til bustader, forretning, kontor og/eller undervisning. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.
- 3.12.2 Ved bygging av bustader på bakkeplan må det takast særskilt omsyn til overgangen mellom dei private areala og den offentlege strandvegen langs sjøen.
- 3.12.3 Leikeplass kan byggjast som ei felles løysing for felt F8, F9 og F11. Den skal ferdigstillast før bustadene vert tekne i bruk.
- 3.12.4 Parkering kan løysast som parkering i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegg kan vere felles med eit eller fleire av felta i området.

3.13 F12 – Kontor/forretning

- 3.13.1 Det skal etablerast forretningar og/eller kontor i feltet. Lokale for mindre verkstader kan tillatast dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Heradet kan tillate at bustader kan innreiaast over 2. høgda. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.
- 3.13.2 Bygget er eit signalbygg og må få ein arkitektur der det vert lagt særleg vekt på portalverknaden mot rundkøyringa.
- 3.13.3 Parkering kan løysast som parkering i dagen eller som parkeringsanlegg under bakken.
- 3.13.4 Maks byggjehøgder er angitt med kotehøgder på plankartet. Deler av feltet skal ha byggjehøgde på maks +15, slik at bygningane ikkje dannar ein samanhengande vegg mot veg 12, Haugamyrvengen. Dette lågare partiet skal vere minst 12 m breidt og kan plasserast der det er hensiktsmessig, fortrinnsvis i grensa mellom 11/234 og 11/388.

3.14 F13 –~~Kontor/forretning~~. Bustadar/forretning/kontor

- 3.14.1 I feltet kan det etablerast bustadar og/eller forretningar og/eller kontor. ~~Bustader kan innreiaast i det øvste planet. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.~~
- 3.14.2 Bygget er eit signalbygg og må få ein arkitektur der det vert lagt særleg vekt på portalverknaden mot rundkøyringa.

3.14.3 Det kan etablerast parkeringsanlegg under bakken med utkøyring til veg 5. Anlegget kan vere felles for fleire felt i området.

3.15 F14-A3a, A3b og A3c Område for allmennyttig føremål, fartøyvernssenter/skule

3.15.1 Arealet skal nyttas til undervisning, museum, kafé, kontor og verkstad for Hardanger fartøyvernssenter. Det kan leggjast til rette for utandørs arrangement/torgdag/festival. Bustader kan innreiast i det øvste planet. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.

3.15.2 Parkering skal løysast i feltet. Det skal tilretteleggjast for minimum 32 parkeringsplassar i feltet A3b. To av desse skal vera tilrettelagd for rørslehemma og ligge nær hovudinngang til museet. Det skal tilretteleggjast for 4 parkeringsplassar i A3c.

3.16 A1 – Allmennyttig føremål, fartøyvernssenter/skule

3.16.1 Arealet skal nyttas til undervisning, museum, kafé, kontor og verkstad for Hardanger fartøyvernssenter. Bustader kan innreiast i det øvste planet. Det kan leggjast til rette for utandørs arrangement/torgdag/festival. Det er knytt rekkjefølgjekrav til feltet, jamfør § 2.2.

3.16.2 Parkering skal løysast delvis i feltet og delvis på offentleg parkeringsplass P2. Det skal tilretteleggjast for minimum 18 parkeringsplassar i feltet. Desse skal dekke parkeringsbehovet for A1 – A2 området.

~~3.16.3 Det skal setjast av parkeringsplassar til A2 innanfor A1.~~

3.17 I1, I2 og I3 - Industri og lagerområde

3.17.1 Innanfor områda kan det etablerast industri- og lagerverksemd med tilhøyrande kontor og lagerutsal. Høgde på bygga skal godkjennast av det faste utval for plansaker. Det er knytt rekkjefølgjekrav til felt I3, jamfør § 2.2.8.

3.17.2 Ny verksemd som etter heradet si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omgjevnadene med omsyn til støy og forureining, kan ikkje plasserast i området.

3.17.4 a Parkeringsplassar skal løysast på eiga tomt.

3.17.4 b Byggjeområde I2. På tomt C skal det etablerast felles parkeringsplass inkl. tilkomst til denne for tomtene A og B. Tomt C skal ha parkering på felles parkeringsplass eller anna stad på tomta. Tilkomst til A via tomt C. Tilkomst til B via tomt C og A.

3.17.5 I område I2 skal det byggjast ein molo som vist på plankartet. Det kan ikkje oppførast bygningar på moloen.

3.17.6 I område I2 kan det etablerast to slippar aust for planlagt molo.

3.18 I4 – Industri/lager/allmennyttig føremål; fartøyvernssenter/skule

I området kan det etablerast industriverksemd som ein del av felt I1 og/eller allmennyttig føremål som ein del av A1 og A2.

3.19 N3 – Område for naust

Området skal nyttast til naust. Heradet kan tillate at området inngår som ein del av industriområde I3.

3.20 B1 – Område for bustad

Før det kan gjevast byggeløyve på bustadområdet på gnr. 10 bnr. 2 skal det gjerast vurderingar av moglege støydempende tiltak då området ligg innanfor både raud og gul støysone.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal nyttast til landbruksverksemd.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

5.1. Felles føresegner for offentlege trafikkområde

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt.

Murarar skal byggjast som vist på plankartet.

Vegskjeringar og – fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng.

Fyllingar og grøfter skal påførast finmassar og tilsåast.

~~5.2 Offentleg gate med fortau -veg 1 (handlegata, Rv 49)~~

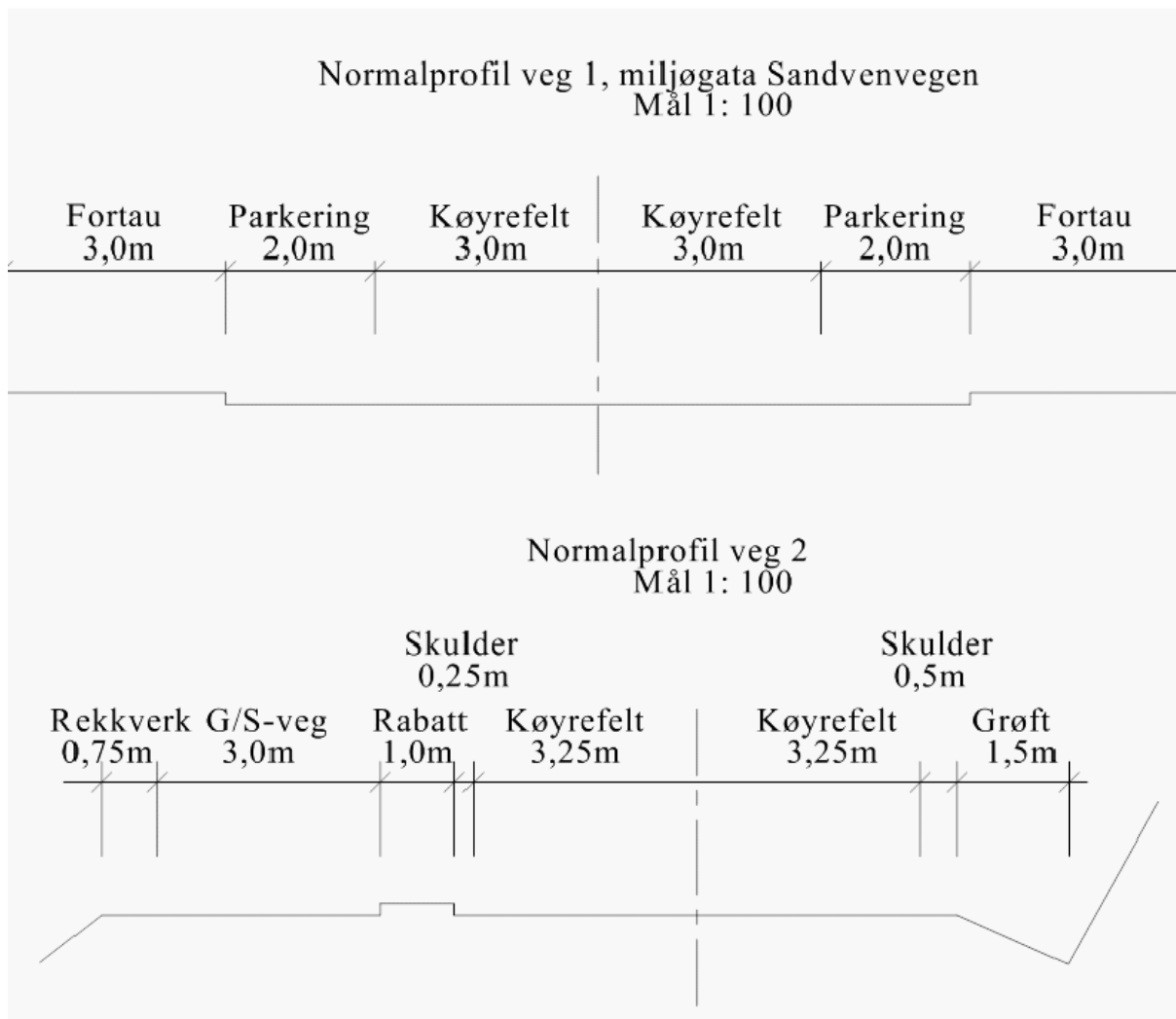
~~5.2.1 Veg 1 skal byggjast som miljøgate (miljøprioritert gjennomkøyring). Vegen skal opparbeidast som ei gate med køyreveg, fortau og kantparkering. Normalprofil er vist på plankartet. All kantparkering skal vere langsgående. Endeleg utforming av gata skal skje i detaljplan.~~

~~5.2.2 Det skal byggjast korttidsparkeringsplass for tre bussar i gata i området avmerkt på plankartet.~~

~~Føresegner som berre gjeld mindre endring av reguleringsplanen 08.08.2018, vedtak DRAD-217/18)~~

5.2 Offentleg gate med fortau -veg 1 (handlegata, fv 49)

5.2.1 Veg 1 skal byggjast som miljøgate (miljøprioritert gjennomkøyring). Vegen skal opparbeidast som ei gate med køyreveg, fortau og kantparkering. Normalprofil:



Kantparkering skal vere på skrå. Endeleg utforming av gata skal skje i detaljplan.

5.3 Offentleg køyreveg (omlegging av **fv 49**)

Det er knytt rekkjefølgjekrav til vegen, jmf. § 2.2.

5.4 Offentleg køyreveg med gang- /sykkelveg (veg 2) – **fv 49**

- 5.4.1 Ved bygging av bru over Kaldestadelva skal det takast omsyn til høgste vassføring i elva, jmf. kraftlaget sin konsesjon.
- 5.4.2 Rundkøyringa skal ha ei stram utforming, der ein søker å innpasse eit fondmotiv / ei kunstnarisk utsmykking i sentraløya.

5.5 Offentleg veg **3, 4, 5, 8, 9, 10 og 11** - gater

~~Vegane skal byggjast som gater med køyreveg, fortau og langsgåande kantparkering.~~

5.5.1 Vegane skal byggjast som gater i tråd med regulering.

5.5.2 Snuplass for buss i enden av veg 5 skal byggjast med minimum radius 12,5 meter.

5.6 Offentleg køyreveg - Veg 7

- 5.6.1 Ved bygging av bru over Kaldestadelva skal ein ta omsyn til høgste vassføring i elva jamfør kraftlaget sin konsesjon.

5.7 Offentleg gang-/sykkelveg gangveg GV1-1 – GV1-5; Strandvegen

- 5.7.1 Gangvegen skal byggjast med tanke på universell utforming.
- 5.7.2 Ved bygging av GV1-1 og GV1-2 skal det takast særskilt omsyn til det bevaringsverdige hotellet og naustmiljøet.
- 5.7.3 GV1-4 skal byggjast som ein 3 m brei gangveg på pålar i sjøen. Vegen kan byggjast som ei trebyggje med tredekke. Det skal vere rekkverk på eine sida av vegen. Vegen kan byggjast slik at mindre båtar kan fortøye på utsida. Ved søknad om løyve til oppføring av GV1-4 skal søknaden vise ein passasje under strandvegen, som sikrar tilflot for vanleg bruksbåt til eigedom med eksisterande brygge innafor gangvegen GV1-4.
- 5.7.4 GV1-5 skal byggjast som ein offentlig plass med 2,8 m brei gangveg i sjøfronten. Utforming av plassen skal ta omsyn til utsyn og innsyn til bustadar på F9 og F11.

5.8 Offentleg gangveg GV3.

Køyring på gangvegen til felt F8 kan tillatast før felt F8 blir vidare utbygt. GV3 Køyring til eigedomane langs gangvegen og køyring i tilknytning til vedlikehald av strandvegen er tillate..

5.9 Offentleg GV4.

Køyring til eigedomane langs gangvegen er tillate.

5.10 Offentleg GV5.

GV5 skal byggjast som ein offentlig plass med ein 2,8 m brei gangveg gjennom. Strandvegen skal bindast saman med gangveg langs bekken. Plassen kan byggjast på natursteinsmur, som kai eller som trebrygge på pålar. Utforming av plassen skal vidareføre material og estetikk til bygd strandveg og nære omgjevnader. Ved utforming av plassen skal det takast omsyn til utsyn frå museet og tilretteleggjast for opphald nær sjøen og bekken. Det er høve til matsservering på offentlig plass.

Det er høve til å køyre med motorkøyretøy langs gangvegen i tilknytning til vedlikehald av strandvegen og eller utomhusanlegget til museet. Kryssande tilkomst med motorkøyretøy til verkstadorrådet A1 og A2 er tillate i område med inn- og utkøyringspil.

5.11 Gangbru

GV6 er område det kan plasserast gangbru over bekken. Brua skal binde saman plassen i A3a, GV5 og A1 området.

GV7 er offentlig gangbru over bekken. Brua skal binde saman GV5 og GV8. Det er høve til å køyre med motor køyretøy over brua for tilkomst til GV8 og parkering/lager på A1 området.

5.12 Offentleg GV8.

GV8 skal byggjast som ein offentlig gangveg, minimum 3,5 meter brei. Det er høve til å køyre med motor køyretøy langs gangvegen for tilkomst til parkering og lager på A1 området. Innkøyring på A1 området er markert med inn- og utkøyringspil.

5.13 Offentleg GV9.

GV9 skal byggjast som ein offentlig gangveg, minimum 2,5 meter brei. Gangvegen skal knytast på GS-vegen langs fylkesveg 49.

5.14 Fortau

Utformast som fortau. Ved kantstopp/parkering for buss skal det etablerast avvisande kantstein med vis på 18 cm i området nord for innkøyring til parkeringsplassen på byggjeområde A3b.

§ 6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

6.1 Fri 2 offentlig park

- 6.1.1 Fri 2 er offentlig park. Endeleg utforming av utfyllinga i sjøen skal skje i samband med detaljprosjekteringa.
- 6.1.2 Friområdet skal utformast slik at kulturhuset i O1, offentlig torg og parken utgjer ein heilskap.
- 6.1.3 Offentleg gangveg (strandvegen) skal gå gjennom parken.
- 6.1.4 Det kan etablerast badestrand og bane for sandvolleyball i området.
- 6.1.5 I forlenginga av veg 10, "Parkvegen" skal det byggjast ein plass.
- 6.1.6 Det kan førast opp paviljongar og lette bygningskonstruksjonar i parken.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 S1 – S5 Privat småbåthamn, sjødelen

- 7.1.1 Område S1, S2 og S3 skal brukast til privat småbåthamn. I S2 og S3 kan det byggjast trebryggjer på pålar og/ eller leggjast ut flytebryggjer med utliggjarar.
- 7.1.2 Område S5 skal brukast til liten slipp framfor naustet.
- 7.1.3 Område S4 er sjødelen til skule/allmenntilgjøgning føremål for Hardanger fartøyvernsenter. Det kan byggjast kaiutstikkarar med bølgedemparar. Det kan også leggjast ut flytebryggjer og flytande molo med utliggjarar og landgang. Overbygg på delar av kaiane kan tillatast.
- 7.1.4 Etablering av trebryggjer og/el. flytebryggjer er søknadspliktige. Før handsaming av byggjesøknaden, skal ein hente inn uttale frå Kystverket.

7.2 K1, K2 og K3 Kommunalteknisk verksemd, pumpeastasjon

7.2.1 Områda skal nyttast for pumpeastasjon for avløpsanlegg.

7.2.2 Pumpeastasjon K1 grensar til bevaringsverdig naustmiljø. Dette må det takast særskilt omsyn til i utforminga av pumpeastasjonen. Den skal ha saltak med takvinkel tilpassa naustmiljøet og gavlen vendt mot fjorden. Stasjonen skal ha liggjande trekledning og tekkast med skifer. Fargen skal tilpassast naustområdet.

7.3 K4-1, K4-2 og K4-3 Kommunalteknisk verksemd, kraftlag

Områda skal nyttast for anlegg og drift av kraftlaget. Bygningar må plasserast i samråd med heradet.

7.4 Frisiktsone ved veg

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsone) skal det vere fri sikt frå 0,5m over nivået på dei tilstøytande vegane.

7.5 F1 – Bevaringsverdig hotell (Sandven hotell, Tingstova og Sjøhuset)

7.5.1 Området er sett av til spesialområde for bygningar og anlegg som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevarast. Alle tiltak skal skje med omsyn til karakteren i området. Eksisterande bygg innanfor spesialområdet kan ikkje rivast. Bygga sitt opphavlege preg skal takast vare på når det gjeld målestokk, takform, fasadar, inndeling og utforming av vindauge og dører, samt materialval. Bygga skal ha ei tradisjonell fargesetting.

7.5.2 Bygningane skal nyttast til hotell med tilhøyrande anlegg og servering. Sjøhuset og Tingstova kan nyttast til hotell, forretning, galleri, servering, kontor og / eller venterom.

7.5.3 Endringar på bygga utover enkelt vedlikehald er søknadspliktige. Før handsaming av byggjesøknaden, skal det hentas inn uttale frå kulturetaten i heradet.

7.5.4 Utforming av uteområda med gjerde, skilt, utvendige lys og planting skal ta omsyn til karakteren i området.

7.5.5 Parken mellom hotellet og sjøen skal bevarast som eit grønt område.

7.5.6 Mindre bygningar kan førast opp i parken dersom dei tek omsyn karakteren i området og til utsikta frå hotellet ut fjorden. Slike bygningar er søknadspliktig. Før handsaming av byggjesøknaden, skal ein innhenta uttale frå kulturetaten i heradet.

7.5.7 Parkering skal skje i felt F2.

7.6 N1 – Bevaringsverdig kai (Steinabryggja) og naustområde

7.6.1 Området er sett av til spesialområde for kaianlegg og bygningar som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevarast. Ein kan ikkje rive eksisterande bygg innanfor spesialområdet. Alle tiltak skal skje med omsyn til karakteren i området. Bygga sitt opphavlege preg skal takast vare på når det gjeld målestokk, takform og fasadar. Bygga skal ha eit tradisjonelt materialval og overflatebehandling.

7.6.2 Bygga skal nyttast til tradisjonelle naust.

7.6.3 Endringar på bygga utover normalt vedlikehald er søknadspliktige.

- 7.6.4 Tiltak på kaien skal ta omsyn til bevaringsverdiane i området. Ved reparasjon av Steinabryggja skal det nyttast naturstein og treverk / trepålar.
- 7.6.5 Endring av Steinabryggja utover enkelt vedlikehald er søknadspliktig. Før handsaming av byggjesøknaden, skal det hentast inn uttale frå kulturetaten i heradet.
- 7.6.6 Rest av opphavleg strandlinje nord for Steinabryggja skal bevarast.

7.7 A2 – Bevaringsverdig bygningsmiljø – Allmennyttig føremål

- 7.7.1 Området er sett av til spesialområde for bygningar som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevarast. Alle tiltak og nybygging skal skje med omsyn til karakteren i området. Ein kan ikkje rive eksisterande bygg innanfor spesialområdet. Området sitt opphavlege preg skal takast vare på når det gjeld målestokk, takform, fasadar og materialval. Bygga skal ha ei tradisjonell fargesetting.
- 7.7.2 Området inngår som ein del av allmennyttig føremål for Hardanger fartøyvernssenter og skal nyttast til museum, undervisning og verkstad. Som ein del av fartøyvernssenteret si verksemd kan bygga nyttast til bustad / lager / kontor.
- 7.7.3 Rest av opphavleg strandlinje nord for Solheimsverkstaden skal bevarast.
- 7.7.4 Parkering for A2 skal løysast i A1.

§ 8 FELLESONMRÅDE

- 8.1 Fellesområde Fe1-1/Fe1-2 er felles grøntområde for felt F6, F7-1 og F7-2. Det er knytt rekkjefølgjekrav i § 2.2. Opphavleg strandlinje i søre del av området skal bevarast.
- 8.2 Veg 15 er felles for tilstøytande eigedomar.

§ 9 KOMBINERTE FØREMÅL

- 9.1. **F7-2, F9-2 og F11-2 offentleg gangveg/ kontor/forretning/bustad og F14-2 offentleg gangveg/allmennyttig føremål.**
Det er knytt følgjekrav til felta i § 2.2. Det kan etablerast offentleg gangveg i områda før utbygging av tilstøytande felt. Når tilstøytande byggjeområde vert bygt ut, inngår dei kombinerte områda som ein del av byggjeområda.
- 9.2 **Fe1-2 offentleg gangveg/ felles grøntområde.**
Det er knytt rekkjefølgjekrav til Fe1-2 i § 2.2. Det kan etablerast offentleg gangveg i området før utbygging av F7-1. Når F7-1 vert bygt ut inngår Fe1-2 som ein del av felles grøntområdet til felta F7 og F6.

9.3 Vesentleg terrenginngrep/landbruksområde.

Området omfattar areal for terrenginngrep som er naudsynt for å kunne byggje veg 2.

9.3.1 Så snart som mogleg etter at anlegget er ferdig, skal det setjast i stand og tilbakeførast til landbruksområde. Landbruksområdet skal nyttast til landbruksverksemd.

9.3.2 Landbruksområdet kan ha maks helling 1:5. Det kan setjast opp ein inntil 1 m høg mur mot vegen.

9.3.3 Sandvenbekken skal leggjast i røyr gjennom kryssområdet ved bygging av rundkøyning.

§ 10 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

10.1 Blågrønstruktur (sosi-kode 3002)

Bekkeløp med kantar og kantvegetasjon skal tilretteleggjast slik at ein kan opphalde seg tett på bekkeløpet, med nedtrappingar av kantane nær oset. Botn på bekken skal ha naturlege steinar og grus, og sidearealet skal vere mest mogeleg naturleg med omsyn til vegetasjon. Det er høve til å etablere låge tersklar for å lage vasspegel i bekken og halde på vatn i kulpar gjennom periodar med mindre vassføring.

§ 11 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

11.1 Raud støysone (sosi-kode H210)

Raud støysone H-210 er tilknytt vegstøy frå fv. 49 som har støynivå opp til Lden 65 dB. Det skal ikkje etablerast tiltak for opphald innanfor raud støysone.

11.2 Gul støysone (sosi-kode H220)

Gul støysone H-220 er tilknytt vegstøy frå fv. 49 som har støynivå opp til Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløyising, opningar i vegg og utomhusplan må organiserast slik at støyen ikkje vert til ulempe. Støysensitive areal må ikkje plasserast mot støyutsett fasade og uteområde, utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

11.1 Gjeve omsynssone kulturminne (sosi-kode H570)

Omsynssona gjeld for bygningar som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevarast. Viser til § 7.7.1 og 7.7.3 i føresegnene over.

~~Føresegner som berre gjeld mindre endring av reguleringsplanen~~

~~08.08.2018, vedtak DRAD-217/18:~~

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

Køyreveg (sosi-kode 2011)

Køyrevegen ned mot strandområdet er ei forlenging av Veg 10. Det bør fastsetjast ei eigna fartsgrense frå parkeringsplass P1-2/T2 og ned til parkanlegget. Det er tillete med køyring til eigedomane og parkeringsanlegget i byggjeområde F7. Skilting skal vere tilfredstillande med omsyn til trafikktryggleik.

Gang- og sykkelveg (sosi-kode 2015)

Området skal nyttast til gang- og sykkelveg. Arealet for gang- og sykkelvegen skal vere opphøgd frå køyrevegen, og ha ein fin overgang mot parken.

Annan veggrunn—tekniske anlegg (sosi-kode 2018)

Området skal nyttast til tekniske anlegg tilknytt byggjeområde F7.

GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

Vegetasjonsskjerm (sosi-kode 3060)

Det skal plantast langs fasaden til parkeringsanlegget i F7. Vegetasjon skal ikkje vere til hinder for trafikktryggleik eller utsikt frå bueingane i byggjeområde F7.

Kombinert føremål for grønstruktur og samferdsleanlegg / teknisk infrastruktur (sosi-kode 3900; park (3050), parkering (2080) og gang- og sykkelveg (2015)

Føremålet er ein kombinasjon av park, gang- og sykkelveg og parkering. Eigna fart, skilt, lyssetting og visuell synleggjering på underlag skal tydeleggjere areal for køyretoy og mjuke trafikantar. Arealet skal ha ei estetisk god utforming og tilpassast parken, strandvegen og gjesteparkeringa for bustadane i F7.