



F Ø R E S E G N E R

Detaljreguleringsplan, gnr. 118 bnr. 6 m.fl, Strandebarm, Kvam herad

B U S T A D A R B E R G S N E S E T

Kvam herad
PlanID: 4622 20220001
Kommune - arkivsaknr: 22/105

Forslagstillar: Nils Ove, Atle og Per Helge Berge
Dato: 30.03.2022
Dokument revidert 20.10.23 jf. HST vedtak 153/23_TROBRA



KVAM HERAD

Detaljreguleringsplan for:

BERGSNESET

Gnr. 118, bnr. 6, m.fl. i Strandebarm, Kvam herad

Reguleringsføresegner, pbl § 12-7

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Kvam herad		03.02.2022	Geoplan AS
Kunngjering oppstart regulering i HF		12.04.2022	Geoplan AS
1.gongshandsama i Kvam MPB-utval	029/23	15.06.2023	TROBRA
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 30.06. til 01.09.2023			
2.gongshandsama i Kvam MPB-utval	055/23	21.11.2023	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre	153/23	07.12.2023	TROBRA
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

PlanID: 4622 20220001

Arkivsaknr: 22/105

Dato: 30.03.2022, rev 10.10.2023

1 GENERELT

1.1 Plandokument reguleringsplan

Reguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, § 12-3 Detaljreguleringsplan, og omfattar desse føresegnene og reguleringsplankart med PlanID 4622 20220001 dagsett 30.03.23. Føresegnene gjeld innanfor 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.

1.2 Føremål med planen

Hovudføremålet med planarbeidet er å tilretteleggje for 3 nye einebustadar med tilhøyrande infrastruktur på Bergsneset i Strandebarm, Kvam herad.

1.3 Avgrensing av planområdet

Planområdet er på 12,7 daa som vist på plankart med reguleringsgrense, og omfattar gnr. 118, bnr. 1, 6, 49, 25, 32, 33, 14. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet. Føresegnene gjeld innanfor reguleringsgrensene.

1.4 PBL. § 12-5 Arealføremål

Planområdet er regulert til følgjande arealbruksformål:

BYGG OG ANLEGG (jf. PBL §12-5, nr. 1)

1111 Bustadbygg - frittliggjande småhus (BF)

1550 Renovasjonsanlegg (RA)

1590 Anna særskilt bygg og anlegg (ASB)

1600 Uteopphaldsareal (UTE)

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

2010 Veg (V)

2011 Køyreveg (KV)

2019 Anna veggrunn grøntareal (AVG)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. PBL §12-5, nr. 5)

6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

OMSYNSONER (jf. PBL §12-6)

H-140 Sikringssoner – friskt

H-210 Støysone – raud

H-220 Støysone – gul

Bestemmelsesområde:

#1 Utforming - Vassveg

2 REKKJEFYLGJEKRAV

2.1 Teknisk infrastruktur

Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt teknisk infrastruktur før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve.

2.2 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn, overflatevatn og sløkkjevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sitt krav til VA-rammeplan. Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt godkjent anlegg for vatn og avlaup før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve.

2.3 Avfallshandtering

Avfallshandtering skal skje ved bruk av avfallsbeholdar. Det skal etablerast felles oppsamlingspunkt for avfallsbeholdarar. Ved søknad om tiltak skal det ligga føre renovasjonsteknisk plan for tiltaket som stettar gjeldande krav og rettleiarar, og som syner samanhengen mellom tilgrensande områder. Planen skal sendast til BIR for uttale før søknad om tiltak.

2.4 Avkøyrsløse mot fylkesveg

Ny avkøyrsløse/kryss mot fylkesvegen må opparbeidast og godkjennast i tråd med reguleringsplan før det kan gjevast igangsetjingsløyve til opparbeiding av området. Avkøyrsløse/kryss skal opparbeidast i tråd med gjeldande tekniske krav i siktsoner og svingradius.

3 FELLESFØRESEGNER

3.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld gjeldande Byggteknisk forskrift og gjeldande rettleiar H-2300 for grad av utnytting.

3.2 Regulert byggegrense

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i pbl 2008 § 29-4 *Byggverkets plassering, høgd og avstand frå nabogrense*.

3.3 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

3.4 Tekniske anlegg

Bustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova, samt pbl. Det må etablerast ny drikkevassleidning til området. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bru/kulvert dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet, med utgangspunkt i VA-rammeplan. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

3.5 Handtering av overvatn

Ved utbygging av vegar og nye bustader skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar og oppsamling av vatn på ugunstige stadar i tråd med VA-rammeplan. For god infiltrering skal ein behalde dei eksisterande massane så langt det let seg gjere

3.6 Klimatilhøve

Ved utforming, plassering og organisering av bygg og utrom skal det leggjast vekt på best mogleg tilpassing til tomt med omsyn på lys, sol, nedbør og vind.

3.7 Byggeskikk og estetikk

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god arkitektonisk utforming. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Ein skal strekke seg etter å skape eit vakkert og harmonisk byggeområde der takvinklar, fargebruk og materialbruk bidreg til å binda husgrupper saman og skapa ein positiv og tidstypisk identitet til staden.

3.8 Landskap og vegetasjon

Omsyn til landskapet skal sikrast. Alle inngrep i samband med utbygging skal utførast mest mogeleg skånsamt og med omsyn til terreng, vegetasjon og utsjånad. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Berg i dagen parallelt med eigedomsgrensa mellom gbnr. 118/14 og gbnr. 118/6 skal takast i vare, så langt det går. Terrenghandsaming, planting og såing skal gjerast ferdig samstundes med veg og bustad. Matjord skal ivaretakast.

3.9 Universell utforming og tilgjenge

Universelt tilgjenge skal vere i tråd med gjeldande byggteknisk forskrift. Universell utforming skal leggjast til rette slik at flest mogeleg kan vera brukarar på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing og utforming.

Det skal vera minimum 2 parkeringsplassar pr. bustad. Parkering skjer internt på kvar tomt.

3.10 Kulturminne

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.

Om det kjem ein finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne under arbeid i sjøområda må Bergen Sjøfartsmuseum varslast. Dersom kulturminne på sjøbotn kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast oppatt før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

3.11 Matjord

All matjord skal ivaretakast. Overskotsmatjord skal flyttast og nyttast andre stader til jordbruksformål.

3.12 Krav til søknad om tiltak

Søknad skal vera i tråd med § 5-4 i SAK10 (byggesaksforskrifta). Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt av tiltaket i målestokk 1:500. Situasjonsplan skal syna plassering av bygningar, murar, gjerde, uteplassar, terrassar, brygger, terrenghandsaming, avkøyrslar m/siktsoner og tilstrekkeleg parkering. Kotehøgde for ferdig golv på hovudplan skal gjevast opp. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar i målestokk 1:100, skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for terrenginngrep og handtering av massar. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

4 REGULERTE FØREMÅL

4.1 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Bustadbygg- frittliggjande småhus (SOSI-kode 1111)

Gjeld BF1 og BF2. Det kan først opp einbustader i byggjeområda. Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomte innanfor byggjegranser sett i reguleringsplanen.

Det er tillate med to målbare plan. Gesimshøgde er maks. 8 meter og mønehøgde maks. 9 meter. Pbl § 29-4 gjeld for byggjehøgder, samt byggverkets plassering og avstand frå nabogrense.

- Utnyttingsgrad for BF1 er 30 % BRA.
- Utnyttingsgrad for BF2 er 40 % BRA.

Line regulert 1214 er omriss av eksisterande bygg som inngår i planen.

Bustadar har rett til avkøyring frå felles f_KV2 som er tilknytt felles tilkomstveg f_KV1. Det skal vera minimum 2 parkeringsplassar pr. bustad. Parkering skjer internt på kvar tomt.

4.1.2 Energianlegg (SOSI-kode 1510)

Gjeld BE, energianlegg. Bustad og bygg over 50 m² kan ikkje stå nærare enn 5 meter frå nettstasjonen. Garasje for to bilar og mindre viktige bygg på inntil 50 m² kan stå minimum 1 meter frå. Om dei står nærare enn 5 meter, må det gjerast særskilde tiltak mot brannsmitte.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)

Gjeld RA. Det skal leggjast til rette for avfallslevering og postkassestativ i dette området. Det må lagast stor nok plass til at renovasjonsbilen kan utføra arbeidet sitt utan å hindra trafikken på fylkesvegen. Avfallsplassen må utformast slik at renovasjonsbilen kan snu i innkøyringa utan å rygge ut i fylkesvegen.

4.1.4 Anna særskilt bygg og anlegg (SOSI-kode 1590)

Område avsett til anna særskilt bygg og anlegg (ASB) og rommar eit ca. 15 meter breitt belte langs strandlina på land og i sjø. Eksisterande naust inngår i området. Innanfor området kan det etablerast sti og/eller trapp, bryggje på inntil 12 m² og flytebryggje på inntil 12 m² på tomt 1 – tomt 3. Tilrådd plassering i plankartet er ikkje bindande.

Faste bryggjer skal etablerast på pålar. Bryggjer skal vera maks 3 meter breie, ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsle. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til ålmenn ferdsle og utformast nøkternt. Bryggjene må ta omsyn til blautbotnområdet og ikkje føra til røring og vesentlege endringar av blautbotn. Plassering i plankart er å sjå på som ei tilråding. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong.

Det skal ikkje etablerast fylling eller molo i strandsona. Det skal ikkje utførast sprenging eller større terrenginngrep i strandsona.

4.1.5 Uteopphaldsareal (SOSI- kode 1600)

Området kan leggjast til rette for leik for born og unge, og det kan plasserast leikeapparat, bord, benker og lette konstruksjonar som fremjar føremålet. Det kan etablerast enkel gangsti og/eller trapp på kvar einskild eigedom, ned til stranda.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veg (2010)

Gjeld o_V1 og er eksisterande offentleg veg, fv. 576.

4.2.2 Køyreveg (2011)

Gjeld eksisterande og felles tilkomstveg f_KV1. KV2 er privat tilkomstveg til einingane på gbnr. 118/6. Kablar og røyr kan etablerast innanfor areal avsett til køyreveg.

4.2.3 Anna veggrunn – grøntareal (2019)

o_AVG1 – o_AVG4 gjeld offentleg grøfteområde langs o_V1. AVG5 – AVG7 gjeld privat grøft langs KV2. Kablar og røyr kan etablerast innanfor areal avsett til anna veggrunn.

4.3 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. PBL §12-5, nr. 5)

4.3.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Gjeld eksisterande friluftsområde i sjø.

5 OMSYNSONER (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssoner – frisikt (H140)

Gjeld H-140_1 og H-140_2. Innanfor frisiktssone skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane veg. Vegetasjon og eventuelle sikthindringar skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

5.2 Støysoner (Pbl. § 11-8 a)

5.2.1 Raud støysoner (H210)

Gjeld raud støysoner H210 i tilknytning til vegstøy frå fv. 576 som har støynivå over Lden 65 dB. Bygg som hamnar innanfor raud støysoner etter støyvurdering er gjennomført, kan ikkje godkjennast.

5.2.2 Gul støysoner (H220)

Gjeld gul støysoner H220 i tilknytning til vegstøy frå fv. 576 som har støynivå over Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støysoner skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløyving, 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.

5.3 Gjeve omsynssyner (Pbl. § 11-8 a)

5.3.1 Omsyn landskap (H550)

Omfattar synleg berg innanfor område avsett til friluftsføremål. Berg skal spesielt takast i vare og kan nyttast til lek. Innanfor området er det ikkje høve til å sprengje eller skade berget.

5.4 Bestemmelsesområde (Pbl. § 12-7 nr.4)

5.4.1 Bestemmelsesområde – utforming av vassveg

Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg gjeld utforming av vassveg, #1. Det må sikrast at KV1, har lågpunkt for vassveg, lågare enn høgdedraget langs vestleg grense mellom gbnr, 118/14 og gbnr. 118/6.