



Voss kommune

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR:**

Detaljreguleringsplan for fritidsbustader på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2  
PlanID: 12352011006

**KVITNO II, BORDALEN**

Voss kommune

**FORSLAGSTILLAR: GIK EIGEDOM AS**

Bordalen, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune		04.07.11	AMV
Kunngjering oppstart regulering i avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		09.07.11	AMV
1.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	67/12	28.06.12	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet frå 07.07.12 til 01.09.12			
2.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	96/12	04.10.12	
<b>Vedtak i Voss kommunestyre</b>	<b>78/12</b>	<b>25.10.12</b>	
Kunngjering av vedtak i avisa Hordaland		10.11.12	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352011006

Voss kommune - Arkivsaknr: 11/1000

REVISJON 07.09.12

**VEDTEKE I KST, 78/12, 25.10.12**

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS i samarbeid med GIK Eigedom AS. Prosjektnummer 2285.



## 1.0 Generelt

### 1.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012), og planomtale dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012). 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 utanfor byggeområde, og 1 meters ekvidistanse i deler av området.

### 1.3 Føremål med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 41 nye tomter for fritidsbustader med vegtilkomst på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, i området Kvitno i Bordalen, Voss kommune. Av dei 41 tomtene er 34 i nytt område, medan dei 7 resterande er tenkt som fortetting av F1. Området er ein del av Voss Feriepark, eit totalkonsept med husdyrpark, badepark og leilegheiter for sal og utleige. Planen ertstatter deler av reguleringsplan for Kvitnomarka, planID 123505003 (vedteken 30.10.2008). Området vert regulert til følgjande formål:

#### **FØREMÅL jf. PBL § 12-5**

##### BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1120 Fritidsbustader
- 1900 Kombinert føremål – Fritidsbustader (1120) og Fritids- og turistføremål (1170)

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

- 2011 Køyreveg
- 2018 Annan veggrunn
- 2080 Parkeringsplassar

##### LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

- 5130 Friluftsføremål

#### **OMSYNSONER jf. PBL § 12-6**

##### SIKRINGSONE (PBL § 11-8, a)

- 140 Frisikt

##### ANGITT OMSYNSONE (PBL § 11-8, a og c)

- 570 Bevaring kulturmiljø – buferdsveg

## 2.0 Fellesføresegner

### 2.1 Målereglar

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

### 2.2 Regulert byggjegrænse

Regulert byggjegrænse jf. PBL § 29-4. *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. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

### 2.5 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal sikrast tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn skal høgdebasseng med kapasitet på minimum 130 m<sup>3</sup> vere oppført og tilkopa brannhydrantar før bruksløyve på nye hytter vert gjeve. Alternativ er 2 basseng med kapasitet på til saman 130 m<sup>3</sup>. Straum, telefon- og eventuelt 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. Felles parkeringsplassar, P1 og P4 skal vere opparbeidde.

### 2.6 Inngrep

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Terrengbehandling, planting og tilsåing skal gjeres ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

### 2.7 Radon

Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyming 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 i F1, F4, T1 og T2 skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubygd areal. Situasjonsplan og -snitt skal syne plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar og 2 parkeringsplassar pr. tomt. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. 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 føreliggja farge- og materialkart for heile bygget 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 Byggjeområde, Fritidsbustader (SOSI-kode 1120)**

Byggjeområde F4 skal nyttast til fritidsbustader (SOSI-kode 1120). I felt F1 kan det byggast 7 nye fritidsbustadar. I felt F4 kan det byggast 34 fritidsbustadar.

#### **3.1.2 Byggjeområde, Kombinert føremål (SOSI-kode 1900)**

Deler av området, til saman 6 av dei nye tomtene i byggjeområde F4, er sett av til kombinert føremål (SOSI-kode 1900), av føremåla Fritidsbustader (SOSI-kode 1120) og Fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170). Vert tomtene nytta til fritidsbustadar (1120), gjeld dei same føresegna som for resten av område F4. Om området vert nytta til fritids- og turistføremål (1170), kan ein sjå kvart av områda T1 og T2, med sine tre tomter, under eitt. Hovudføremål på tomtene er fritidsbustadar, men med moglegheit for service og småskala næringsverksemd. Her er det snakk om utleige av fritidsbustadar og serveringsmoglegheit.

#### **3.1.3 Plassering av bygg**

Felt F1, F4, T1 og T2

Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar (f.eks: hovudbygning, anneks, garasje, bod) og plasserast i tett tunstruktur. Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengkotane på kartet. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

#### **3.1.4 Grad av utnytting**

Den enkelte tomt kan ikkje delast frå til fleire tomter.

##### **Felt F1:**

Samla bebygd areal (BYA) per tomt er sett til 175 m<sup>2</sup>. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m<sup>2</sup>, inngår i BYA.

##### **Felt F4:**

Samla bruksareal (BRA) per tomt er sett til 400 m<sup>2</sup>. Hovudbygning på tomta skal ikkje overstige 300 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. Eventuell overdekkta uteplass og 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m<sup>2</sup>, inngår i BRA. Alternativt kan parkeringsplassane byggast som garasje.

##### **Felt T1 og T2 i F4:**

Nyttast tomta berre til føremål fritidsbustadar (SOSI-kode 1120), gjeld same føresegn som for fritidsbustadar i felt F4. Skal tomtene nyttast til næringsaktivitet som kombinert føremål (SOSI-kode 1900) av fritidsbustadar (SOSI-kode 1120) og fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170) gjeld følgjande:

Ved bruk til næringsaktivitet kan tomtene slåast saman til ei eining. Det skal leverast ein detaljert situasjonsplan over samla utbygging ved søknad om tiltak. Det er ikkje tillate med campingplass. Dersom det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, og/eller spesiell bruk av tomtene i næringsssamanheng, kan kommunen stille krav om eigen detaljreguleringsplan.

To eller tre tomter kan sjåast under eitt. Samla bruksareal (BRA) gjeld som for to/tre tomter, men hovudhus skal ikkje overstige 540 m<sup>2</sup> BRA. Tal på parkeringsplassar skal tilpassast bruken av tomta.

### 3.1.5 Byggehøgd

Felt F1, F4, T1 og T2

Gesimshøgd skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgd ikkje over 7 meter målt frå opphavleg terreng. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje.

### 3.1.6 Utforming, materialbruk og fargeval

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavleg terreng. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og- snitt. Terrasse må kledast inn.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vere torvtak i felt F1 og F4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader, det er tillate å byggje ark. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning, og andre mørke fargar er å føretrekke.

For felt T1 og T2 i F4 kan fleire tomter sjåast under eitt. Bygningsmassen skal tilpassast terreng og bygningsdimensjonar i resten av feltet.

### 3.1.7 Murar, gjerde og terrengarbeid

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av tomte kan gjerdast inn. Ved eventuell inngjerding av tomt, skal det vere minimum 4 meter avstand frå tomtegrensa til gjerde. Unntaket er 1170 Fritids- og turistformål i kombinasjon med fritidsbustadar (T1 og T2), her kan heile området gjerdast inn, men 4 meter avstand frå tomtegrense gjeld også for T1 og T2. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Minste gjerdeavstand frå vegen er 4 meter. Minste gjerdeavstand frå tomtegrense er 4 meter. Gjerder må ikkje hindre fri sikt for trafikken.

### 3.1.8 Handsaming av ubygd areal

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalande 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. Hogst i friluftsområda mellom fritidsbustadene kan gjennomførast etter avtale med grunneigar. Det er ikkje tillate med flathogst.

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

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

Private vegar er tilkomstvegar til byggeområda F1 og F4. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminnelig tilkomst.

### **3.2.2 Annan veggrunn (SOSI-kode 2018)**

Avsett område i plankart nyttast til avkøyrsløse til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting med plog om vinteren. Det er sett av 2 meter breidd på kva side av veg. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Ein skal i tillegg kunne nytte friluftsområde og fellesområder som deponi for snø frå vinterbrøya parkeringsplass, og snø frå vinterbrøya veg som ikkje det er mogleg å lagre langs vegen.

Avfallscontainer for alle fritidsbustadene i felt F1 og F4 plasserast sentralt ved avkøyrynginga frå Fv. 310.

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

P1 og P4:

Det er lagt til rette for parkering på to parkeringsplassar, ein i kvart av felta F1 og F4, med ein kapasitet på til saman 82 bilar. Her vert behovet til gjesteparkering dekkja for fritidsbustadane og utfartsparkering for ålmenta. Parkeringsplass P1 i felt F1 har ein kapasitet på 28 bilar, medan parkeringsplass P4 i felt F4 har ein kapasitet på 54 bilar.

P1: Det skal opprettast parkeringsplass for 28 bilar til gjesteparkering. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

P4: Det skal opprettast parkeringsplass for 54 bilar til gjesteparkering og utfartsparkering. Arealet skal til ei kvar tid vera ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

## **3.3 Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)**

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

Område med rett til fri ferdsle.

## **4.0 Omsynsoner jf. PBL § 12-6**

### **4.1 Sikringszone (jf. PBL § 12-6)**

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

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

### **4.2 Angitt omsynssone (jf. PBL § 12-6)**

#### **4.2.1 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode 570)**

Det er regulert ei omsynssone for buferdsvegen som går gjennom området. Denne skal framleis vere tilgjengeleg som buferdsveg og tursti sommar og vinter for ålmenta. Veggen er merka av på plankart og det er regulert ei omsynssone (SOSI-kode 570, Bevaring av kulturmiljø) med breidd ca. 20 meter for å hindre inngrep på eksisterande buferdsveg. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terrenget, veggen eller faret innanfor denne omsynssona. Unntaket her er krysning av veg, jf. plankart.