

Føresegner for reguleringsplan for *Fv7 Ålvik sentrum frå torget til Tyrvefjæra*, plan nr. 123820100008, gnr. 77 bnr. 1, 240, 272 m.fl i Kvam herad

Dato: 26.02.16

0. Generelt

0.1 Plandokument

Reguleringsplanen er heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kap 12, og består av desse føresegnene og plankart datert 24.02.16. Planavgrensing går fram av plankartet.

0.2 Føremål med planen

Føremålet med planen er å auka trafikktryggleiken langs Fv7 for alle trafikantgrupper og utvikla sentrum i Ålvik med bustader, næring og torg. Vidare er målet å leggja til rette for ålmenta si tilgjenge til strandsona.

1. Felles føresegner

1.1 Krav til søknad om tiltak

- Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i min. målestokk 1:500.
- Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, leikeplass/uteopphaldsareal, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar m/siktliner og parkeringsplassar.
- Situasjonsplan for byggjeområde skal vise tomtedeling mellom einingane i feltet.
- Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga, synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for stigningstilhøve i hovudtilkomst til bustaden.
- Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og estetisk tilpassing til landskap og miljø.

1.2 Presisering av kulturminnelova

Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stansa arbeide og melda frå til fylkeskonservatoren, jf kulturminnelova §8.

1.3 Kultur- og landskapsmessige kvalitetar

Det vert ikkje tillete terrenginngrep som inneber sprenging i svaberg i strandsonen.

Større tre og annan verdfull vegetasjon skal i størst mulig grad takast vare på. Fjerning av store tre og verdfull vegetasjon av område avsett til park- og sentrumsformål kan berre gjerast etter ein heilskapleg vurdering av område avsett til park- og sentrumsformål. Arbeidet skal utførast av fagkyndig person.

1.4 Estetiske omsyn

Det skal leggjast stor vekt på høg kvalitet i den arkitektoniske utforminga, detaljering og materialbruk.

Ny bebyggelse skal, når det gjeld volum, materialbruk og farger, formast på ein slik måte at området samla framstår med eit heilskapleg preg.

Fasader over 30 meter skal gjevast ei oppdeling i form av variasjon i detaljering/og eller materialbruk.

2. Rekkjefylgjekrav

2.1. Nærleikeplass

I området for leikeplass o-LP skal det opparbeidast nærleikeplass før det vert gjeve bruksløyve for nye husvære i område avsatt til sentrumsformål S1 og bustadområde B1 og B5.

2.2 Parkering

P-plassar til bustadene skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

2.3 Avkøyrslar

Avkøyrslar som skal stengjast eller endrast skal ferdigstillast samtidig med gang- og sykkelveg/fortau i planområde.

2.4 Støytiltak

Støytiltak på gnr. 77, bnr. 114 skal ferdigstillast samtidig med Fv7 og tilhøyrande fortau.

3. Arealbruksformål

3.1. Sentrumsformål S1

Nærleikeplass

Alle husværa i sentrumsformålet S 1 og B1 og B5 skal ha tilgang til leikeplassen i området o-LP. Minimum 200 m² av o-LP skal opparbeidast med sandkasse, leikeapparat og benker.

Torg

Illustrasjonsplan utarbeidd av MAD arkitekter er retningsgjevande for utforming av torget.

Drivstoffpumper

Det kan etablerast drivstoffpumper på staden plankartet viser. Tiltaket skal ha system for handtering av ureining frå anlegget. Før det vert gjeve løyve til etablering av tiltaket skal grunntilhøva dokumenterast med omsyn til ureining og kor vidt grunnen er eigna til føremålet (nedgraving av drivstofftankar).

Returpunkt

Returpunkt for gjenvinning av avfall skal samlokalisert med drivstoffpumpene på ein måte som sikrar framkommelighet og trafikkisikker manøvrering av køyretøy kring anlegget.

Rullebrett park

I sentrumsformålet nord for næringsbygget (tidl. Joker) kan det etablerast anlegg for rullebrettaktivitetar og liknande bruk. Dette kan òg etablerast i området merka o-LP.

Forretning/bevertning/tenesteyting/bustader

I eksisterande bygningsmasse i sentrumsføremålet kan det etablerast forretning/bevertning/tenesteyting og bustader med tilhøyrande lager og boder.

Det skal sikrast og opparbeidast 1,5 parkeringsplass pr bueining. Parkeringsareal inngår ikkje i grad av utnytting.

I samråd med Kvam herad skal det sikrast og opparbeidast eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar til bilar og sykklar ved søknad om tiltak knytta til næring- og kontorverksemd.

Grad av utnytting

Eksisterande næringsbygg i nord (tidlegare Joker) kan førast opp i 2 plan i tillegg til sokkelplanet. Maksimal mønehøgd 31 m o.h.

Næringsbygget (tidl. Joker) er registrert med ein BYA = 343 m². Denne kan aukast med 50 m² BYA for å gje plass til altan, heishus og anna som er nødvendig for bustad/næringsformålet.

Den høgaste del av Samvirkebygget kan ikkje byggjast høgare, men den del som i dag er lågare, kan førast opp med tilsvarande byggjehøgd som resten av bygget.

Samvirkebygget er registrert med ein BYA = 957 m². Denne kan aukast med 150 m² BYA for å gje plass til altan, heishus og anna som er nødvendig for bustad/næringsformålet.

3.2 Bustadområde B1 – konsentrert småhusbebyggelse

Bustadområde B1 skal nyttast til konsentrert småhusbebyggelse. Bygg kan ha inntil 3 målbare plan. Bygg på B1 kan førast opp med ei høgd på maksimum 9 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Tillete tomteutnytting er 60 % BYA.

Det skal sikrast og opparbeidast 1,5 parkeringsplass pr bueining. Parkeringsareal inngår ikkje i grad av utnytting.

3.3 Bustadområda B2, B3 og B4 – frittliggjande småhusbebyggelse

Bustadområde B2, B3 og B4 skal nyttast til frittliggjande små husbebyggelse. Tillete tomteutnytting er 30 % BYA.

Det skal sikrast og opparbeidast 2 parkeringsplass pr bueining. Parkeringsareal inngår ikkje i grad av utnytting.

3.4 Bustadområde B5 – konsentrert småhusbebyggelse

Bustadområde B5 skal nyttast til konsentrert småhusbebyggelse. Bygg kan ha inntil 3 målbare plan. Bygg på B5 kan førast opp med ei høgd på maksimum 9 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Tillete tomteutnytting er 60 % BYA.

Det skal sikrast og opparbeidast 1,5 parkeringsplass pr bueining. Parkeringsareal inngår ikkje i grad av utnytting.

3.5 Naustområde

Eksisterande naust er vist i planen. Desse nausta kan førast opp på nytt med dagens storleik. Ved oppattnying av nausta eller andre søknadspliktige tiltak gjeld fylgjande:

Naust skal berre nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Det skal vere mogeleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust. Det er ikkje tillete med gjerde / levegg eller andre stengsler. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidshus eller bustad. Naust skal ha saltak med vinkel på 35° – 45°. Takutstikk skal ikkje overskride 0,5 meter. Altan / utkraging er ikkje tillete. Vinduarealet sin dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal. Det er ikkje tillete å sprengje/fylle opp/grave ut meir i terrenget enn avvik på 0,5 meter i forhold til opphavleg terrengnivå.

3.6 Offentleg eller privat tenesteyting

Institusjon

I område er oppført omsorgsbustader. Bustadene skal ha godt tilgjenge.

Grad av utnytting

Bygningsmassen er registrert med ein BYA = 1464 m². Denne kan aukast med 200 m² BYA for å gje plass til altan, heishus og anna som er nødvendig for omsorgsbustadane.

3.7 PBL § 12-5, nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn - grøntareal

Parkeringsplassar

Ved søknad om nye tilkomst frå fv. 7 eller ved utbetring av eksisterande tilkomst frå fv. 7 skal Statens vegvesen godkjenna teknisk byggeplan før tiltaket kan setjast i verk.

Det kan ikkje etablerast vegetasjon eller andre installasjonar som kjem i vegen for utsikten frå Fv7 ut mot Hardangerfjorden.

Før tiltak knytt til fv. 7 kan gjennomførast, må mogeleg forekomst av orkideen Kvit skogfrue kartleggjast og evt. avbøtande tiltak vera gjennomført, jf. Naturmangfaldlova §§ 8-12.

3.8 PBL § 12-5, nr. 3 - Grønnstruktur

3.8.1 Park

Område er avsett til gangvegar, uteopphaldsstader, leikeplassar, tilplanta areal, skulptur, lysthus, paviljongar og liknande. Parken skal vera lett tilgjengleg og gangveganlegg skal ha tilstrekkeleg breidd for elektrisk rullestol.

Ved tiltak i grunnen skal det førleggja dokumentasjon på ureining.

3.8.2 Leik/Park

Området skal nyttast tilsvarande som området sett av til park. Nærleikeplass for bustadområda skal liggja i dette området.

3.9 Kombinert byggje- og anleggsforemål BA

Tiltak som krev saksbehandling etter Plan- og bygningslovens i "Messen" som gjeld fasadeendring, ombygging, tilbygging eller påbygging skal sendast til fylkeskonservatoren i Hordaland til uttale før det kan gjevast løyve. Likeeins gjeld dette for uteareal som har direkte tilknytning til bygningen, så som tilgjenge, oppstillingsplass for bilar tilhøyrande "Messen" og annan synleg infrastruktur som fører til "Messen". Større tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Fjerning av store tre og verdifull vegetasjon av område avsett til park- og sentrumsformål kan gjerast etter ein heilskapleg vurdering av område avsett til park- og sentrumsformål.

Grad av utnytting

Messen er registrert med ein BYA = 471 m². Planen opnar ikkje opp for auke her. Mindre utbyggingstiltak som er nødvendig for å stetta funksjonen til bygget/brannkrav/tilkomst kan godkjennast, forutsatt at fylkeskonservatoren gjev sitt samtykke.

3.10 Friluftsområde (6700)

Innanfor føremålet kan byggjast tursti.

Bredde på turstien sitt toppdekke skal vere minst 160 cm. Det vert opna for breddeutviding på korte strekningar for å lage møte-, kvile- og utsiktsplassar. Toppdekket skal kunne nyttast av elektrisk rullestol. Der terrenget tillet det, skal ikkje turstien stiga meir enn 1:8. Turstien skal byggjast på staden og vere tilpassa fjellet/svaberget sine former. Det skal nyttast varige byggjematerialar som krev lite vedlikehald. Turstien skal ikkje førast ut i sjøen.