

Voss herad

Føresegner for detaljreguleringsplan Lundarvegen 21, planid 2022001

Utarbeidd av: Arkoconsult AS

Plankart: dat. 07.02.2023. revidert 15.05.2023

Føresegner: dat. 07.02.2023. revidert 15.05.2023

Planbeskrivelse: dat. 07.02.2023. revidert 15.05.2023

Vedtak i HST 20.06.2023, sak 53/23

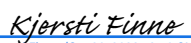
BMG
sign:.....

Arkivsaknr.: 22/00394 og 23/295

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21

Planid: 2022001

Saksbehandlar i Voss herad:


Kjersti Finne (Oct 20, 2023 12:48 GMT+2)
sign:.....

Saksbehandling:

- Oppstartsmøte 30.03.2022
- Kunngjering av planarbeid 25.04.2022
- Vedtak i FPL om utlegging av plan til offentlig ettersyn den 09.03.2023, sak 17/23
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 18.03.2023 til 03.05.2023
- 2.gongs handsaming i FPL den 08.06.2023, sak 60/23
- Vedtak i KST om godkjent plan den 20.06.2023, sak 53/23
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa 24.06.2023

Detaljregulering for Lundarvegen 21
gnr. 47 bnr. 131 m.fl. Voss herad
PlanID: 2022001

Reguleringsføresegner

Arkivsak.: 22/00394

Dato siste revidert: 15.05.2023

Vedtatt dato: 20.06.2023

1. Formålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av ein eksisterande einebustadtomt sentralt i Voss.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for både konsentrert busetnad og frittliggande småhus, med tilhøyrande infrastruktur og grøntareal. Nye bustader skal ha ei tiltalende utforming med eit moderne uttrykk. Ny busetnad skal tilpassast eksisterande busetnad innanfor området.

2. Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 15.05.2023. Planområdet inneheld følgjande føremål:

- | | | |
|-----------|--|---------------------------|
| 1. | Busetnad og anlegg
Bustad – frittliggande småhus (1111)
Bustad – blokk (1113)
Uteoppfallsareal (1600) | (pbl § 12-5 nr. 1) |
| 2. | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (2010)
Køyreveg (2011)
Fortau (2012)
Gangveg/gangareal/gågate (2015)
Anna veggrunn – grøntareal (2019)
Parkerings (2080) | (pbl § 12-5 nr.2) |
| 3. | Omsynssoner
Sikringssone friskt (H140)
Støysone – raud støysone (H210)
Støysone – gul støysone (H220) | (pbl § 12-6) |

3. Felles føresegner for heile planområdet

3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Ved ny utbygging skal det takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø og estetikk. Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn.
- b) Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk kvalitet utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

3.2 Tilgjengelegheit (pbl. § 12-7 nr. 4 og 5)

- a) Trafikkområde og leikeareal skal vera utforma slik at alle kan nytte dei på ein likestilt måte så langt som råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

- b) Minimum 50% av husværa innafor BBB1 skal tilfredsstill krava til tilgjengeleg bueining.

3.3 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

3.4 Kulturminne (pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det i samband med tiltak i planområdet dukkar opp gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast, og kulturminnemyndigheit varslast, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

3.5 Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 4)

Avfallshandtering skal etablerast i samsvar med gjeldande renovasjonstekniske norm frå IHM. Det skal leggjast til rette for kjeldesorteringsanlegg i felles avfallsrom. Det er stilt rekkefølgekrav til ferdigstilling av avfallsrom, sjå § 6.3.

3.6 Teknisk regelverk for jernbane (pbl § 12-7 nr. 2)

For tiltak innanfor 30 meter frå jernbana, skal teknisk regelverk for jernbane skal leggjast til grunn i vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Avstandar og tryggleikskrav for elektrifisert jernbane må omsyntakast spesielt.

3.7 Utfyllande planar/dokumentasjon

3.7.1 VA og overvasshandtering (pbl §12-7 nr. 4 og 12)

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **28.04.2023**, leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

3.7.2 Utomhusplan (pbl §12-7 nr. 4 og 12)

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan, i målestokk 1:200 og skal minimum vise: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng, felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangvegar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl. evt. støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytiltak og handtering av snø.

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå 6.1 a) og 6.3 a).

3.7.3 Plan for anleggsfasen (pbl §12-7 nr. 12)

Ved søknad om igangsetting for nye bustader innafor BBB1 og BFS1 skal det utarbeidast ein plan for anleggsfasen. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerheit for gåande og syklande, reinhald og støvdemping og støyforhold. Nødvendige tiltak i høve over nemnde skal vera etablert før bygge og anleggsarbeida kan setjast i gang.

4. Føresegn til arealføremaal

4.1 Busetnad og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Bustader – frittliggande småhus (BFS) (pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Område BFS1 er regulering av nye bustader. Innafor området kan det førast opp ein tomannsbustad.
 - i. Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og største byggehøgde (kote) for tomannsbustaden er vist på plankartet. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
 - ii. Tomannsbustaden skal førast opp med flatt tak. Maksimal gesimshøgde er 8 meter. Maksimal gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - iii. Minste private uteopphaldsareal er 8 m² per bueining.
 - iv. Det skal etablerast 1 biloppstillingsplass per bueining. Parkering skal løysast i felles anlegg på taket av leilegheitsbygg innafor BBB1.
 - v. Det er krav om parkeringsmoglegheiter for minimum 2 sykklar per bueining.
 - vi. Situasjonsplan, datert 10.05.2023, og illustrasjonar, datert 10.05.2023, følgjer som vedlegg til planen, og er retningsgivande for utforming av nye bustader innafor feltet. Tomannsbustaden skal førast opp med fasade i ein kombinasjon av trekledning og fasadeplater
 - vii. Tomannsbustaden kan utformast med grønne tak. Det kan også leggst til rette for etablering av solcellepanel på taket av tomannsbustaden.
- b) Område BFS2 og BFS3 er regulering av ny bustad med tilhøyrande parkeringsareal/garasje.
 - i. Innafor BFS2 kan det førast opp ein ny einebustad. Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og største byggehøgde (kote) for einebustaden er vist på plankartet. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
 - ii. Største mønehøgde for bustaden er 9 m og maksimal gesimshøgde er 8 m. Maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - iii. Det skal settast av areal til 1,5 biloppstillingsplass for einebustaden. Innafor felt BFS3 er det etablert ein garasje. Parkering for bustaden innafor BFS2 skal løysast innafor felt BFS3.
 - iv. Det kan leggst til rette for etablering av solcellepanel på taket av bustaden.
- c) BFS4 er regulering av eksisterande bustadtomt.
 - i. Dersom det er behov for utviding av, eller justering av vegen f_SV1, kan vegen leggst inn på feltet BFS4.
 - ii. Søknadspliktige tiltak i strid med byggegrense mot jernbane, som til dømes fasadeendring eller inngrep i bærande konstruksjonar, er tillete dersom det ikkje medfører auke i BRA eller BYA. Nybygg, tilbygg eller påbygg i strid med byggegrense kan ikkje tillast.
- d) Område BFS5 er regulering av eksisterande garasjetomt. Innafor området kan det etablerast parkering, garasje og/eller bod. Parkering, garasje og/eller bod må ikkje plasserast slik at desse er i konflikt med drift og vedlikehald av kommunal veg Lundarvegen og siktsoner.

- e) BFS6-9 er regulering av eksisterande bustadområde i samsvar med reguleringsplanen for Rogne (planID: 123585011). Reguleringsplanen for Rogne skal framleis gjelde.

4.1.2 Bustader – blokk (BBB) (pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Innafor felt BBB1 kan det etablerast leilegheitsbygg med inntil 8 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og største byggehøgde (kote) er vist på plankartet. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- c) Største gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 10 meter. Største gesimshøgde og største byggehøgde (kote) gjeld ikkje for heishus og andre tekniske installasjonar.
- d) Minste private uteopphaldsareal (MUA) per bueining er 8 m².
- e) Parkering for bustader i felt BBB1 og BFS1 skal løysast på taket av leilegheitsbygget. Det skal etablerast ein parkeringsplass per bueining, totalt 10 parkeringsplassar. Minimum ein av biloppstillingsplassane skal vere utforma med omsyn til rørslehemma. Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bilar kan snu på eige grunn. Det skal leggjast til rette for lading av EL-bil ved parkeringsanlegget. Det kan etablerast tak over parkeringsplassane. Taket skal vere flatt.
- f) Det skal settast av eit område til felles opphaldsareal på taket av leilegheitsbygget, mot nabo i aust. Det skal ikkje etablerast tak over uteopphaldsarealet. Sjå vedlagte illustrasjonar og situasjonsplan for retningsgivande utforming.
- g) Det skal settast av eige areal til sykkelparkering. Det er krav om parkeringsmoglegheiter for minimum 2 sykklar per bueining.
- h) Det skal etablerast avfallsrom i tilknytning til leilegheitsbygget. Avfallsrommet skal lokalisert sentralt i høve til Lundarvegen, i leilegheitsbyggets plan 4. Avfallsrommet er felles for bustadane i BBB1 og BFS1.
- i) I samband med detaljprosjektering og byggjesakshandsaming skal avbøtande tiltak for å redusere innsyn mot naboar vurderast.
- j) Situasjonsplan, datert 10.05.2023, og illustrasjonar, datert 10.05.2023, følgjer som vedlegg til planen, og er retningsgivande for utforming av nye bustader innafor feltet. Leilegheitsbygget skal førast opp med fasade i ein kombinasjon av trekledning og fasadeplater.

4.1.3 Uteopphaldsareal (BUT) (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) F_BUT er felles uteopphaldsareal for bustadane i BBB1 og BFS1. Det skal settast av minimum 25 m² felles uteopphaldsareal per bueining.
- b) Uteopphaldsarealet skal opparbeidast med leikeareal, sitteplassar og beplantning. Minimum 30 % av uteopphaldsarealet skal opparbeidast som leikeareal. Situasjonsplan, datert 10.05.2023, og illustrasjonar, datert 10.05.2023, er retningsgivande for utforming av uteopphaldsarealet.
- c) Uteopphaldsarealet skal opparbeidast med høg kvalitet, og skal fungere for ulike aldersgrupper.

4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-7 nr. 1 og 4)

Løysingar for veg- og gateutforming i den til ein kvar tid gjeldande handbok N100 og N200 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og teknisk infrastruktur. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein til kvar tid gjeldande handbok R700.

4.2.2 Veg (SV) (pbl § 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Vegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankartet og i teknisk vegplan. Teknisk vegplan følgjer som vedlegg til reguleringsplanen. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) I samråd med naboar skal det etablerast vegbom langs f_SV1.

4.2.3 Køyreveg (SKV) (pbl § 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) O_SKV1 er regulering av eksisterande veg Sverresbakken.

4.2.4 Fortau (SF) (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Fortau o_SF1 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankartet og i teknisk vegplan. Teknisk vegplan følgjer med som vedlegg til reguleringsplanen.
- b) Fortau o_SF2 er regulering av eksisterande fortau.

4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltprotalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.

4.2.6 Parkering (SPA) (pbl § 12-7 nr. 1, 4, 7 og 14)

- a) F_SPA1 og f_SPA2 er felles gjesteparkering for bustadane i BBB1 og BFS1.
- b) Det skal etablerast 3 biloppstillingsplassar innafor f_SPA1 og 1 biloppstillingsplass innafor f_SPA2.
- c) Parkeringsplassane skal planerast og asfalterast.

4.2.7 Avkøyrseipilar (pbl § 12-7 nr. 1)

Avkøyrseipilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

5. Føresegn til omsynssoner

5.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (pbl § 11-8 a)

- a) Frisiktsone kjem fram av plankartet.
- b) I frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, som til dømes stolpar eller tre.

5.2 Støysone – gul og raud støysone – H210 og H220 (pbl 11-8 a)

- a) Støyrapport utarbeidd av Norconsult AS, datert 22.11.2022, er retningsgivande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.
- b) For alle bueiningar med gult støynivå ved fasade skal følgjande vilkår vere oppfylt:
 - i. Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50% av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side.
 - ii. Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå.
- c) Dempa fasade kan nyttast som stille side.
- d) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal følgjast i bygge- og anleggsfasen.

6. Rekkefølgjeføresegn

6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr. 10)

- a) For alle nye bustader innafor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadbygging.
- b) For alle nye tiltak som ligg innafor 30 meter frå jernbanas midtlinje skal det jf. jernbanelovas §10 søkast om løyve frå Bane NOR. Bane NOR må gje løyve for tiltaka før det kan gjevast rammeløyve.

6.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (§ 12-7 nr. 10)

- a) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innafor BBB1 og BFS1 før det føreligg ein godkjent teknisk plan for overvasshantering, vatn- og avlaupsløysing, sløkkevatn mv.
- b) Før det kan gjevast IG for nye bustadar innafor BBB1 og BFS1 skal det vere inngått ein utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Voss herad, som sikrar opparbeiding av vegkryss mellom o_SV2 og o_SV3, vegkryss mellom o_SV2 og o_SKV1, samt aktuelle trafikktryggleikstiltak.
- c) Før det kan gjevast IG for nye bustader innafor BBB1 og BFS1, skal det av personell med rett fagleg kompetanse gjerast ein utredning for å ivareta følgjande omsyn til jernbana:
 - Jernbanesporets stabilitet
 - Avrenning
 - Risiko i forbindelse med rydding av snø i jernbanesporet

- Rystelser frå jernbana

6.3 Før bygg og anlegg takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr. 10)

- a) Før det kan gjevast bruksløyve for bustader innan felt BBB1 og BFS1 skal følgjande vere ferdigstilt:
 - Avkøyrseplan F_SV4 skal vere ferdigstilt i samsvar med teknisk plan.
 - Uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent utomhusplan.
 - Felles parkeringsareal innafor BBB1 og f_SPA1 og f_SPA2 skal vere ferdig opparbeidd.
 - Avfallsrom skal vere ferdigstilt.
- b) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- c) Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader innafor BBB1 og BFS1 skal det etablerast gjerde som sikringstiltak mot jernbana. Utforming av gjerdet skal vere i samsvar med krav frå teknisk regelverk for jernbane. Gjerdet kan førast opp utanfor byggegrensa som er vist mot jernbanen.

7. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

7.1 Bindande

- *Plankart*. Datert 15.05.2023
- *Plan- og profiltegning. Vegmodell 60000 – Lundarvegen*. Teikningsnr.: 153222019C10. Datert 07.11.2022. Revisjon C, datert 10.05.2023
- *Plan- og profiltegning. Vegmodell 60000 – Lundarvegen*. Teikningsnr.: 153222019C11. Datert 07.11.2022. Revisjon B, datert 10.05.2023
- *Plan- og profiltegning. Vegmodell 61000-63000*. Teikningsnr.: 153222019C12. Datert 07.11.2022. Revisjon C, datert 10.05.2023
- *Tverrprofiler. Vegmodell 60000*. Teikningsnr.: 153222019U10 – 153222019U16. Datert 07.11.2022. Revisjon A, datert 11.01.23.
- *Tverrprofiler. Vegmodell 61000*. Teikningsnr.: 153222019U17 – 153222019U18. Datert 07.11.2022
- *Tverrprofiler. Vegmodell 62000*. Teikningsnr.: 153222019U19 – 153222019U20. Datert 07.11.2022
- *Skilt- og oppmerkingsplan*. Teikningsnr.: 153222019L10. Datert 17.11.2022. Revisjon B, datert 10.05.2023
- *Skilt- og oppmerkingsliste*. Teikningsnr.: 153222019L11. Datert 17.11.2022. Revisjon B, datert 10.05.2023

7.2 Retningsgivande

- *Støyvurdering. Regulering av nye bustadar – støy*. Datert 22.11.2022

- *VA-rammeplan Lundarvegen 21*. Datert 28.04.2023. Med vedlegg 1-7. Vedlegg 1 og 2: datert 28.04.2023. Vedlegg 3: datert 14.12.2022. Vedlegg 4: datert 21.12.2022. Vedlegg 5: datert 27.04.2023. Vedlegg 6 & 7: utan datering. Vedlegg 8: 28.04.2023
- *Situasjonsplan*. Målestokk 1:500. Teikningsnr.: A101. Datert 10.05.2023
- *Situasjonsplan*. Målestokk 1:250. Teikningsnr.: A102. Datert 10.05.2023
- *Illustrasjonar. Perspektiv Bygg*. Teikningsnr.: A130. Datert 10.05.2023

Signature: Berit Marie Galaaen
Berit Marie Galaaen (Oct 19, 2023 16:04 GMT+2)

Email: berit.m.galaaen@voss.herad.no

Føresegner 15.05.2023

Final Audit Report

2023-10-20

Created:	2023-10-18
By:	Zehra Causevic (zehra.causevic@voss.herad.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAFPLpFsGDxS14Ye5MgaTWd1fV75KujrBB

"Føresegner 15.05.2023" History

-  Document created by Zehra Causevic (zehra.causevic@voss.herad.no)
2023-10-18 - 8:48:13 AM GMT
-  Document emailed to Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no) for signature
2023-10-18 - 8:48:48 AM GMT
-  Email viewed by Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no)
2023-10-19 - 2:03:43 PM GMT
-  Document e-signed by Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no)
Signature Date: 2023-10-19 - 2:04:44 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Kjersti Finne (kjersti.n.finne@voss.herad.no) for signature
2023-10-19 - 2:04:45 PM GMT
-  Email viewed by Kjersti Finne (kjersti.n.finne@voss.herad.no)
2023-10-20 - 10:47:59 AM GMT
-  Document e-signed by Kjersti Finne (kjersti.n.finne@voss.herad.no)
Signature Date: 2023-10-20 - 10:48:14 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2023-10-20 - 10:48:14 AM GMT