

Føresegner for detaljreguleringsplan sentrumsplan Stasjonsområdet

PlanID: 1234 2012002

Plandokument	Dato
Føresegner	12.09.2017
Plankart	12.09.2017
Planomtale	16.12.2014
ROS-analyse	15.11.2013
Skredvurdering	Mars 2013

Planområdet utgjør ca. 88 da og omfattar 120/8,15; 122/1-4,7,8,10-14,18,20,29,35,41,51,56,57 og 123/7,8,11,17,19,28,36,46,50,52,60,61,65,70,74.



1 Føremål

Føremålet med planen er å leggja til rette for utvikling av området innafor visjonen om Granvin som «framtidens trebygd». Området skal primært utviklast som eit bustad- og rekreasjonsområde med god kvalitet og miljøambisjonar. Samtidig ønskjer me å leggje til rette for lett næringsaktivitet knytt til turisme og lokale produkt og tenester, med både offentlege og private aktørar.

2 Generelt

Desse føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner for Granvin herad. Mindre avvik i skråningsutslag innafor område Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2), vil kunne skje som følge av uventa tilhøve, som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget.

Ved større avvik frå føremåls grensene som vist i planen vil det vere behov for å søke om løyve etter plan og bygningslova § 20-1 bokstav m) og eventuelt dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Om fråviket frå reguleringsplanen er så betydelig at det krev løyve etter § 20-1 bokstav m eller mindre endring av reguleringsplan avgjerast av kommunen.

Etter at reguleringsplanen, med tilhøyrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

2.1 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål

2.1.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

- Bustad – konsentrert småhus
- Bustad/tenesteyting
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Kai
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål
- Uthus/naust/badehus

2.1.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

- Køyreveg
- Gatetun
- Parkeringsplassar
- Gang-/sykkelveg
- Fortau

2.1.3 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

- Park
- Friområde
- Turveg
- Angitt grøntstrukturføremål kombinert med andre angitte hovudføremål

2.1.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (Pbl § 12-5 Nr 5)

- Friluftsmål

2.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

- Hamneområde i sjø
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2.1.6 Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)

- Faresone flaumfare
- Faresone stormflo
- Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø
- Sone med særlege omsyn – friluftsliv

3 Fellesføresegner

3.1 Rekkefølge

3.1.1 H320_1 og H320_2

Plan for sikringstiltak mot flaumfare skal fremjast parallelt med søknad om byggjeløyve. Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal sikringstiltak vera ferdigstilt.

3.1.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde

Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal KV01 samt VA, overvatn og annan infrastruktur i grunnen vera ferdigstilt. Dette gjeld innafor alle byggjeområde, unntekte B/T01 og T01.

Leikeareal fordelt på Gp01; F01-06 må vera opparbeid etter norm for nye bueiningar seinast når nye bueiningar kan takast i bruk.

Seinast når bygg i B05-08 kan takast i bruk, skal parkeringsplassar P02-03 tilsvarande normen vera ferdigstilt.

Seinast når bygg i B03 kan takast i bruk, skal parkeringsplassar P06 tilsvarande normen vera ferdigstilt.

3.2 Støy

Miljøverndepartementet sine retningsliner om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningslova, jf. Rundskriv T-1442, skal leggest til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Anbefalingane i T-1442 (*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*) og rettleiaren til

denne (TA-2115), skal, så langt det er teknisk mogeleg og økonomisk forsvarleg etter kost/nyttevurderingar, overhaldast.

3.3 Terrengbehandling – estetiske krav

Omsynet til landskapet skal sikrast gjennom utarbeiding av byggeplan og gjennom gjennomføring av anlegget. Ulike prinsipp for utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal gå fram av planane. Alle inngrep som blir gjort i samband med anlegget skal utførast mest mogeleg forsiktig og med omtanke for terreng og utsjånad. For alle byggjeområde gjeld heile eller deler av formingsrettleiaren. Dette er spesifisert under dei enkelte områder.

3.4 Sikring av kulturminne

Dersom det i samband med anleggsarbeid kjem fram kulturhistoriske funn, må arbeidet straks stansast og Hordaland Fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova §8.2 ledd.

3.5 Verna vassdrag

Granvinselva har vernestatus. Tiltak knytt til denne skal skje i samråd med Noregs vassdrags- og energidirektorat og Fylkesmannen i Hordaland. Kantvegetasjon bør bevarast og om mogleg gjenetablerast langs elva.

3.6 Tiltak i sjø

Tiltak som kan påvirke sikkerhet eller fremkommelighet i sjøområdene så som bygging, graving, kaier og utlegg av flytebrygger, kabler og ledninger med mer, krever særskilt tillatelse etter havne og farvannsloven § 27.

3.7 Universell utforming

Universell utforming skal så langt det er mogleg leggjast til grunn for opparbeiding av byggeområde, offentlege trafikkområde og fellesområde.

4 Generelle krav til søknad om tiltak

4.1 Dokumentasjon til byggemelding

Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:200 der det vert gjort greie for:

- Avkjørsler og tilkomst
- Eksisterande og framtidig terreng
- Hantering av overflatevatn
- V/A og straum
- Vegetasjon
- Forholdet til nabobygg
- Eventuelle murar, trappar, gjerder
- Uteopphaldsareal.

4.2 Formingsrettleiar

Det er utarbeida ein formingsrettleiar for utforming av bygg og uteareal på planområdet. Delar av denne gjeld heile planområde og noko gjeld spesifikke område. Dette er spesifisert under kvar enkelt

punkt. Byggjemeldinga skal difor følgje opp formingsrettleiaren, slik at intensjonen med rettleiaren vert ivareteken av nye tiltak.

5 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

5.1 Byggjeområde:

5.1.1 Grenser og utforming

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen. Nye bustader skal arkitektonisk avpassast i tråd med eksisterande busetnad når det gjeld høgde og utforming. Det er utarbeida ein formingsrettleiar for utforming av bygg og uteareal på planområdet.

For B05-08 gjelda følgjande:

Det kan byggjast heilt inn til tomtegrensa det er ikkje er byggjegrense.

5.1.2 Utbyggingsavtale

Områda B05-08 og B/N01 kan byggjast ut med utbyggingsavtale.

5.1.3 Parkering, garasje og bod

Parkering med bil for forretningar, kontor og bustader skal opparbeidast som del av nye og utvida byggjeprojekt. Forretningar skal ha 1 parkeringsplass per 50 m² brutto golvareal. Som retningsline skal ein ha 1,5 parkeringsplass og 1 utandørs bod per ny bueining. Overdekkta parkeringsplassar i terreng er del av bebygd areal (BYA) med 18 m² pr plass. Bod i terreng er del av areal (BYA) med 10 m² per bod.

For garasje og bod er maks mønehøgde 3,5 m og maks vegghegde 2,5 m ved møne tak. Ved flatt tak er maksimal høgde 2,7 m.

5.1.4 Leikeareal

Ved etablering av nye bueiningar vert det kravd 25 m² leikeareal pr. bueining.

5.1.5 Erstatning av bygg

Dersom ein skada bygning skal erstattast med eit nybygg, kan bygningsmyndigheitene gje pålegg om at den nye bygningen må ha same kotehøgde på golv, gesims og mønehøgde, takvinkel og retning på mønet som det originale bygget, dersom det etter heradet sitt skjøn er naudsynt for å verna om området sin tidlegare profil og fjernverknad.

5.1.6 Høgde og utnytting for nybygg og tiltak

Område	BYA	Takvinkel og form	Maks mønehøgde over golv	Maks Mønehøgdekote	Maks Gesims	Min golvhøgde	Tillegg ved parkering i sokkeletasje
B01	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B02	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B03	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B04	65 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B05	474 m ²	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B06	316 m ²	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B07	474 m ²	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B08	474 m ²	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B09	20 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B/N/T01	40 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B/N/T02	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B/N/T03	40 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B/N01	40 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 20,5	6,5/ 9,5 m	Kote 5	3 m
B/T01	40 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 13,5	-	Kote 3	Ikkje aktuelt
B/T02	50 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 13,5	6,5 m	Kote 3	Ikkje aktuelt
T01	40 %	20-45 saltak	14 m	Kote 17	-	Kote 3	Ikkje aktuelt
N/F01	25 %	Ikkje aktuelt	4 m	Kote 6	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
NS01	70 %	20-45 saltak	3,5 m	Kote 4	2,7 m	Kote 1	Ikkje aktuelt

5.1.7 Tak

Hovudforma på taket skal vera saltak. Ved bygging av fleire bygg saman kan det vera fleire ulike møner, men saltak skal framleis vera hovudintrykk.

Takhelning skal vera tilpassa dei eksisterande bygg på området på ein måte så det samla inntrykk av byggja framstår i samheng med det eksisterande område.

5.1.8 Møneretning

Hovudmøneretninga skal vera langsgåande med den gamle jernbanetrase og elva slik som resten av området (Ø/V). På kvart felt B05-08 skal det vera minst eit tilnærma vinkelrett brudd på hovudmøneretninga på feltet. Det skal vera ein god balanse mellom ulike møneretningar samanlikna med dei eksisterande bygg på området.

5.1.9 Andre tilhøve

- **B01-03 Bustad** – konsentrert småhus

Området er eksisterande byggjeområde langs Fv7. For B01-03 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Parkering på tomten.

Del av H570_1

- **B04 Bustad** – konsentrert småhus

Området er eksisterande byggjeområde langs KV01. For B04 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Parkering på tomten.

Del av H570_1

Del av H320_1

- **B05-B08 Bustad – konsentrert småhus**
- Området er nytt byggjeområde langs elva. For B05-08 gjeld formingsrettleiar, alle sider. Utbygging innafor kvart område må samordnast i ein byggjesøknadsprosess. Ein søker må stå ansvarleg for samordninga.
Utnytting av tomta (BYA-kvm) og per felt:
Felt B05: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min.5/maks 6 heilårs bueiningar innafor feltet.
Felt B06: BYA-kvm er $2 \cdot 158 = 316$ kvm. Det krav om min 3/maks 4 heilårs bueiningar innafor feltet.
Felt B07: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min 5/maks 6 heilårs bueiningar innafor feltet.
Felt B08: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min.5/maks 6 heilårs bueiningar innafor feltet.
Maksimal gavlbreidde på alle bygg vert sett til 7,5 m
Parkering på tomt og P02/03.
Det kan byggjast 1 overdekka parkeringsplass (carport) per tomt.
Del av H320_1
- **B09 Bustad – frittliggjande småhus**
Området er bustadområde på øyane. For B08 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N/T01 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidligare samverkelaget. For B/N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
- **B/N/T02 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidligare motell. For B/N/T02 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N/T03 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidligare kiosk. For B/N/T03 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N01 Bustad/kontor**
Området er nytt byggjeområde ovanfor kaia. For B/N01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Krav om minimum 4 heilårs bueiningar. Bygg kan ikkje ha meir en to bueiningar per byggverk.

Byggjemelding og utbygging må omfatta heile området.
Regulert møneretning er vist på plankart.
Parkering på tomta.
Som del av byggjemelding bør det vurderast om støy er eit problem.

- **B/T01 Bustad/tenesteyting**

Området er byggeområde for eksisterande og nye omsorgsbustadar. For B/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

For utbygging av nye omsorgsbustader er det krav om minimum 10 heilårs bueingingar totalt.

Parkering på tomta, særskilt parkeringsnorm er 0,8.

Krav om moglegheit for gjennomkøyring frå sykkelsti GS01, gl. jernbanetrase.

Del av H320_1

- **O T01 Offentleg eller privat tenesteyting**

Eksisterande område for offentleg sjukeheim. For T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Del av H320_1

- **N/F01 Forretning/bevertning/friområde**

Område er nytt byggeområde for «signalbygg» for Trebygda i kombinasjon med td. kafe, kiosk og leikeareal. Bygget må kunne fungera som opphald/møteplass og planleggast med F01. For N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Del av H320_2

- **O GjL01/GjS01 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

Område på land for gjestehamn innafor Djupvasskaia. For N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Ved søknad om etablering av gjesteplassar må det lagast ein fortøyningsplan. Som del av denne må vera:

- Kartlegging av botntilhøve som grunnlag for fortøyningsplan.

- Kart med eksisterande leidnings- og kabelanlegg i grunnen og dokumentasjon på løysing av evt. konflikt med desse.

Det kan førast opp inntil 2 mindre bygg på området. Desse må vera knytt opp til praktisk føremål for gjestehamna og planleggast i samanheng med N/F01 og F01.

Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane. Bygg må vera tilpassa fjordutsikt.

Del av H320_2

- **o K01 Kai**

Område er eksisterande djupvasskaia/gl. jernbanaikaia. For K01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Det kan førast opp inntil 2 mindre bygg. Desse på området må vera knytt opp til praktisk

føremål for gjestehamna og planleggast i samanheng med GjL01, GjS01, P05, KV01 og NA01.

Det må vera ein sikker og praktisk tilkomst til NA01.

Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane.

På området kan det merkast opp til mellombels bobilparkering. Storleik for slike parkeringsplassar bør vera 8*2,5 m, med en viss breidd imellom kvar plass.

Del av H530_1.

- **o NA01** Nærmiljøanlegg
Område er eksisterande tursti langs fjorden.
- **E01** Energianlegg
Området er eksisterande trafo og nøddaggregat. Installasjonar bør tilpassast omgjevnadane. For E01 gjeld formingsrettlei, side 1-4,6,8-14.
- **NS01** Uthus/naust/badehus
Området er naustområde ved utlaupet av elva og gjestehamn.
Det kan førast opp bygg til oppbevaring av båt og fiskereiskap. Nausta må vera i enkel utforming, ikkje isolerte og eit rom. Dei bør planleggjast i samanheng med N/F01 og F01. Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Altan eller utkraging er ikkje tillete. Dagslysflate vert sett til ca 3 prosent av samla overflate. For kvart 3. naust skal det vera ein fri passasje på minimum 1,5 meter. Tilkomst til elva må utførast innafor området.
For NS01 gjeld formingsrettlei, side 1-4,6,8-14.

6 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

6.1 Køyreveg

- **o KV01** Køyreveg
Offentleg vegen frå Fv7 til Kaia. Rundt B04 og o_F02 skal det regulerast til einvegskøyring, slik at ein held til venstre både når ein køyrer til og frå området.
- **o KV02** Køyreveg
Vegen frå Fv7 til Øyane.
- **f GT01** Gatetun
Veg mellom foran B04

6.2 Parkering

- **o P01** Parkeringsplassar
Området er parkering langs Fv7 til Mælandshagen. Desse er i hovudsak tenkt tilsette og besøkande til T01.
- **f P02-03** Parkeringsplassar
Området er parkering for B05-08. Totalt er det 12 plassar.
- **o P04** Parkeringsplassar
Området er offentlig parkering til gjestehamn, kai, leikeplass og badeplass. Her er plass til om lag 19 plassar, 1 av desse er sett av til bevegelseshemma.
- **o P05** Parkeringsplassar
Området er offentlig parkering til gjestehamn, kai, leikeplass og badeplass. Her er plass til om lag 10 plassar, 1 av desse er sett av til bevegelseshemma.
- **f P06** Parkeringsplassar
Området er privat parkering for 123/7.

6.3 Andre føremål

- **o GS01** Gang-/sykkelveg
Område er jernbanetrase forbi bygdatunet
- **o GS02** Gang-/sykkelveg
Område er gang og sykkelsti som del av Grøntområde/flaumsikring. Plassering i plankart er ikkje bestemmande for linjeføring. Dette vert endeleg sett fast i NVE si flaumsikringsplan for området.
- **o AVG01 – o AVG05** Annan veggrunn
o_AVG01 – o_AVG08 er offentlege skjeringar og fyllingar langs o_KV01 og o_KV02.

7 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

- **o G/A01-06** Grøntområde/flaumsikring
Området er flaumsikring og elvepark langs elva
Må etablerast i samsvar med NVE si flaumsikringsplan og illustrasjonsplanen.
- **o Gp01 og** Park
Mælandshagen
- **o F01-06** Friområde
Langs elva mellom gangbrua frå badeplassen og fjorden
- **Leikeareal**
Gjeld for o_Gp01 og o_F01-06
Her gjeld følgjande krav til utforming av leikeareal på dei enkelte område.

Områdenamn	Samla areal	Areal til leik
o_Gp01	1,73	0,75
o_F01	1,40	0,61
o_F02	0,89	0,38
o_F03	0,22	0,09
o_F04	0,21	0,11
o_F05	0,16	0,09
o_F06	0,13	0,05
o_F07	0,45	0,24
Totalt, daa	5,19	2,28

Dette dekker arealkrav til eksisterande og nye bueningar. Sjå rekkefølgekav 3.1.2

8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrif (Pbl § 12-5 Nr 5)

8.1 Friluftsføremål

- **LNFR01-3** Friluftsføremål
Området er overflatedyrka mark/beite på øyane
- **LNFR04** Friluftsføremål
Området er areal mellom Granvinsfjorden og Fv7.

- Innanfor LNFR01-04 er det berre tillate å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

- **H01** Hamneområde i sjø
Sjøen ut for djupvasskaia
- **GJS01** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Område for gjestehamn innafør Djupvasskaia. Sjå GJL01 under 5.1.7.
- **FS01** friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Del av sjøen ut for gangstien

10 Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)

10.1 Faresone flaumfare

- **H320_1** Faresone flaumfare
Jf. flaumsonekartlegging 200-års flaum.
Jf. rekkjefølgekrav 3.1.1
- **H320_2** Faresone Stormflo
Basert på klimaframskrive havnivåstigning for Granvin for 2050 og 2100 (DSB 2009).
Jf. rekkjefølgekrav 3.1.1

10.2 Sone med særlege omsyn

- **H570** Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø
Gjeld eksisterande byggjeområda: B01-4; B09; B/N/T01-3.
 - A. Det særprega bygningsmiljøet i planområdet – bygd opp rundt gardstun, hotell, bustader, forretningar, sjøbuer og uthus med tre og annan vegetasjon i hagar og parkar – skal vernast. Kommunen kan likevel tillata endra bruk når det etter utvalet sitt skjøn ikkje bryt vesentleg med det eksisterande.
 - B. Eksisterande bygningar som inngår i verneområdet kan ein setta i stand utvendig på vilkår av at dette vert tilpassa tilbygg og nybygg med omsyn til form, materialbruk og fargar.
 - C. Innvendig, der teknisk tilstand gir grunnlag for dette skal historiske konstruksjonsprinsipp vidareførast. Bygningane kan ombyggjast og utbetrast teknisk.
- **H530** Sone med særlege omsyn – friluftsliv
Gjeld gangpassasje langs sjøen. Det må til ein kvar tid vera minimum 3 meter langs sjøen ope til fri passasje for ålmenta. Det kan difor ikkje gjerast tiltak i dette området utan at det vert synleggjort korleis dette omsyn vert ivareteke.

