

REGULERINGSFØRESEGNER, datert 28.2.2025

Holmen, PlanID: 46202022002

Ulvik herad

FORSLAGSSTILLAR:

Ulvik herad

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Varsel om oppstart regulering – høyring: 01.04.2023 – 01.05.2023	029/23	15.3.2023	
1.gongshandsama i Formannskapet	088/24	20.11.2024	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet		25.11.24- 13.1.25	
2.gongshandsama i Formannskapet			
Vedtak i Ulvik heradstyre			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

Arkivsaknr:

Målet med planen

Planen er detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-3. Planen skal leggje til rette for fortau langs fylkesveg 5376, Holmen kulturpark, idrett, friområde og badeområde. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 23.09.2024. For utfyllande opplysingar vert det vist til planomtalen.

Området vert regulert til fylgjande føremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)

- Bustad (1110)
- Idrettsanlegg (1400)
- Uthus, naust (1589)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annan veggrunn (2018)
- Parkering (2080)

Grønstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)

- Friområde (3040)
- Badeplass (3041)

Landbruk-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5, nr. 5)

- Gartneri (5114)
- Friluftsføremål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Badeområde (6770)

Omsynssoner (Pbl § 12-6)

- Sikringssone - Frisikt til veg (H140)
- Faresone skred og ras (H310)
- Faresone flaumfare (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Fellesføresegner

Søknad om løyve til tiltak

I samband med søknad om rammeløyve for tiltak

- skal det sendast inn illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen skal særskilt gjera greie for overvasshandteringa på tomte i samsvar med prinsippa i kapittelet om overvatn vedlagt rapport om naturfare. I samband med vegtiltak som ikkje er unnateke byggesakshandsaming, skal det sendast inn byggeplan for fylkesvegane i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar. Vedlagde vegteikningar U001-009_D01, F001_D01, C001_D01 og D001_D01 skal liggja til grunn for nærare prosjektering.
- skal det følgja plan for lyssetjing med omsyn til tryggleik, naturmangfald, estetisk funksjon, berekraft og kostnad, og avgrensast til det naudsynte for å unngå unødige lysforureinig.

- Vatn og avløpsløyser og krav til sløkkjevatn skal dokumenterast og plan for dette skal følgja søknad om tiltak
- Tilgjenge for uttrykkingskøyretøy og redningsmannskap må dokumenterast i søknad om tiltak

Ved søknad om igangsetjingsløyve for tiltak

- skal det fylgja ein rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjer greie for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjenge og trafikksikring av området. Planen skal omfatte ei vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, fare for overvatn og flaum og gjera greie for eventuelle tiltak. Planen skal følgja arbeidsvarsling til vegstyresmaktene for tiltak nær fylkesvegen.
- skal det fylgja ein miljøoppfølgingsplan. Opplegget skal byggja på kapittelet om naturmangfald i planomtalen. Miljøoppfølgingsplanen skal dokumentera følgjande tilhøve og aktuelle avbøtande tiltak i høve til:
 - Nærleik til vassmiljø og eventuelle tiltak som indirekte kan råka vassmiljø og vassdragsnaturen
 - Naturmangfald - truga artar og annan sårbar natur - og kartlegging av verdier knytt til vassmiljø i sjø og elv skal utførast og leggjast til grunn for detaljplanlegging av tiltak
 - Eksisterande vegetasjon skal så langt som mogleg ivaretakast og sikrast der dei står i vidare planlegging og utbygging. Opplegg for dokumentasjon skal gjerast slik det er skildra i planomtalen
 - Å gjere greie for forsvarleg handsaming av lausmassar og framandarta karplanter. Ny kartlegging av framandartar skal utførast ein sesong før bygging.
 - I rigg- og anleggsfasen skal det visast omsyn i hekkeperioden, og støyande/forstyrrende verksemd skal avgrensast. Ferdsel for anadrom fisk skal ikkje hindrast i vandringstida.
 - Støy frå bygge- og anleggsverksemd, jf. vedlagt støyrapport
 - Skaking i samband med bygge- og anleggsverksemd
 - Luftureining frå bygge- og anleggsverksemda
- Utslepp til jord og vatn i anleggsfasen skal dokumenterast, der
 - ein legg til grunn at matjord omdisponerast innanfor same eigedom eller lagrast mellombels og nyttast til anna eigna høve lokalt.
 - Infiserte/sjukdomsprega massar skal leverast til godkjent mottak.
 - Eventuell fare for påverknad av grunnvatn

Krav til infrastruktur

- Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for busshaldeplassar og fortau. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektleggast stigning, materialbruk og belysning.
- Bygningar og anlegg for varig opphald og tenesteyting skal knytast til godkjent anlegg for veg, vatn, avløp og elektrotekniske system.
- Overvatn skal handterast ved å etablere gode grøfter med stikkrenner og eventuelle lukkingar der det er nødvendig. Ein må sjå til at stikkrenner/lukkingar ligg i lågpunkt, og at dei vert etablert med stor nok dimensjon til å handtere flaum og overvatn. Der det er mogleg skal lukka system opnast, eventuelt at ein erstattar/supplerer lukka system med opne naturbaserte løysingar.
- Innanfor detaljreguleringsplanen kan det leggjast infrastruktur og naudsynte tekniske installasjonar i grunnen.

Byggegrenser

- Der det ikkje er vist byggjegrænse i kart, følgjer byggegrensene føremålsgrænsene

Byggehøgder

Byggehøgder vert målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Offentlege areal

Offentleg areal innanfor planområdet er regulert med eigarform *offentlege*, og er vist som o_XX i plankartet.

Føresegner for arealformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustad – 1110 (B)

Arealet omfattar eksisterande bustadtomter som er ferdig opparbeidd. Utnyttingsgrad 40 % BYA.

Idrettsanlegg – 1400 (IA)

Idrettsbana og tilhøyrande bygningar er avsett til organisert idrettsverksemd og trening. Anna bruk skal vere godkjent av Ulvik herad.

Uthus, naust – 1589 (UN)

Arealet omfattar eksisterande naust og er ferdig utbygd.

Kombinert bebyggelse og anlegg – 1110 (KBA)

Arealet innanfor føremålet med omsynssona, *H570 Bevaring kulturmiljø*, omfattar eksisterande kulturmiljø. Området kan nyttast til formidlingsverksemd knytt til området sin historie innan hagebruk, fruktdyrking, skuleverksemd og tidlegare historie. Endring i eksisterande bygningar som er omfatta av SEFRAK-registeret skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene for uttale før det kan gjevast løyve til tiltak.

Nye tiltak innanfor omsynssona H570 skal leggjast fram for kulturstyresmaktene for uttale før det kan gjevast løyve til tiltak.

Det kan førast opp replika av stavkyrkje. Før det vert gjeve løyve til tiltaket skal det avklarast nærare plassering med tanke på

- Kulturmiljøet i område
- Naturmiljøet i område – finne ei optimal plassering med tanke på å unngå å byggje ned naturprega område

Det kan førast opp ei scene i område innanfor omsynssona. Bruken av scena skal ha tilsvarende avgrensingar for støy som T-1442/2021.

Det kan etablerast ein renesansehage i føremålet KBA. Parken skal ikkje innehalde artar som utgjer økologisk risiko med sannsynleg evne til spreiding. Det skal plantast artar som har verdi for stadlege insekt, pattedyr og fugl. Organisk materiale frå parken skal behandlast på forsvarleg måte, med avstand til vassdrag og naturreservat.

På føremålet KBA utanfor omsynssona, kan det etablerast tiltak retta mot publikum og parkering. Parkering skal leggjast til rette slik at bussar kan køyra inn frå fylkesvegen, snu på tomte, parkera og køyra ut att på fylkesvegen, utan å rygge.

I samband med søknad om tiltak skal det dokumenterast tryggleik for flaum frå fjorden eller frå vassdrag, anten ved dokumentert sikker plassering av tiltak, eller avbøtande tiltak (flaumvoll og liknande).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Offentlege samferdselsanlegg skal opparbeidast med ei inndeling som vist i plankartet.

Køyreveg – 2011 (KV)

Arealet skal nyttast til køyreveg, skulder og busshaldeplass som kantstopp. Fylkesveg, avkøyrslar og private veger skal opparbeidast etter Statens vegvesen vegnormal N100:2023..

- Hjeltnesvegen – fylkesveg 5376: Lokal veg med utbetningsstandard er lagt til grunn med punktutbetring på dette vegstrekket.
- Tymbernesvegen – kommunal veg 1021: Lokal veg med utbetningsstandard er lagt til grunn med punktutbetring på dette vegstrekket.

Fortau – 2012 (F)

Fortauet skal ha 2,5 m breidde inkludert kantstein. I tillegg 0,25 m grusa skulder ytst. Det er planlagt langs eksisterande vegkant, slik at det kan realiserast før eventuell utbetring av køyrebanen. Køyrande kan krysse over fortau i samband med avkøyringar.

Annan veggrunn (2018)

Området omfattar sideareal som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget, samt areal der det er behov for å føre opp rekkverk, tekniske anlegg mv.

Parkering – 2080 (P)

Arealet skal nyttast til parkering i tilknytning til idrettsanlegget, friområde og badeplassen.

Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde – 3040 (GF)

Område mellom idrettsanlegget og sjøen. Område skal ha parkmessig kvalitet og vera tilgjengeleg for alle. Det kan førast opp leikeplassar, baner, mindre installasjonar, så som benker, avfallskorger og lettare tilrettelegging for rørsle og orienteringshemma.

Badeplass – 3041 (GB)

Innanfor område avsett til badeplass, skal det leggjast til rette for bading, leik og annan naturleg aktivitet i tilknytning til bading og leik. Det er opna for å leggje til rette med enkle tiltak som badestige, stupebrett, platting/sitteplassar, grindbygg, grillplass o.l.

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

Gartneri – 5114 (LG)

Det kan førast opp tiltak for gartneri inntil 60% BYA.

Friluftsføremål – 5130 (FF)

Snauholmen skal nyttast som friluftsområde, og området kan leggjast til rette for bading, leik og annan naturleg aktivitet i tilknytning til friluftaktivitet. Der føremålet grensar til badeområde i sjøen (BO) kan det førast opp enkle tiltak som brygge, badestige, stupebrett, platting/sitjeplassar, o.l. Ved eventuell etablering av brutilførsel til Snauholmen, må dette utgreiast i eige prosjekt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710) (FSV)

Friluftsområde i sjø er avsett til ferdsel, fiske og friluftsliv.

Badeområde – 6770 (BO)

Det er ikkje tillete å mudra eller grava ut sjøbotnen, men det kan førast til sand for å betra botnkvaliteten for bading. Sjøarealet kan merkast som badeområde med bøyer. Det er forbod mot motorisert ferdsel innanfor merka område.

Føresegner for omsynssoner (§12-6)

Sikringssone friskt, H140

Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen. Frisiktsona skal etablerast i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Enkeltstående tre og lyktestolpar og liknande kan tillatast.

Faresone flaumfare, H320

I faresona kan det ikkje førast opp tiltak i tryggleiksklasse F3. I område kan det etablerast flaumførebyggjande tiltak. Flaumførebyggjande tiltak må ikkje komma i strid med føresegnene for føremålet. For oppføring av tiltak i tryggleiksklasse F2 skal det i samband med søknad om tiltak dokumenterast tilstrekkelege avbøtande tiltak som del av søknaden.

Faresone ras og skredfare, H310

I faresona kan det ikkje førast opp tiltak i tryggleiksklasse S3. I område kan det etablerast skredførebyggjande tiltak. Skredførebyggjande tiltak må ikkje komma i strid med føresegnene for føremålet. For oppføring av tiltak i tryggleiksklasse S2 skal det i samband med søknad om tiltak dokumenterast tilstrekkelege avbøtande tiltak som del av søknaden.

Bevaring kulturmiljø, H570

Omsynet til kulturmiljøet vere førande for arealbruken. Det historiske preget til bygningane og kulturmiljøet skal takast vare på og førast vidare. Eventuelle tiltak skal underordnast det heilskaplege kulturmiljøet. Dette gjeld bygningsvolum, hageanlegg, allear, steingjerde, grusvegar og stigar, tunstruktur og spor etter tidlegare verksemd. Dersom verneverdig busetnad kulturmiljøet får uopprettelege skader, skal det oppførast busetnad med same dimensjonar, høgder og i harmoni med særpreg og byggeskikk.

Bygningar/bygningsdelar innanfor omsynsona som ikkje har verneverdi, kan vurderast rive. Ved søknad om rivning av bygningar innanfor eit verneverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarleg oppmåling av bygningen eller anlegget ligge føre. Dokumentasjonen skal godkjennast av kommunen før løyve kan gjevast. Søknad skal sendast regional kulturminnestyresmakt til uttale før det vert gjeve løyve.

Ved vedlikehald, reparasjon og utbetring av verneverdig busetnad innanfor omsynsona, skal eksteriør og konstruksjon takast vare på eller tilbakeførast. Opphavlege fasadeelement skal takast vare på i sin opphavlege samanheng. Ved naudsynt utskifting skal målestokk, materialval, utforming og farge oppretthaldast. Tilbakeføring skal gjerast med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Ved alle søknadspliktige tiltak innanfor område eller på enkeltstående kulturminne i omsynssona, skal det hentast inn uttale frå regional kulturminnestyresmakt. Dette gjeld også alle bygningar frå før 1850 (jf. kulturminnelova § 25). Kommunen skal varslast om saka.

Oppføring av nye tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene for uttale før det kan gjevast løyve.

Bevaring naturmiljø, H560

Omsynssona gjeld kantvegetasjon langs Gauro. Det er ikkje tillete med inngrep i kantsona som kan foringa kantvegetasjonen sin funksjon for det økologiske miljøet langs og i vassdraget.

Dokumentvedlegg som føresegnene viser til

Plankartet, datert 20.9.2024

Planomtalen, datert 1.11.2024

Vegteikningar, U001-009_D01, F001_D01, C001_D01 og D001_D01, datert 14.2.2024

Støyrapport, datert 24.9.2024