

## Ulvik Herad Hjelmevoll

Reguleringsplan:

Saksnummer:

Dato sist revidert: 18.08.10

### Reguleringsføresegner for for gnr 67, bnr 2 og 69 og bnr 1 m. fl. Hjelmevoll, Ulvik Herad (pbl § 12-7)

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur og grøntområde.

#### § 1 Generelt

##### § 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 24.02.10

##### § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
  - Frittliggjande småhusbusetnad
  - Konsentrert småhusbusetnad
  - Kommunaltekniske anlegg
  - Uteoppfallsareal
  - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur  
(Pbl § 12-5, ledd nr 2)
  - Køyreveg
  - Anna vegggrunn – grøntareal
  - Gang veg
  - Kollektivhaldeplass
3. Omsynssoner  
(Pbl § 12-6)
  - Frisiktssone veg
  - Faresone ras og skred

#### § 2 FELLESEFØRESEGNAR

##### § 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

##### § 2.2 Overvatn

- 2.2.1. Innan dei enkelte delfelt skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon på eigen grunn for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar.

#### § 2.3 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og ute- opphaldsareal.
- 2.3.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

#### § 2.4 Rekkefølge

- 2.4.1 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen før det vert gjeve byggeløyve.
- 2.4.2 Leikeområde LP1 og LP2, skal vere ferdig opparbeida med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve til bustadene.
- 2.4.3 Det skal setjast opp gjerde mellom næringsverksemd og bustadområde.

#### § 2.5 Krav til utforming

- 2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Ulvik herad si estetiske rettleiar.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Bygningane skal spegle noverande bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og skal utførast i varige material med høg handverksmessig standard. Det skal leggjast stor vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal.

#### § 2.6 Universell utforming

- 2.6.1 Ved detaljplanlegging av bustadfeltet sitt inne - og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

#### § 2.7 Automatisk freda kulturminne

- 2.7.1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband

- med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd og merknad frå Hordaland Fylkeskommune.
- § 3 Busetnad og anlegg**  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
- § 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad**
- 3.1.1. I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad (BF1 – BF6) tillet ein einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.
- 3.1.2. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande einbustader er BYA = 20%.
- 3.1.3. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande einbustader i BF4 er BYA = 30%.
- 3.1.4. Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining på eigen tomt.
- 3.1.5. Det skal vere minimum 50 m2 uteopphalds- og leikeareal på tomta.
- 3.1.6. Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- § 3.2 Konsentrert småhusbusetnad**
- 3.2.1. I områda avsett til konsentrert småhusbusetnad (BK1) tillet ein rekkehus og tomannsbustader, og tilkomstvegar og parkering til desse.
- 3.2.2. Største tillatne BYA er 30 % inklusive parkering
- 3.2.3. Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining på eigen tomt.
- 3.2.4. Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- § 3.3 Kommunaltekniske anlegg**
- 3.3.1 Det er lagt opp til felles stad for post/boss ved inngangen til VEG3, VEG5 og VEG6.
- §3.4 Uteopphaldsareal**
- 3.4.1 Uteopphaldsareal, UA1-UA5, er felles og er avsett for busetnaden innanfor planområdet.
- 3.4.2 Det er ikkje løyve til å etablere tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.
- §3.5 Leikeplass**
- 3.5.1. Det skal setjast av minimum 25 m2 areal pr bustadeining til leikeplass.
- 3.5.2. Leikeplassane LP1 og LP2, er felles og er avsett for busetnaden innanfor planområdet.
- § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)
- § 4.1 Kjøreveg**
- 4.1.1. VEG1 er Rv 572 og er offentleg og hovudtilkomst til planområdet.
- 4.1.2. VEG2 er Rv 572 og er offentleg og er tilkomst til planområdet si øvre del.
- 4.1.3. VEG3 er offentleg og er knytt saman ned VEG 4 og VEG5 og gjev tilkomst til BF2.
- 4.1.4. VEG4 er privat og er felles tilkomst til BF4.
- 4.1.5. VEG5 er privat og er felles tilkomst for BK1.
- 4.1.6. VEG7 er privat og er tilkomst for BF5 og BF7.
- 4.1.7. VEG8 er privat og er tilkomst for gnr/bnr 67/19.
- 4.1.8. VEG9 er privat og er felles tilkomst til gnr/bnr 67/2 og BF2.
- 4.1.9. VEG10 er privat og er felles tilkomst til BF2.
- 4.1.10. VEG11 er privat og tilkomst for gnr/bnr 69/49.
- 4.1.11. VEG12 er privat og tilkomst for BF3 og gnr/bnr 67/3.
- 4.1.12. VEG13 er privat er tilkomst til BF1 gnr/bnr 69/13.
- § 4.2 Anna vegareal – grøntareal**
- 4.2.1. Anna vegareal-grøntareal, AV1-5 er skjering og fylling langs den offentlege kjøre og gangvegen. Fyllinga skal dekkast med jord og tilplantast, eller ev. setjast opp steinmur.
- § 4.3 Gangveg**
- 4.3.1 Gangveg GV1 går langs etter VEG2.
- 4.3.2 Gangveg GV2 går langs etter VEG3 og går til kollektivhaldeplass K/H.
- 4.3.3 Gangveg GV3 går frå VEG4 til leikeplass L2.
- § 4.4 Kollektivhaldeplass**
- 4.4.1 K/H er kollektivhaldeplass.

§ 5     **OMSYNSSONE**  
(Pbl §12-6)

§ 5.1   **Faresone - rasfare**

5.1.1   Faresone H310 er sikkerheitssone for rasfare i delar av planområdet.

§ 5.2   **Frisiktssone veg**

5.2.1   I området med frisiktsline og veg, (frisiktssone) H140, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Ulvik Herad

