

## DETALJREGULERING FOR 82/180 OG 83/5 M.FL. NÆRING OG BUSTADAR – ROSENDAL – BARONIVEGEN 4 AS

### Reguleringsføresegn

Plan-ID 20180008

<b>Reguleringsplan, detaljregulering for:</b>	<b>82/180 og 83/5 med fleire Næring og bustadar - Rosendal - Baronivegen 4 AS</b>
<b>Gardsnummer, bruksnummer:</b>	Bustadfeltet ligg på heile gbnr. 83/5 og 83/73 , samt deler av gbnr. 82/180  Det ligg fleire andre gbnr. innanfor plangrensa. Dette er i hovudsak med eksisterande bustader og areal kring vegar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gbnr.: 83/37, 38, 46, 47, 48, 62, 63, 72, 74, og 79.</li><li>• Gbnr.: 85/43.</li></ul>
<b>Nasjonal arealplan-ID:</b>	4617_20180008
<b>Saksnummer:</b>	2018/3324
<b>Dato for siste revisjon av føresegna:</b>	22.09.2023
<b>Dato for vedtak i kommunestyret:</b>	-
<b>Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:</b>	22.09.2023
<b>Denne planen endrar:</b>	-
<b>Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:</b>	

22. SEPTEMBER 2023

BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS  
Tiltakshavar: Baronivegen 4 AS

## 1. SIKTEMÅL MED PLANEN

Tiltakshavar ynskjer å utvikle den tidlegare ridebanen sentralt i Rosendal i form av etablering av konsentrert bustad, med tilhøyrande leike- og uteopphaldsareal. Planframlegget legg opp til ein blanding av utforming og innhald i leilegheitene, og dette er gjort for å sikre varierte leilegheit og vil bidra til å møte eit aukande behov for bustadar i Rosendal sentrum.

Det er også ynskjeleg å etablere ei samanhengande gangvegtrasé langs elva som gjev tilgjenge for ålmenta. Ved etablering av ein slik trase vil ein kunne sikre ei samanhengande promenade langs sentrum og opp til baronivegen.

## 2. FELLESFØRESEGN FOR HEILE PLANOMRÅDET

### 2.1 BYGGEGRENSE (PBL § 12-7 NR. 2)

2.1.1 Byggegrense er synt som stripla linjer i plankart, der byggegrense ikkje er synleg i plankart er dei samanfallande med føremålsgrænse. Mindre avvik <0,5 m kan tillatast i samband med byggesøknad så legne dei ikkje er i konflikt med friskt i avkøyrslar.

2.1.2 Det er høve til utkraging av t.d. balkong utover byggegrenser på inntil 2,5 m, når utkraginga er minimum 5 m over bakkeplan.

2.1.3 Planering, markterrasser, transformator, mindre støttemurar, gjerder/rekkverk, fundamentering under bakken, teknisk infrastruktur, interne vegar og liknande kan etablerast utanfor byggegrensa når tiltak ikkje er strid med friskt i avkøyrslar

### 2.2 MASSEHANDSAMING (PBL § 12-7 NR. 2)

2.2.1 Arbeid med skjering/fylling skal skje skånsamt for å ivareta landskap. Eventuell skjering/fylling skal ha ei så tiltalende form som mogleg ut i frå forhold og maksimalt vere 2 meter. Der hellinga tillat skal fylling/skjering kamuflerast med lausmasser og/eller beplantes med typisk vegetasjon for området.

Ved etablering av murar skal desse maksimalt vere 2 meter høge, dersom det er behov for høgare murar skal desse terrasserast.

2.2.2 Mellombels deponering av massar, inntil fire månader, skal berre skje i område med arealformål BK. Ved ferdigstilling av utbygging i BK skal eventuell overflødig masse fraktast bort frå området og transporterast til godkjend fyllplass.

### 2.3 KULTURMINNE (PBL § 12-7 NR. 6)

2.3.1 Dersom det dukkar opp automatisk freda kulturminne under utbygginga skal Vestland fylkeskommune straks varslast. Arbeid skal umiddelbart stansast til lokaliteten er vurdert av fylkeskommunen (jf. kulturminnelova §8 2. ledd).

### 2.4 ESTETISK UTFORMING (PBL § 12-7 NR. 1)

2.4.1 Nye bygg og uteområde skal vere bygd med høg arkitektonisk kvalitet og utformast i eit moderne preg. Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggest vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

2.4.2 Bygningane skal ha god estetisk utforming som harmonerer med terrenget og omgjevnadane rundt tomta.

## 2.5 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 nr. 4)

- 2.5.1 Vegar og avkøyrslar skal utformast i samsvar med krav i gjeldande kommunal norm.
- 2.5.2 Vatn, avlaup og anlegg for overvatn skal utformast i samsvar med krav til ein kvar tid i gjeldande kommunal norm. VA-rammeplan tilhøyrande reguleringsplan er retningsgivande for VA-anlegga.
- 2.5.3 Eventuelle område naudsynt til utbetring/etablering av energianlegg kan plasserast i arealføremål BB, BK og AVG.

## 2.6 Miljø og klima (PBL § 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Nye byggetiltak som hovudregel utførast i varige og mest mogleg miljøvennlige materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadane.
- 2.6.2 Utvendig lyssetting skal vere skjerma mot horisonten for å hindre belysning av nattehimmel og unødvendig lyssetting av naturområde.

## 2.7 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 12-7 nr. 4)

- 2.7.1 Felles opphaldsareal, leikeplassar og tilhøyrande tilkomst skal så langt det lar seg gjera etablerast med universell utforming.

## 2.8 PARKERING (PBL § 12-7 NR. 7)

- 2.8.1 Parkering for bueiningar i BB skal som hovudregel løysast i felles parkeringsanlegg /parkeringsskjellar under bakken.  
  
Parkering for bueiningar i BK skal som hovudregel løysast som overflateparkering, i carport/garasje eller i bygningskroppen.  
  
Gjesteparkeringsplassar skal være felles for BB og BK og etablerast på terreng.
- 2.8.1 Parkeringsplassar skal som hovudregel vere minimum 5 lange og 2,5 m breie. Minimum 5% av parkeringsplassane skal vere tilpassa og reservert rørslehemma. Desse skal som hovudregel vere 6 m lange og 4,5 meter brei, og plasserast slik at dei har kortast mogleg avstand til målepunktet.
- 2.8.2 Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass pr. bueining, og minimum 4 felles gjesteparkeringsplassar i planområdet. Gjesteparkeringsplassane skal markerast med skilt, være og tilgjengelege heile døgnet.
- 2.8.3 Minimum 30% av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt lademoglegheiter.
- 2.8.4 Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining korav 1 må være i tett nærleik til hovudinngangen til bueiningane. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassane må være tilrettelagt med lademoglegheit.

## 2.9 UTEOPPHALDSAREAL (PBL § 12-7 nr. 4)

- 2.9.1 Det skal settast av uteopphaldsareal i føremål BB og BK som er felles for begge føremåla. Uteopphaldsarealet skal minimum være 500 m<sup>2</sup>, og må vera eigna for opphald og ha universell tilkomst frå bustadane. Areala skal som hovudregel liggja på bakkeplan, men inntil 20% av arealet kan plasserast på felles tak eller over parkering under bakken.

Areal for uteopphald skal ha følgande kvalitetar:

- Alle bueiningar skal ha maksimalt 100 m gangavstand til den næraste del av felles uteopphaldsareal. Tilkomsten må skje på ein trafikktrygg måte.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast som del uteareal, med unntak der det er areal med særskilde kvalitetar som til dømes akebakke.
- Utforminga av området skal vere oversiktleg og ha naturlege ledelinjer der dette er mogeleg. Ved planting av vekstar skal det ikkje nyttast planter som kan gje sterkt allergiframkallande reaksjonar

2.9.2 Privat uteopphaldsareal kan etablerast som hage, på balkong eller takterrasse. Privat uteopphaldsareal på bakkeplan kan skilast frå fellesareal med rekkverk, hekk eller liknande.

2.9.3 Utbygginga i planområdet kan skje etappevis, og dersom eit felt i utbygginga ikkje oppfylle krav til uteopphaldsareal innanfor feltet, kan uteopphaldsareal i tilgrensande felt nyttast dersom det er nært og har trafikkikker tilkomst.

## 2.10 LEIKEAREAL (PBL § 12-7 nr. 4)

2.10.1 Det skal to til tre leikeplassar i BB og/eller BK som tilsaman mist utgjør 500 m<sup>2</sup>. Leikeplassane skal være felles for alle bueiningane i planområdet, og vere varierte i utforming og innhald med ulike leikeapparat som bidrar til at leikeplassane kan nyttast av born i alle aldersgrupper. Leikeplassane skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areala skal vidare ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.

2.10.2 Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamdøgn. Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og minst 50% av leikearealet skal vere opparbeidd etter prinsipp om universell utforming, og ha universell utforma tilkomst.

## 2.11 SØKNAD (PBL § 12-7 NR. 12)

2.11.1 I samband med søknad om tiltak etter PBL § 20-1 skal følgande sendast inn:

- Situasjonsplan som syner plassering av nybygg, veg- og parkeringsanlegg, VA-anlegg og overvasshandsaming, nettstasjon og avfallsløysing.
- Utomhusplan som syner plassering og utforming og innhald på felles uteopphaldsareal og leikeareal, materialbruk, beplantning og terrenghandsaming, belysning, møblering og inngangsparti.
- Ved fleire byggetrinn må det sendast inn ein oversikt over det aktuelle byggetrinnet, samstundes som ein syner korleis byggetrinnet inngår i planframlegget sin heilheit, og oppfyller krav til uteopphald- og leikeareal.
- Teknisk plan for vatn, avløp og spillvatn. Planen skal syne ein heilheitleg løysing av vassforsyning, spillvatn, overvatn og sikre sløkkevatn i krav til gjeldande teknisk forskrift. Planen skal ta utgangspunkt i VA-rammeplan tilhøyrande planframlegget og være i samsvar med gjeldande byggeteknisk forskrift.
- Avfallsplan som syner oppstillingsplass for bosshenting, køyrerute for renovasjonsbilen og renovasjonsløysing. Renovasjonsområde skal ligge inne på arealføremål BK og/eller BB, og avfallsplanen skal sendast til SIM for uttale.
- Tekniske planar for etablering av veg og gangveg. Denne planen må og syne nye og eksisterande avkøyrslar langs tilkomstvegen vert utforma. Ny avkøyrslar mot fylkesveg (o\_KV3) skal i tillegg godkjennast av vegmynde før utbygging.

### 3. FØRESEGN TIL AREALFØREMÅL

#### 3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

##### 3.1.1 Bustad – Frittliggende småhus (BFS)

3.1.1.1 BFS regulerer eksisterande frittliggende småhus i planområdet.

3.1.1.2 Maks mønehøgde for einebustadar i BFS er 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Maks gesimshøgde er 7 m.

3.1.1.3 Maks %BYA for BFS1, BFS2 og BFS4 – BFS7 er 30%.

Maks %BYA for BFS3 er 35%.

##### 3.1.2 Bustad – Konsentrert bustad (BK)

3.1.2.1 BK er avsatt til framtidig bustadbygg med inntil 12 bueiningar, fordelt på 3 tre/eller firmannsbustader.

3.1.2.2 BK skal ha maks to etasjar, og kan byggjast med flat tak med maks møne- og gesimshøgde på 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.2.3 Maks %-BYA for BK er 45%.

##### 3.1.3 Bustad – Blokk (BB)

3.1.3.1 BB er avsatt areal til to leilegheitsblokker med inntil 20 bueiningar.

3.1.3.2 BB skal maks ha fire etasjar over parkeringskjellar/anlegg, og kan byggjast med flat tak med maks møne- og gesimshøgde på 14 m over gjennomsnittleg planert terreng. Blokkbygg skal vidare ha gode arkitektoniske uttrykk frå alle sider, og det er høve med takterrassar som ein del av uteopphaldsareal.

3.1.3.3 Maks %-BYA for BB er 60%

##### 3.1.3 Bustad / Forretning (B/F)

3.1.3.1 B/F regulerer eksisterande bustad/forretningsbygg i planområdet.

3.1.3.2 Maks møne- og gesimshøgde for B/F er like eksisterande bygg, og maks %BYA er 60%.

#### 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

##### 3.2.1 Veg (V)

3.2.1.1 Arealføremål V regulerer nye og eksisterande vegar i planområdet, med breidde og kurvatur som synt i plankartet. Det er høve til mindre avvik frå plankart ved plassering av V dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast og endringa ikkje har nemneverdig betydning for andre rørte partar. V skal ha fast dekke til dømes asfalt, betong eller grus.

3.2.1.2 f\_V1 er ny felles privat veg inn til planområdet og skal nyttast av nye bueiningar i BK og BB, samt BF5 – BF7.

### 3.2.2 Køyreveg (KV)

3.2.2.1 Arealføremål o\_KV regulerer eksisterande offentlege køyreveggar i planområdet, med breidde og kurvatur som synt i plankartet. Det er høve til mindre avvik frå plankart ved plassering/justering av KV dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast og endringa ikkje har nemneverdig betydning for andre rørte partar.

### 3.2.3 Fortau (FO)

3.2.3.1 Arealføremål FO er offentlege eksisterande og framtidige fortau i planområdet og skal utformast slik at fortauet vert opphøgd frå køyrebanen. FO skal utformast med breidde og kurvatur som synt i plankartet.

### 3.2.4 Gangveg (GG)

3.2.4.1 f\_GG er felles gangveg i planområdet, og har ei regulert breidde på 2,5 m. f\_GG skal være open for ålmenn ferdsel og ikkje stengast med bom, eller på andre måtar privatiserast.

3.2.4.2 f\_GG skal ha fast sklisikkert dekke og minst mogleg helling.

### 3.2.5 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

3.2.5.1 SVT regulerer eksisterande sideareal på bru ved o\_KV2.

### 3.2.6 Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

3.2.6.1 Arealføremålet AVG er areal kring veg og fortau og omfattar areal som naturleg høyrer til desse arealføremåla. AVG er regulert med bredde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre justeringar av vegareal (KV og V) er tillate i arealføremål AVG dersom dette vert gjort i samråd med rette vegmyndigheit.

I AVG kan det etablerast grøfter, skjering og fylling, og det er høve til å føre opp murar, gjerde, veglys og andre tekniske installasjonar i AVG, så lenge desse ikkje er i konflikt med friskttilhøva langs vegen.

3.2.6.2 o\_AVG er offentlig anna veggrunn, AVG er privat anna veggrunn.

3.2.6.3 Areal i AVG som ikkje er opparbeid skal ha funksjon som blågrønnstruktur, og plantast med stadeigna planter.

### 3.2.7 Kollektivhaldeplass (SKH)

3.2.7.1 o\_SKH regulerer eksisterande offentlig kollektivhaldeplass.

## 3.3 GRØNTSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

### 3.3.1 BLÅGRØNNSTRUKTUR (GBG)

3.3.1.1 Arealføremål GBG er område med blågrønnstruktur. Det er høve til å setja opp benkar og liknande i GBG som fremje aktivitet langs gangveg f\_GG1, utover det er det høve til enkle tiltak for leik og opphald.

### 3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

#### 3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

3.4.1.1 Arealføremål BSV er deler av Rosendalselvi og utover eventuelle framtidige flaum- eller erosjonssikringstiltak skal BSV være utan tiltak.

## 4. OMYNSSONER (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140)

4.1.1 H140 er frisiktsone, det skal ikkje etablerast byggverk (murar eller liknande) over 0,5 m, ei heller plantast høg vegetasjon i frisiktsona. Det skal vera fri sikt over ei høgd tilsvarande 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

### 4.2 FARESONE – FLAUMSONE (H320)

4.2.1 Område for H320 syner moglege flaumsonar i tråd med flaumfarevurdering datert 24.06.15. Rapporten stiller følgande krav, og desse må oppfyllest før nye bueiningar innanfor faresona kan takast i bruk.

- Innanfor H320 skal det etablerast eit dekklag av stein som fungerer som eit flaumvern. I samband med dette skal utbyggingsområdet hevast med minimum 130 cm.
- Ingen område for opphald eller busetnad skal ligge lågare enn kote 8,5.

## 5. REKKEFØLGEFØRSEGN (§ 12-7 NR. 12)

5.1 Før det vert gjeve løyve til igangsetting, utover grunnarbeid, innanfor arealføremål BK eller BB må V1 med tilhøyrande avkøyrsløp mot o\_KV3 vere ferdig opparbeid i tråd med plankart.

5.2 Før det vert gjeve løyve til igangsetting, utover grunnarbeid, innanfor arealføremål BK eller BB må o\_FO4 og o\_FO5 vere ferdig opparbeid i tråd med plankart, eller sikra opparbeid gjennom ein gjennomføringsavtale med Kvinnherad kommune.

5.3 Før det vert gjeve ferdigattest til nye bueiningar i BB eller BK må f\_GG1 vere ferdigstilt, og det må vere etablerast tilstrekkeleg leik- og uteopphaldsareal i tråd med føresegn 2.9 og 2.10, samt tilstrekkeleg parkeringsdekning.

5.4 Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve til bueiningar i BB eller BK må det dokumenterast flaumsikrande tiltak i tråd med føresegn 4.2.1.

5.5 Arealføremål BB, B/F og BF1 – BF7 ligg delvis innanfor gul støysone, og ved søknad om tiltak for nye bueiningar i desse føremåla må det synleggjerast korleis ein stetta støykrav gitt i gjeldande byggtekniske forskrift for støy. Dersom støynivå vert målt til høgare enn 55 dBA, må det iverksetjast støysikringstiltak før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest

**Eikelandssosen, 22.09.2023**

Petter E. T. Flotve