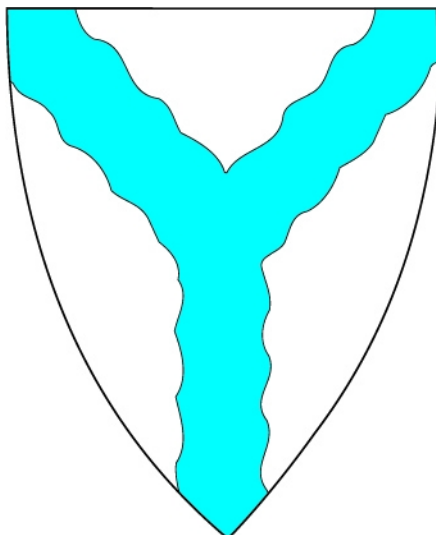


planID 4617_20220001
arkivID xxx

Ordfører



Kvinnherad kommune

DETALJREGULERING FOR BONDHUS - SUNDAL TURIST- OG FRILUFTSOMRÅDE
59/1, 60/1 M.FL.

Reguleringsføresegner (jf. plan- og bygningslova § 12-7)

FØRESEGNER PR. 12.07.2024

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

VEDLEGG H.

Kvinnherad kommune

Vedteken dato:

Revisjonsdato konsulent: 12.07.24

REGULERINGSFØRESEGNER (jf. plan- og bygningslova § 12-7)

§ 1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

- 1.1 Målet med planarbeidet er å legge tilhøva betre til rette for naturbasert turisme i form av fasilitetar og tilrettelegging som også kommer lokalsamfunnet til gode. Andre hovudtema i planen er sentrumsutvikling, landbruk, trafikktryggleik og samferdsel, samt ivaretaking av friluftsliv og kulturmiljø.
- 1.2 Planen sin intensjon vert utfyllande skildra i tilhøyrande planomtale, datert 12.07.2024, som skal nyttast til å tolke meining bak plankart og føresegner.

§ 2 UTFYLLANDE VILKÅR

(pbl § 12-7)

2.1 Vidareføring av reguleringsplanar

- 2.1.1 Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik, Mauranger: Planen erstattar ein mindre del av bebyggelsesplanen.
- 2.1.2 Reguleringsplan – Fv 49_ Ænes-Austrepollen – Statens vegvesen: Planen erstattar delar av vegplanen (fv 500).

§ 3 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

(pbl § 12-7)

3.1 Grad av utnytting (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 3.1.1 Maksimal grad av utnytting er påført plankartet for det enkelte føremål, angitt i %BYA eller %BRA.

3.2 Byggehøgder (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 3.2.1 Byggehøgder er gitt i føresegnene for det enkelte føremål. Høgde reknast frå gjennomsnittleg planert terreng kring bygget.

3.3 Utforming (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 3.3.1 Alle område i Sundal sentrum skal formast og byggast med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering. Bygg skal få ei god form og harmonisk utforming tilpassa kringliggande bygningar/miljø.
- 3.3.2 Uteområde skal formast på ein måte som inviterer til opphald og aktivitet, samtidig som trafikktrygging er i fokus.

3.4 Byggegrenser (pbl § 12-7 pkt. 2)

- 3.4.1 Byggegrenser er vist i plankart. Der byggegrenser ikkje er synlege ligg desse i føremålsgrensa.
- 3.4.2 Støttemurar, gjerde, parkeringsplassar, avkøyrslar, røyr/leidningar og liknande kan plasserast utanfor byggegrensene når tiltaket ikkje er i strid med siktsoner.
- 3.4.3 Der byggegrense mot vassdrag ikkje er sett i plankartet gjeld følgande: Tiltak etter § 1-6, 1. ledd,

bortsett frå frådeling, riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor følgjande vassdragsbelte: Byggegrense mot vatn, bekkar, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km². Byggegrense mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km², og for tiltak nærare enn 100 meter frå vassdraget skal det gjerast ein konkret farevurdering før tiltak kan settast i gang dersom dette ikkje alt er gjort.

- 3.4.4 Ved alle tiltak langs vassdrag skal kantsona sikrast mot tiltak som kan gjere skade på naturmangfald eller redusere kantsona sin økologiske funksjon.

3.5 Klima og miljø (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 3.5.1 Omsyn til ekstremvær og klimaendring skal ivarekast ved planlegging og prosjektering av bygg, installasjonar og areal for uteopphald. Bygg og anlegg skal dimensjonast, utformast og få eit materialval dokumentert å tole prognostisert endring i vær og klima.
- 3.5.2 Ny kritisk infrastruktur skal vurderast lagt i grunnen og ikkje som luftlinjer.
- 3.5.3 Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlige materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadane. Ombruk av bygg og byggemateriale skal etterstrevast.
- 3.5.4 Ved utbygging langs med fjorden i område råka av havnivåstiging er det krav til å etablerer golv og tilkomst over maksimal prognostisert havnivåstigning. Gjeld for nye tiltak samt ombygging og bruksending. Nye tiltak skal dermed etablerast over følgande nivå: 300 cm for tryggleiksklasse 3, 290 cm for tryggleiksklasse 2 og 280 cm for tryggleiksklasse 1 jf. TEK. For område utsett for bølger gjeld eit påslag av 60 cm oppå høgdene som gitt over (jf. TEK og DSB). Dokumentasjon på konstruksjon og toleranse skal følgje byggesak.

3.6 Handtering av overvatn (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 3.6.1 Overvatn skal søkast fordrygd lokalt.
- 3.6.2 Tiltak for å avgrense/forsinke avrenning av overvatn skal vurderast ved etablering av nye tiltak, til dømes permeable flatar, grønne tak, regnbed og vasspegel.
- 3.6.3 Ved nye tiltak som ligg tett på lukka bekker skal det leggast til rette for opning av desse i nye/retablerte løp.
- 3.6.4 Det skal ikkje asfalterast eller etablerast meir harde flater enn kva som i byggesak er godtgjort naudsynt.

3.7 Utandørs lyssetting (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 3.7.1 Før lyssetting i natur- og friluftsområde vert tillate skal tiltaket vurderast jf. NML §§ 8 og 9. Unødvendig lyssetting av natur- og friluftsområde skal vere unngått. I naturområde og område som grenser til naturområde skal lyssetting skje med dempa belysning frå låge lyktestolpar eller liknande som berre lyser opp nødvendig areal og som effektivt hindrar strølys mot naturområde og nattehimmel.

3.8 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

- 3.8.1 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak og in anleggsfase. Krav i T-1442 skal leggast til grunn.
- 3.8.2 Innanfor støysoner vist i plankart skal støy utgreiast og dokumenterast ved søknad om støyfølsame tiltak.
- 3.8.3 Nødvendig uteopphaldsareal for bustad skal ikkje overgå støygrensa $L_{den} = 55$ dBA. Det same gjeld ved støyfølsame byggeformål.

3.9 Terreng og vegetasjon (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 3.9.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt for omgjevnadane. Eksisterande større tre og verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

- 3.9.2 All landbruksjord som omdisponerast skal gravast av og nyttast til utbetring av eksisterande eller etablering av nytt landbruksareal i nærområdet. Eksisterande jord skal takast av i to lag, matjordlag og underliggende lag. Laga skal leggast tilbake i same rekkjefølgje. Eventuell lagring skal skje i ranker for å unngå pakking.
- 3.9.3 Eksisterande steingardar skal der det er mogleg takast vare på som synlege historiske spor i landskapet.

3.10 Universell utforming (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 3.10.1 Det skal sikrast godt tilgjenge til anlegg og uteområde for heile befolkninga. Areal skal, der det er mogleg, utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg.

3.11 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 3.11.1 Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og tilgjenge. Det skal takast spesielt omsyn til snarveggar, trygge gang- og sykkelareal og kvalitetsrike og varierte aktivitetsområde.

3.12 Automatisk freda kulturminne (pbl § 12-7 pkt. 6)

- 3.12.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar, som er automatisk freda kulturminne, oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit underrettast, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

3.13 Bygg som skal bevarast (pbl § 12-7 pkt. 6)

- 3.13.1 Bygningar eller bygningsmiljø i planområdet, som er merka i plankartet med linje for «skal bevarast», skal oppretthaldast med, eller tilbakeførast til, opphaveleg fasadeuttrykk, takform, utforming av vindauge og dører, materialval og fargebruk. Endra bruk kan tillatast når dette bidrar til vern gjennom bruk. Ved gjenoppbygging etter eventuell brann skal ein sikre særskilt god tilpassing til det tradisjonelle bygningsmiljøet.

3.14 Parkering (pbl § 12-7 pkt. 7)

- 3.14.1 Innanfor planområdet gjeld følgjande krav til parkeringsplassar, parkering langs offentleg gate/veg skal ikkje reknast inn i parkeringsdekninga:

Tiltak	Minimumskrav	Maksimumskrav
Hus med inntil 4 bustadeiningar	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Hus med 5 el. fleire bustadeiningar	1,5 plassar pr. bustadeining	2 plassar pr. bustadeining
Hybel/hybelhus*	0,5 plassar pr. hybel	1 plass pr. hybel
Fritidsbustad	2 plassar pr. eining	3 plassar pr. eining
Forretning og tenesteyting	1 plass pr. 30 m ² BRA	1 plass pr. 20 m ² BRA
Næring elles	1 plass pr. 100 m ² BRA	1 plass pr. 50 m ² BRA
Fritids- og turistføremål/hotell **	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom
Omsorgsbustad	1 plass pr. bustadeining	

* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.

**Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.

3.15 Avkøyrsløse (pbl § 12-7 pkt. 7)

- 3.15.1 Der avkøyrsløse ikkje er regulert i plankartet er dei markert med piler. Pilene er illustrerande i tal og plassering.

- 3.15.2 Avkøyrslar frå fylkesveg skal oppfylle krav i Statens vegvesen si handbok N100 «Veg og gateutforming».
- 3.15.3 Nye avkøyrslar frå kommunal veg skal etablerast iht. Kommunen sin vegnorm.

3.16 Frisikt (pbl § 12-7 pkt. 7)

- 3.16.1 I avkøyrslar og kryss skal det vere fri sikt i samsvar med krav i Statens vegvesen si handbok N100.

3.17 Mindre justeringar (pbl § 17-7 pkt. 7)

- 3.17.1 Mindre justeringar mellom areal regulert til samferdsleanlegg og tilstøytane arealformål kan tillatast, og skal grunnjevast i vanskelege grunnforhold, ustabil og vanskeleg fjell, behov for sikring, behov for omdanna fyllingar og skråningsutslag. Justeringar skal gjennomførast etter avtale med grunneigar og skal dokumenterast.

3.18 Tiltak i sjø (pbl § 12-7 nr. 10)

- 3.18.1 Tiltak i sjø, som fell inn under *havne- og farvannsloven § 14*, krev søknad til og løyve frå hamnemynde i tillegg til ordinær søknadshandsaming etter plan- og bygningslova.

§ 4 DOKUMENTASJON

(pbl § 12-7, pkt. nr. 12)

4.1 Dokumentasjonskrav og utfyllande planar

Før arbeid i medhald av planen startar skal følgande føreligge:

- Plan for anleggsarbeid.
- Plan for omlegging av eventuelle tekniske leidningsanlegg.
- Plan for tiltak mot støy, strukturlyd og vibrasjonar i anleggsfasen, inkludert både tekniske og administrative tiltak, som bruk av støysvakt utstyr, arbeidsmetodar og driftstidsregimer.
- Dokumentasjon for støyutgreiing for støyfølsame tiltak om desse er lokalisert i støysoner.
- Plan for disponering av eventuelle overskotsmassar, inkludert gjenbruk av matjord. Dokumentasjon skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsformål, eventuell midlertidig deponering, vurdering av faren for forureining og avbøtande tiltak. Planen skal vise tiltak for å minimere risikoen for spreining av framande planteartar.
- Plan for overvasshandsaming og fordrøying.

4.2 Tiltak som skal sikrast i anleggsperioden

Før anleggsarbeid kan starte skal følgande sikrast:

- Eksisterande gang- og sykkelforbindelsar skal oppretthaldast. Ved eventuell midlertidig omlegging av gang- og sykkelareal skal omlegginga ikkje utgjere ein vesentleg omveg.
- Eksisterande tilkomstar til eigedomar skal oppretthaldast fram til ny, midlertidig eller permanent tilkomst er etablert.
- Midlertidige omleggingar av samferdsleareal skal skiltast, lyssettast og ein skal unngå høge kantar.

4.3 Situasjonsplan / utbyggingsplan

I samband med byggemelding skal det leggest fram situasjonsplan i målestokk I: 500 (ev.1:1000). Situasjonsplan skal vise:

- Plassering av alle tiltak.
- Avkøyrslar frå offentleg veg, køyrevegar, interne gangvegar/fortau og avkøyrslar med siktsoner mot offentleg veg
- Parkeringsplassar, inkludert sykkelparkering

- Innfallsport til nasjonalparken
- Kollektivanlegg
- Areal for søppelhandtering
- Forstøttingsmurar, andre murar og terrengopparbeiding med kotehøgder.
- Nytt og gamalt terreng
- Eksisterande tre som skal bevarast
- Planlagt ny vegetasjon
- Korleis overflatevatn vert handtert, inkludert, helling og avrenningsretning for overvann, samt oversikt over harde og permeable flater

§ 5 EIGARFORM

(pbl § 12-7, pkt. nr. 14)

5.1 Offentlege arealføremål

Følgande areal skal vere offentlege:

- Leikeplass o_LEK
- Køyreveg o_KV1-2, o_KV4
- Fortau o_FO1-5 og o_FO7-14
- Torg o_TO1-2
- Gatetun o_GT1
- Annan veggrunn teknisk o_AVT
- Annan veggrunn grøntareal o_AVG
- Kollektivhaldeplass o_KH1-2
- Kai o_KAI
- Parkeringsplass o_PP2
- Blågrønstruktur o_BG3-4
- Turveg o_TV1-4
- Hamneområde i sjø o_HOS

5.2 Felles arealføremål

Følgande areal skal vere felles:

- Veg f_V3 og f_V4 er felles for eigedomane 59/1, 2, 34, 77, 26.
- Veg f_V5 er felles for eigedomane 60/4 og 60/8
- Veg f_V7 er felles for eigedomane på 60/7,9 22, 10, 14 og 3
- Veg f_V9 og f_V10 er felles for eigedomane 60/1, 10 og 13.
- Veg f_V11 er felles for eigedomane 60/1, 21 og f_PP6.
- Køyreveg f_KV5 og parkeringsplassar f_PP4-8 er felles for eigedomane 60/1, 2, 15, 20, 21.
- Parkeringsplass f_PP1 skal vere felles for eigedomane 59/30 og 59/12.
- Felt f_PP3 skal vere felles for o_LEK og SF5 på eigedom 59/21 og 59/28.
- Eigarskapet til f_AVG og f_FO6 følger tilstøytane samferdselsføremål.
- Felt f_FO15 er felles for eigedomane 60/1, 2, 15, 20, 21 og parkeringsplassar f_PP4-8.

§ 6 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

6.1 Bustader (B)

Felt B1 og B2 omfattar areal tilhøyrande eksisterande bustader. Areala ligg i frisktsona for tilgrensande avkøyrsløse.

6.2 Bustader – frittliggjande-småhus (BF)

- 6.2.1 Felt BF omfattar eksisterande bustader i Sundal sentrum med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og uteopphaldsareal.
- 6.2.2 Maks grad av utnytting er %BYA= 30%.
- 6.2.3 I feltet er det høve til å føre opp bygg i to etasjar med største mønehøgd MH=9,0 m. Bygga kan i tillegg vere underbygd med kjellar. Hybelleilegheit kan etablerast som del av bygget.
- 6.2.4 Parkering og renovasjon skal løysast på den enkelte eigedom.

6.3 Fritidsbusetnad-frittliggande (FBF)

- 6.3.1 Felt FBF omfattar eksisterande fritidsbustader. Maks grad av utnytting er sett til %BYA= 25%. Maks byggehøgd er 2 etasjar. Bygg skal ha saltak.
- 6.3.2 Feltet skal ha køyrbar tilkomst frå o_TV2, markert med avkøyrspil i plankart.

6.4 Sentrumsføremål (SF)

- 6.4.1 Felta SF1-5 er areal med sentrumsføremål. Sentrumsføremål inkluderer følgande: Forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, bustad og bevertning med tilhøyrande grønstruktur, leikeareal, parkering og samferdsleareal.
- 6.4.2 For SF1-4 er grad av utnytting satt til %BRA=150%, byggehøgd er satt til maks MH=10,5 m.
- 6.4.3 Felt SF5 omfattar eksisterande bygning. Maks grad av utnytting er satt til %BYA= 100%. Maks byggehøgd er MH= 8 m.
- 6.4.4 Bygg skal ha saltak.
- 6.4.5 Bygg med fasadar og fasadehjørne som vender mot offentlege rom skal verte gitt ei kvalitetsrik arkitektonisk utforming med aktive fasadar på bakkeplan, som bidreg til å forsterke byromma sine kvalitetar.
- 6.4.6 For bustader skal minste utomhusareal vere MUA=50 m² pr. bueining, av dette skal minimum 25 m² vere privat.
- 6.4.7 Parkering, varelevering og renovasjon skal løysast i det enkelte felt.

6.5 Campingplass (C)

- 6.5.1 Området markert med C er sett av til campingplass. Arealet endrast ikkje som del av planen

6.6 Næring (NÆ)

- 6.6.1 Felt NÆ omfattar eksisterande bygning med føremål næring. Bygget er verneverdig og skal bevarast. Maks grad av utnytting er satt til %BYA= 100%. Maks byggehøgd er MH=6 m.

6.7 Hotell/overnatting (HO)

- 6.7.1 Felt HO omfattar eksisterande hotellbygg som er verneverdig og skal bevarast.
- 6.7.2 Maks grad av utnytting er satt til %BYA= 30%. I feltet er det tillate bygg med maks mønehøgd på MH=10,5 m.
- 6.7.3 Varelevering og renovasjon skal løysast innanfor feltet. Det tillatast uteservering på feltet.

6.8 Leikeplass (LEK)

- 6.8.1 Felt o_LEK er offentleg leikeplass.
- 6.8.2 Leikeplassen skal vere skjermja mot ureining, støy og trafikkfare.
- 6.8.3 Arealet skal ha universell tilgjenge og skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet.
- 6.8.4 Arealet skal invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for ulike typar av aktivitetar.

6.8.5 Det skal etablerast snarveg gjennom o_LEK frå f_KV3/f_GT2 til turveg o_TV1.

6.9 Kombinert føremål (KBA)

6.9.1 Felt KBA omfattar to eksisterande bygningar med kombinert føremål bustad/næring. Eitt av bygga er verneverdig og skal bevarast. Maks grad av utnytting er %BYA= 100%. Maks byggehøgde er MH=11 m.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

7.1 Generelt

- 7.1.1 Nye avkøyrslar eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg skal vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande «Rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Region vest».
- 7.1.2 Alle samferdsleanlegg med offentleg funksjon skal utformast etter Statens vegvesen sine krav og normalar eller kommunen sine vegnormalar.
- 7.1.3 Mindre justeringar mellom arealføremåla innanfor «Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur» tillatast som del av prosjektering/ byggteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget, føresett at dette ikkje rårkar av gangareal og transportfunksjonar, og at trafikktryggleiken ivaretakast. Justeringar skal dokumenterast og godkjennast av den respektive vegmynde før igangsetting av byggetiltaket.

7.2 Veg (V)

- 7.2.1 Felt V1 er eksisterande åtkomstveg til SF5, FBF og 59/35, 36. Vegen endrast ikkje vesentleg av planen.
- 7.2.2 f_V2 er eksisterande åtkomstveg til Mauranger kro, campingplassen og eigedomane 59/31, 59/1 m.fl. Avkøyrsla skal opparbeidast som vist i plankart. Det skal sikrast tilgang for allmenta over vegen.
- 7.2.3 f_V3 og f_V4 er eksisterande avkøyrslar til eigedomar på 59/1, 2, 34, 77 og 26.
- 7.2.4 f_V5 er felles for eigedomane 60/4 og 60/8
- 7.2.5 V6 og V8 er eksisterande veger. Vegane endrast ikkje vesentleg av planen.
- 7.2.6 f_V7 er felles for eigedomane på 60/7,9 22, 10, 14 og 3
- 7.2.7 f_V9 og f_V10 er felles for eigedomane 60/1, 10 og 13.
- 7.2.8 f_V11 er felles avkøyrslar for eigedomane 60/1, 21 og f_PP6.

7.3 Køyreveg (KV)

- 7.3.1 o_KV1-2 og o_KV4 er offentlege køyrevegar.
- 7.3.2 Rekkverk på o_KV1 over elven må tilpassast trong for friskt til avkøyrslar frå f_V2.
- 7.3.3 Felt f_KV3 er felles for f_PP3, o_LEK, SF2-5 og eigedom 59/36, V1.
- 7.3.4 Køyreveg f_KV5 skal vere allment tilgjengeleg.
- 7.3.5 F_KV5 og o_KV4 med tilhøyrande anna veggrunn skal leggjast til rette som flaumveg med mot sjø.

7.4 Kombinerte føremål for samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear (SK)

- 7.4.1 Felt o_SK1-6 omfattar areal mellom avkøyrslar og fortau langs Bondhusvegen. Fortauet skal vere gjennomgåande med nedsenka kantstein.

7.5 Fortau (FO)

- 7.5.1 o_FO1-5, f_FO6, o_FO7-14 og f_FO15 er areal avsett til fortau.
- 7.5.2 Fortaua skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Sprang i dekke skal unngåast.
- 7.5.3 Nye fortau mot offentleg køyreveg o_KV1-2 skal etablerast med ein minimumsbreidde på 2,5 m.
- 7.5.4 Fortau langs o_KV4 og f_KV5, Bondhusvegen, skal etablerast med ein minimumsbreidde på 2 m.

7.6 Torg (TO)

- 7.6.1 Offentleg torg, o_TO1, skal opparbeidast og tene som universelt utforma offentleg møteplass. Arealet skal møblerast tilpassa sin funksjon. Torget skal bygge opp om bygningsmiljøet i omsynssona H570_1, og få ei utforming med material og kvalitetar som reflekterer dette.
- 7.6.2 o_TO1 skal funksjonelt henge saman med offentleg gatetun o_GT1. Det kan etablerast HC-parkering på feltet, annan parkering er ikkje tillate.
- 7.6.3 O_TO2 er offentleg torg knytt til parkeringsplassen f_PP1 og o_PP2. Arealet skal vere universelt utforma. Feltet skal ikkje møblerast.

7.7 Gatetun (GT)

- 7.7.1 Felt GT skal opparbeidast og tene som universelt utforma offentlege gatetun, etter prinsippa for «shared space».
- 7.7.2 o_GT1 og f_GT2 skal ha køyrbar tilkomst for tilgrensande eigedomar.
- 7.7.3 Offentleg gatetun, o_GT1, skal bygge opp om bygningsmiljøet i omsynssona H570_1, og få ei utforming med material og kvalitetar som reflekterer dette. Gatetunet skal funksjonelt henge saman med offentleg torg o_TO.
- 7.7.4 Felt f_GT2 skal vere felles for SF2, SF3 og SF4.

7.9 Annan veggrunn - teknisk anlegg (AVT)

- 7.9.1 Føremålet AVT er annan veggrunn teknisk areal og omfattar brukonstruksjon og areal som naturleg høyrer til vegen. Eigarform følgjer tilstøytane veg.
- 7.9.2 Innanfor området kan det settast opp murar, gjerde, lyktestolpar og tekniske installasjonar.

7.10 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- 7.10.1 Føremålet AVG er annan veggrunn grøntareal og omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Områda skal vere grønt, enten rehabilitert eller i form av nyplantning. For små område som har ein teknisk funksjon, kan hardt dekke med høg kvalitet nyttast. Eigarform følgjer tilstøytane veg.
- 7.10.2 Innanfor AVG kan det oppførast murar, gjerde, støyskjermar, lyktestolpar og tekniske installasjonar. Større areal skal verte gitt ei parkmessig opparbeiding tilpassa omgjevnadene.
- 7.10.3 Det tillatast etablert snarveg og avkøyrse over AVG.

7.11 Tekniske bygningar/konstruksjonar (SBK)

- 7.11.1 Felt SBK omfattar areal for vassbehandlingsanlegg. Innanfor arealet er det høve til å oppføre eit bygg med maks grad av utnytting satt til %-BYA= 30%. I feltet er det tillate bygg med maks mønehøgde på MH= 4,5 m. Bygget skal ha saltak og få ei kvalitetsrik og gjennomarbeida utforming i miljøvenlege og varige material.

7.12 Kai (KAI)

- 7.12.1 Felt o_KAI er eksisterande kai. Kaia skal vere allment tilgjengeleg og skal funksjonelt henge saman med offentleg gatetun o_GT1. Kaia skal bygge opp om bygningsmiljøet i omsynssona H570_1, og få ei utforming med material og kvalitetar som reflekterer dette.

7.13 Kollektivanlegg (KA)

- 7.13.1 Feltet (KA1-3) skal betene bussparkering på f_PP4. På arealføremålet skal det tilretteleggjast med servicefasilitetar som benker og miljøstasjon.

7.13.2 På KA2 kan det plasserast eit servicebygg. Maks BYA=50 m², maks MH=4,5 m. Bygget skal ha saltak og få ei kvalitetsrik og gjennomarbeida utforming i miljøvenlege og varige material. Det skal plantast minst eitt stort tre på feltet. Arealet skal ha semipermeabelt hardt dekke av belegningstein eller heller. Bygg kan plasserast anten her eller på f_PP5. Endeleg plassering skal visast i byggesak.

7.14 Kollektivhaldeplass (KH)

7.14.1 Felta o_KH1-2 skal nyttast til haldeplass for kollektivtrafikk. Haldeplassane skal utformast som kantstopp.

7.15 Parkeringsplassar (PP)

7.15.1 Innanfor felta PP skal det etablerast parkeringsplassar.

7.15.2 Felt f_PP1 omfattar parkeringsplassar fortrinnsvis for gjester knytt til hotellet (HO), og eigedom 59/30.

7.15.3 Felt o_PP2 omfattar offentlege parkeringsplassar for besøkande.

7.15.4 Felt f_PP3 omfattar parkeringsplassar for felt o_LEK og SF5.

7.15.5 Felt f_PP4 er plass for vending og parkering av buss.

7.15.6 Felt f_PP5-8 er felles parkeringsplassar for eigedomane 60/1, 2, 20, 21. Parkeringsplassane skal støtte behovet til besøkande til Bondhusvatnet og Folgefonna.

7.15.7 Felt f_PP5-6 skal ikkje asfalterast.

7.15.8 Innanfor f_PP5 og f_PP7-8 er det høve til å etablere installasjonar og element for innfallsport til nasjonalparken, t.d. skilting, benkar, miljøstasjon. Bygde element skal ha høg arkitektonisk kvalitet og vere godt tilpassa staden.

7.15.9 Eksisterande bygg innanfor felt f_PP7 skal rivast.

7.15.10 Minimum 10 prosent av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

7.15.11 På f_PP5 kan det leggjast til rette med servicefasilitetar som benker, miljøstasjon og servicebygg. Maks BYA=50 m², maks MH=4,5 m. Servicebygget skal ha saltak og få ei kvalitetsrik og gjennomarbeida utforming i miljøvenlege og varige material. Bygg kan plasserast anten her eller på KA2. Dersom servicebygg plasserast på feltet skal arealet ha semipermeabelt hardt dekke av heller, belegningsstein, eller liknande. Endeleg plassering av servicebygg skal visast i byggesak.

§ 8 GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5, 1. ledd nr. 3)

8.1 Blågrøn struktur (BG)

8.1.1 Felt BG er areal for grønstruktur.

8.1.2 BG1 skal ligge som eit grønt belte mellom naustområde i nord og o_FO1 og o_TO1.

8.1.3 Felt BG2 skal vere ein ferdselskorridor mellom o_GT1 og GN1. Arealet skal vere av grøen karakter.

8.1.4 o_BG3 og o_BG4 er offentleg naturområde langs turveg o_TV1-3, Isvegen. Felta skal vere grøne og skal fungere som ein buffer mot tilgrensande byggeføremål.

8.2 Naturområde (GN)

8.2.1 Felt GN1-4 er naturområde og elvekant, og skal i størst mogleg grad ligge urørt. Det skal ikkje gjerast tiltak som vesentleg grip inn i eller endrar eksisterande terreng og vegetasjon. Reetablering av stadeigen og naturleg vegetasjon kan gjerast i skadde område. Enkel skjøtsel er tillate.

8.2.2 Gjennom GN1 er det høve til å legge ein enkel tursti mellom BG2 og fram til innregulert bru over elva.

8.3 Turveg (TV)

- 8.3.1 o_TV1-3 er offentlig turveg, Isvegen. Turvegen skal oppgraderast og tilgjengeleggjerast for allmennheita. Sand, grus og steinsetting med naturstein/skifer kan nyttast som dekke. Isvegen er eit verdifullt kulturminne og det er ikkje tillate med inngrep i vegen sitt fundament/underbygging.
- 8.3.2 o_TV2 skal vere køyrbar tilkomst fram til eigedomane på FBF.
- 8.3.3 o_TV4 er planlagt offentlig turveg i sentrum av Sundal. Turvegen skal vere tilkomst til framtidig bru over elva.

§ 9 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(Pbl § 12-5, 1. pkt. nr.5)

9.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk reindrift og gardstilknyta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag (L)

- 9.1.1 I landbruksområda LNFR er det berre tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring (næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar).
- 9.1.2 I felt LNFR1 er det høve til å etablere installasjonar og element for innfallsport til nasjonalparken, t.d. skilting, benkar, miljøstasjon. Bygde element skal ha høg arkitektonisk kvalitet og vere godt tilpassa staden. Tilrettelegging skal skje i område inn mot f_PP7.
- 9.1.3 Steinblokkar tillatast fjerna frå remobiliseringsområdar som ledd i rassikring av turveg.

§ 10 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5, 1. ledd nr. 6)

10.1 Generelt

- 10.1.1 Det skal leggest vekt på å bevare viktige friluftsområde, naturførekomstar, kulturlandskap, kulturminne og fiskeressursar i tilknytning til sjøen og elva, ved å bevare elvekantvegetasjon og unngå utfylling.

10.2 Hamneområde (HOS)

- 10.2.1 Felt o_HOS er areal for offentlig hamneområde og det ikkje høve til å plassere flytebrygger, båtar, fiskeutstyr eller andre innretningar som er til hinder for tilkomst/tilflott til kaiområda eller ferdsle i sjøområdet.

10.3 Naturområde i sjø og vassdrag (NSVS)

- 10.3.1 Felta o_NSVS1-3 omfattar delar av Bondhuselva med føremålet naturområde i sjø og vassdrag.
- 10.3.2 I felt o_NSVS1-3 skal elvekantvegetasjon, naturførekomstar og fiskeressursar i tilknytning til elva bevarast. Det er ikkje høve til terrenginngrep anna enn kva som er dokumentert nødvendig for flaumsikring, eller for fundament for regulerte samferdsleanlegg/bruer.

§ 11 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

11.1 Frisikt (H140)

Soner for frisikt H140 skal samsvare med krav i Statens vegvesen si handbok N100.

11.2 Omsyn friluftsliv (H530)

- 11.2.1 I sone H530 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

11.2.2 Innafør omsynssonene H530 skal det takast særskilt omsyn til allmenta sin bruk av området i friluftslivssamanheng. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv kan tillatast.

11.3 Støysone- gul sone (H220)

11.3.1 Sone H220 omfattar areal i gul støysone, vegtrafikk.

11.3.2 Ved tiltak for støyfølsame byggeføremål innanfor sone H220 skal det til rammesøknad dokumenterast at byggetiltaket vil få tilfredsstillande støytilhøve jf. T-1442. Ev. leikeareal og teljande uteoppghaldsareal skal vende vekk frå vegen, o_KV1, og ligge i område som blir liggande med støybelastning lågare enn støygrensa $L_{den} = 55$ dBA.

11.4 Støysone- Raud sone (H210)

11.4.1 Sone H210 omfattar areal i raud støysone, vegtrafikk.

11.5 Område for grunnvassforsyning (H120)

11.5.1 I område markert med H120 skal det takast spesielt omsyn til grunnvatnet, og det tillatast ikkje inngrip eller tiltak som kan ha negativ innverknad på grunnvatnet i området.

11.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

11.6.1 I sone H570_1 og H570_2 er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

11.6.2 Eventuelle nye tiltak skal ta vare på det visuelle inntrykket. Innanfor sonen skal ein legge særleg vekt på tilpassing til verneverdige bygg og kulturmiljøet ved utforming av nye tiltak. Det er ikkje høve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar det heilskaplege kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitetar og opplevingsverdi (jf. pbl. § 11-8 c).

11.7 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

11.7.1 I sone H730 finnast automatisk freda kulturminne. Områda er bandlagt (jf. pbl. § 11-8, d). Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme freda kulturminne med sikringsone, eller framkalle fare for at dette kan skje.

11.8 Bevaring naturmiljø (H560)

11.8.1 I sone H560 er natur ei særskilt viktig interesse.

11.8.2 Omsynssona skal sikre levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealføremålet kan tillatast innanfor sonene om viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast

§ 12 FARESONER

(pbl § 12-6)

12.1 Ras- og skredfare (H310)

12.1.1 Sone H310_1-3 omfattar ras- og skredfaresonar.

- For felt med påskrift H310_1 er største nominelle årlege sannsyn 1/100
- For felt med påskrift H310_2 er største nominelle årlege sannsyn 1/1000
- For felt med påskrift H310_3 er største nominelle årlege sannsyn 1/5000

12.1.2 Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innanfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtande tiltak vurderast. Skredsjikkerheit skal dokumenterast ved byggesøknad.

- 12.1.3 Tiltak innanfor område med omsynssone H310 ras- og skredfare skal utførast i samsvar med tryggleiksklasse, jf. TEK 17 § 7–3. H320_1, _2 og _3 svarar til høvesvis tryggleiksklasse S1, S2 og S3 i TEK.

12.2 Flaumfare (H320)

- 12.2.1 Sone H320_1-3 omfattar flaumfaresonar med klimapåslagbygg.
- Felt med påskrift 320_1 er sone for 20 års flaum
 - Felt med påskrift 320_2 er sone for 200 års flaum
 - Felt med påskrift 320_3 er sone for 1000 års flaum
- 12.2.2 Tiltak innanfor område med omsynssone H320 flaumfare skal utførast i samsvar med sikkerheitsklasse, jf. TEK 17 § 7–2. H320_1, _2 og _3 svarar til høvesvis tryggleiksklasse F1, F2 og F3 i TEK. Bustader skal etablerast med ei tryggleiksmargin på 0,5 meter over dei berekna vasstandar i flaumrapport.
- 12.2.3 Tiltak i flaumsona skal dokumentere at det ikkje påverkar flaum- og erosjonsfaren negativt, korkje for tiltaket eller generelt i flaumsona.
- 12.2.4 Sone H320_4 omfattar sone for stormflo med 200 års gjentaksintervall. Alle tiltak innanfor sonen skal dimensjonerast for framtidig stormflo, jf. TEK.

12.3 Høgspenningsanlegg inkl. høgspenkablar (H370)

I faresoner H370 langs høgspenlinjer skal det visast særleg aktsemd i høve til linebrot, isnedfall o.l. samt mogleg helsefare som følgje av elektromagnetisk stråling (jf. pbl. §11-8 a).

§ 13 FØRESEGNOMRÅDER

(pbl § 12-7)

Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

13.1 Føresegnsområde #2_1 : Byggeforbodssone

- 13.1.1 I føresegnsområde #2_1 omfattar ei byggeforbodssone rundt kraftleiingar som er klausulert i medhald av konsesjon etter energilova. Det er ikkje tillat med nye bygg innanfor byggeforbodssona og alle tiltak i terreng og anleggsarbeid innanfor byggeforbodssona skal på forhand avklarast med leiingseigar. Ved anleggsarbeid (maskinar og utstyr) som kan nå innanfor ei avgrensing på 30 meter frå ytste straumførande leiing er det varslingsplikt.

13.2 Føresegnsområde #2_2: Infrastruktur i grunnen

- 13.2.1 I føresegnsområde #2_2 skal det leggst til rette for å legge rør knytt til setjefiskanlegget, frå dette og ut til sjø. Når det vert lagt rør i bakken skal samstundes arealet på overflata ferdigstillast etter føremål og krav i denne plan.

13.3 Føresegnsområde #2_3: Utviding av kai

- 13.3.1 Område markert med #2_3 er det høve til å utvide kaiarealet. Før arealet kan utvidast skal det føreligge grunnundersøkingar som vurderer og sett krav for å sikre stabilitet.

13.4 Føresegnsområde #91: Midlertidig anlegg- og riggområder

- 13.4.1 Områda kan nyttast til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre samferdsleanlegg i form av vegar, fortau, gatetun, gangvegar, med meir. Når anleggsarbeidet er avslutta skal områda førast tilbake til eksisterande bruksføremål, eller opparbeidast etter avtale med grunneigar. Areal skal ferdigstillast/vere opparbeida samtidig med samferdsleanlegget.

§ 14 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

(pbl § 12-7, pkt. nr. 10)

14.1 Tiltak som skal vere gjennomført før rammeløyve

14.1.1 Ved søknad om rammeløyve til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna kollektivhaldeplass og parkeringsplassar, skal følgande dokumentasjon vere vedlagt:

- Teknisk plan for VAO med dokumentasjon for sløkkjevann
- Teknisk plan for offentlege vegar
- Plan, tverrprofilar og lengdeprofil for vegar
- Nødvendige detaljteikningar for kryss, murar, etc.
- Massehandteringsplan inkl. plan for ivaretaking av matjord og tiltak mot spreieing av eventuelle framande artar

14.1.2 Ved søknad om rammeløyve til bygningar og anlegg skal følgande dokumentasjon føreligge:

- Målsett situasjonsplan i høveleg målestokk som eintydig viser:
 - Tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming
 - Kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng
 - Høgde på bygg, takform inkludert ev. takoppbygg til ventilasjon, heishus m.m.
 - Eventuell felles vegløyving for fleire eigedommar, skal situasjonsplan syne dette
- Det skal i tillegg leggjast ved ein utomhusplan som syner parkering, sykkelparkering, interne vegar, avkøyring, eksisterande og framtidig terreng med høgde, vegetasjon, løyving for renovasjon, ev. murar, trapper, rampar, gjerde, møblering, lyssetting, skilting, tilplanting, ledelinjer, ev. nødvendige støytiltak (inkludert utforming og kotehøgde).
- Situasjonsplan og utomhusplan skal følgjast av ei skrifteleg utgreiing som, saman med desse gjer greie for korleis føresegnene sine krav er tenkt oppfylt, inkludert krava til universell utforming og korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras er ivaretatt. Der kommunen finn det naudsynt kan det krevjast ytterlegare dokumentasjon.
- Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Kvinnherad kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.
- Tekniske planar i samband med Fylkesveg, kryssløyving, busshaldeplass, gang- og sykkelveg og fortau skal godkjennast av vegmynde før utbygging.
- Dokumentasjon på skredsikkerheit og sikringstiltak.

14.2 Tiltak som skal vere gjennomført før igangsetjingsløyve

14.2.1 Før det gjevast igangsetjingsløyve for tiltak skal følgande vere gjennomført:

- Plan for anleggsarbeid
- Plan for disponering av eventuelle overskotsmassar eller matjord for gjenbruk. Dokumentasjon skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsformål, vurdering av faren for forureining og avbøtande tiltak. Planen skal vise tiltak for å minimere risikoen for spreieing av uønskte/svartelista planteartar.
- Plan for overvasshandsaming og fordrøyving i samsvar med VA-rammeplan.

14.3 Tiltak som skal vere sikra før brukstillating

14.3.1 Før tiltak/bygning vert tatt i bruk skal følgande vere gjennomført:

- Ev. sikringstiltak iht. naturfareutgreiing
- Bil- og sykkelparkering, og tilhøyrande anna veggrunn
- Areal som er nytta til midlertidig bygge- og anleggsområde skal vere tilbakeført til eksisterande bruksføre mål, eller opparbeidast i samsvar med avtale med grunneigar der anna ikkje følger av særskilte føresegner.
- Ferdigattest for alle nødvendige tiltak i samband med VA- og samferdselsanlegg. Før det kan gis ferdigattest skal det liggja føre «som bygd»- dokumentasjon ink. innmålig veg og VA-anlegg, jf. VA-norm.

14.4 Rekkefølgekrev til spesifikke arealformål

- 14.4.1 Før det kan etablerast innfallsport til nasjonalparken på felt f_PP4, 5, 7 og 8 skal det føreligge godkjent situasjonsplan.
- 14.4.2 Samstundes med at det vert lagt rør i bakken for setjefiskanlegget i føresegnssområde #2_2 skal arealet på overflata innan føresegnssområdet ferdigstillast etter føremål og krav i denne plan.
- 14.4.3 o_KV2, o_TO2 og o_FO3 skal vere opparbeidd før f_PP1 og o_PP2 kan takast i bruk
- 14.4.4 Før f_PP3 kan igangsettjast skal o_LEK vere ferdig opparbeidd.
- 14.4.5 Før igangsetjingsløyve til tiltak på SF1-4 skal f_GT2, f_KV3 og o_KV2 vere opparbeidd.
- 14.4.6 Før bruksløyve på f_PP3 skal f_FO6 vere ferdig opparbeidd.

§ 15 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- 15.1 VAO-plan, datert 01.09.23, revidert 31.05.24.