

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Detaljreguleringsplan for gbnr. 310/9 m. fl. Gamle Balestrand rådhus

Nasjonal arealplan-ID 4640-2022009

Arkivsaknummer	Saksnummer i elements		
Føresegn sist revidert	03.04.2024 Rev xx.xx.xxxx – kort forklaring på endringa		
Vedteken av kommunestyret	dd.mm.åååå	Sak	@@/@@
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			

tenesteleiar			

Endringar				
jf. pbl § 12-14				
Arkivsak	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Føresegn sist revidert	Vedtatt
				dd.mm.åååå

**MALEN ER IKKJE UTTØMMANDE. PLANKONSULENT MÅ GJERE EIN KONKRET VURDERING AV
KVA SLAGS FØRESEGN SOM EIGNAR SEG I DEN ENKELTE REGULERINGSPLAN**

PLANFØRESEGNER FOR DETALJREGULERING FOR GAMLE BALESTRAND RÅDHUS

§ 1 Arealføremål i tabell

AREALTABELL			
BETEGNING	FØREMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bygninger og anlegg			
KA	Andre kommunaltekniske anlegg		9 m ²
BF	Bustad/forretning		1157 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
KV	Kjøyreveg		606 m ²
P1	Parkering		536 m ²
P2	Parkering		22 m ²
Grøntstruktur			
GT	Turveg		208 m ²
GP	Park		438 m ²
P	Park		38 m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
FS	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		994 m ²
Hensynssone			
H 140	Frisikt		

1.1 Plankart og vertikalnivå

Reguleringsplanen består av 1 vertikalnivå

Planar som helt eller delvis erstattes

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO	MERKNAD
4640_1418-1997001	Balestrand sentrum-Holmamyrane	10.09.1997	Erstattes delvis av ny plan

§ 2 Siktemålet med planen

Reguleringsplanen skal legga til rette for å omgjera Gamle Balestrand Rådhus til ein miks av næring og leilegheiter. Eksisterande arkitektur skal takast vare på. Det vil bli regulert inn framtidig fjordsti og området som i dag er offentleg park vil bli utvida og vidareført som offentleg park.

§ 3 Dokumentasjonskrav/krav til undersøkingar i byggesakshandsaminga (§12-7 nr. 12)

§ 3.1 Før rammeløyve eller igangsettingsløyve

§ 3.1.1 I lag med rømmeløyve skal det leggest ved 3d skisser som illustrerer arkitektonisk uttrykk på tilbygg, og i samanheng med området rundt.

§ 4 Rekkefølgeføresegn (§12-7 nr 10)

§ 4.1 Før det kan gjevast bruksløyve til bustad i planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med tilhøyrande føresegn:

§ 4.1.1 Avkøyrsløse, parkering og hc parkering skal vera på plass.

§ 4.1.2 Teknisk infrastruktur

Før bebyggelsen vert tatt i bruk innafor den enkelte utbyggingsetappe, skal det dokumenterast at oppbygging av VA-anlegg er gjort i tråd med den gjeldande kommunale VA-norm og overvassnorm.

§ 4.1.3 Uteopphaldsareal skal vera opparbeida

§ 5 Fellesføresegn for heile planområdet (pbl. 12-7)

§ 5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- § 5.1.1 Grøntområde skal vera beplanta utanom sitteområde og stiar.
- § 5.1.2 Det skal vera eit grønt felt framfor hovedinngang.

§ 5.2 Overvatn

- § 5.2.1 Handtering av overvatn skal vere ivareteke gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar.

§ 5.3 Universell utforming

- § 5.3.1 Leilegheitene skal vera tilgjengeleg bueining i hht tek 17.
- § 5.3.2 Det skal vera rampe til inngangsparti.
- § 5.3.3 Det skal vera trinnfri tilkomst til park frå Kong Belesveg.

§ 5.4 Estetisk utforming

- § 5.4.1 Bygg anlegg og uteområde skal ha ei god arkitektonisk utforming.
- § 5.4.2 Bygget sitt arkitektoniske uttrykk skal ivaretakast.
- § 5.4.3 Det kan byggast balkongar mot fjorden og på gavlfasadar. Det skal ikkje byggast balkongar på fasaden mot Kong Belesveg.
- § 5.4.4 Fronten på balkongar skal ha same materialitet som bygget for øvrigt. Balkongane skal ha eit langsmalt uttrykk som understrekar dei horisontale linjene i fasaden. Øvre 1/3 del av rekkverk kan ha eit transparent materiale.
- § 5.4.5 Balkongar på gavlvegg kan ha transparent rekkverk mot fjorden

§ 5.5 Terrenghandsaming

- § 5.5.1 Nødvendige terrenginngrep skal utførast skånsomt.
- § 5.5.2 Murar skal ha estetisk og fagmessig prosjektering og utføring og skal ikkje overstiga 1,5 m.
- § 5.5.3 Mur ved inngang til kjellar kan ha ein mur som tilsvarar ein etasjehøgde.

§ 5.6 Parkering

- § 5.6.1 Det skal vera 1,2 parkeringsplassar pr 100 m2 BRA for bustader og 15 plassar pr 1000m2 for næring innanfor planområdet.
- § 5.6.2 Det skal vera 2 sykkelparkering pr 100 m2 BRA for bustader og 6 plassar pr 1000m2 for næring.

§ 5.7 Miljøkvalitet

§ 5.7.1 Det ligg nettverkskabel langs grense mot eigedom 310/364. Det kan ikkje byggast slik at denne kjem til skade. Ved oppføring av terrasse kan ein laga luker for tilkomst.

§ 5.8 Grunnforhold

§ 5.8.1 Det skal ikkje leggest til meir masse framfor bygg pga fare for utglidning. Sjå ROS analyse.

§ 5.9 Eigarform

Framtidig eigarform kjem fram av plankartet. Det er angjeve med liten bokstav foran føremålet:

o = offentlig areal

§ 6 Bygningar og anlegg (pbl. 12-5. nr. 1)

§ 6.1 Fellesføresegn bygningar og anlegg

§ 6.1.1 Formålet med planen er å legga til rette for bustader i tillegg til forretning.

§ 6.1.2 Område rekna som felles utomhusareal vert eit offentlig område utforma som ein park. Det skal ikkje settast opp gjerder eller liknande som avgrensar private uteområder.

§ 6.2 Arealføresmål bustad/næring, feltnamn BF

§ 6.2.1 BF er føremål for leiligheiter og forretning.

§ 6.2.2 Mot Kong Beles veg skal det vera gatetun med plass til beplantning.

§ 6.2.3 Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar framfor hovudinngang.

§ 6.2.4 Det skal etablerast ein HC parkeringsplass.

§ 6.2.5 Det kan etablerast uteservering for serveringsstad innanfor føremålet.

§ 6.2.6 Det kan etablerast sykkelparkering framfor hovudinngang.

§ 6.2.7 Ved etablering av terrasse på grunn må det byggast luke i terrasse for tilkomst til fiberkum for fiberkabel som går langs sørvestfasade.

§ 6.3 Plassering

§ 6.3.1 I samsvar med byggegrensar i plankartet.

§ 6.3.2 Overdekka uteareal og sykkelparkering kan leggest 1m frå nabogrense.

§ 6.4 Byggehøgder

§ 6.4.1 Maks byggehøgde er 12 m over gjennomsnittleg terreng.

§ 6.4.2 Det kan etablerast takhetter for ventilasjon på eksisterande tak om nødvendig. Desse kan gå over maks byggehøgde.

§ 6.4.3 Det kan etablerast solsceller på tak. Desse skal vera lavtbyggande og kunne skjulast av parapet.

§ 6.5 Utnyttingsgrad

§ 6.5.1 BYA på BF er maks 50%.

§ 6.6 Privat uteopphaldsareal

§ 6.6.1 Bustadane skal ha 7 m2 privat uteareal.

§ 6.6.2 Felles uteareal skal vera 15 m2 pr bustad og vert i form av offentleg park på framside av bygg, o_GP.

§ 6.7 Takform og møneretning

§ 6.7.1 Bygg og tilbygg skal ha flatt tak.

§ 6.7.2 Takoppbygg skal takast vare på, men kan tildekkast med glas eller tilsvarande.

§ 6.8 Materialbruk og farge

§ 6.8.1 Bygget skal ha lys slett overflate. Det kan vera pussa overflate eller plater.

§ 6.8.2 Detaljar og vindaug skal vera i mørk farge, slik det er i dag.

§ 6.8.3 Tilbygg i form av balkongar kan ha same materialoverflate som eksisterande bygg for å understreke det horisontale uttrykket til bygget.

§ 6.8.4 Utvendig solavskjerming skal vera i ikkje reflekterande materiale og ha same farge som innramming av vindaug.

§ 6.9 Tilkomst

§ 6.9.1 Tilkomst til planområdet er via Kong Belesveg, o-KV.

§ 6.9.2 Eigedom 310/343 har tinglyst bruksrettavtale til å bruka tilkomstveg til dei 3 parkeringsplassane som dei har på nedside av bygg.

§ 6.10 Parkering

§ 6.10.1 Det skal vera 1,2 parkeringsplassar pr 100 m2 BRA for bustader og 15 plassar pr 1000m2 for forretning, løyst innanfor planområdet.

§ 6.10.2 Det skal vera 2 sykkelparkering pr 100 m2 BRA for bustader og 6 plassar pr 1000m2 for næring.

§ 7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5, nr. 2)

§ 7.1 Fellesføresegn samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med veg- og avkøyrsla skal utførast mest mogeleg skånsamt med tanke på terreng og utsjåande.

§ 7.2 Føremål køyreveg, feltnamn KV

§ 7.2.1 Offentleg køyreveg.

§ 7.3 Føremål parkering, feltnamn P1

§ 7.3.1 Tilkomst til parkering på eigedom 310/ 9 og eigedom 310/343

§ 7.3.2 Parkering for bustader på eigedom 310/9

§ 7.3.3 Det skal ikkje etablerast parkeringsplassar som hindrar tilkomst til parkeringsplassar på eigedom 310/343.

§ 7.3.4 Det skal ikkje etablerast nye parkeringsplassar på eigedom 310/343 som hindrar parkering som skissert på situasjonsplan vedlagt.

§ 7.3.5 Totalt innanfor planområdet skal det vera 1,2 parkeringsplassar pr 100 m2 BRA for bustader og 15 plassar pr 1000m2 for næring.

§ 7.4 Føremål parkering, feltnamn P2

§ 7.4.1 Tilkomst til bussparkering på eigedom 310/ 364.

§ 8 Grønstruktur (pbl. 12-5, nr. 3)

§ 8.1 Fellesføresegn grønstruktur

§ 8.1.1 Området som ikkje er område for sittegrupper eller sti skal i størst mogeleg grad beplantast.

§ 8.1.2 Parken skal vera offentleg og innehalda område for leik og rekreasjon.

§ 8.2 Føremål Turveg, feltnamn GT

§ 8.2.1 Framtidig fjordsti som skal gå frå Kong Beles veg og ned mot fjord og i overgang mellom fjord og park.

§ 8.2.2

§ 8.3 Føremål Park, feltnamn GP

§ 8.3.1 Det skal vera trinnfri tilkomst til uteopphald frå Kong Beles veg.

Det skal ikkje settast opp gjerder eller liknade som privatiserer uteområdet.

§ 8.3.2 Store tre på framside skal takast vare på eller reetablerast om dei vert øydelagt.

- § 8.3.3 Det skal opparbeidast område for leik som del av parken med minimum tre ulike leikeapparat.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. 12-5, nr 6)

§ 9.1 Fellesføresegn bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- § 9.1.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging mot fjord skal utførast mest mogeleg skånsamt med tanke på terreng og utsjåande.

§ 9.2 Føremål Friluftsområde i sjø og vasdrag med tilhøyrande strandsone, feltnamn FS

- § 9.2.1 Det skal kunne byggast brygge i lette materialer i tilknytning til park. Detaljprosjektering av brygge skal også omfatte geoteknisk fagkyndig prosjektering, og svare ut NVE Kvikkleirerettleiar 1/2019.
- § 9.2.2 Det skal ikkje fyllast ut i sjø utan geoteknisk fagkyndig prosjektering.
- § 9.2.3 Det kan etablerast flytebrygge ut i sjø i tilknytning til brygge. Detaljprosjektering av flytebrygge skal også omfatte geoteknisk fagkyndig prosjektering, og svare ut NVE Kvikkleirerettleiar 1/2019.
- § 9.2.4 Det kan etablerast badstu ut i sjø i tilknytning til brygge. Detaljprosjektering av badstu skal også omfatte geoteknisk fagkyndig prosjektering, og svare ut NVE Kvikkleirerettleiar 1/2019.

§ 10 Omsynssoner

§ 10.1 Frisikt, felt H14

- § 10.1.1 Det skal etablerast siktlinje frå parkeringsområde. I omsynssone H140 kan det ikkje etablerast beplantning, gjerde eller andre tiltak høgare enn 0,5 m i tråd med vegnorma.

§ 10.2 Skredfare (områdestabilitet)

- § 10.2.1 Ved eventuelle tiltak utover det reguleringsplanen opnar for, må det gjennomførast nye geoteknisk vurdering om dette kan leie til auka belastning i området. Det må vidare vurderast og gjennomførast ev. naudsynte tiltak for å ivareta tilstrekkeleg stabilitet.
-

§ 10.3 Flaumfare (stormflo)

§ 10.3.1 Nye tiltak innanfor faresona skal vere dimensjonert og konstruert slik at det tåler belastningane og skadar vert unngått, jf. TEK17 §7-2.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- xx

FRAMLEGG