



Detaljreguleringsplan for Akkjerhaugen

Reguleringsføresegner

Nasjonalt arealplan-ID: 1227-2017002

Saksnr.: 20/42

Sist revidert: 17.01.2024

§ 1 Siktemålet med planen

Siktemålet med reguleringsplan er å legge til rette for næring med funksjoner som hotell, kulturhus, kontor, restaurant med meir. Samt legge til rette for oppgradering av betre tilgang til strandsona for ålmenta. Planen skal ta vare på og fremja kultur og landskap.

Området er regulert til følgjande føremål og omsynssoner:

Bygg og anlegg (jf. pbl § 12-5 nr.1)

- 1320 Hotell/overnatting
- 1800 Kombinert byggje- og anleggsføremål

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

- 2010 Veg
- 2011 Køyreveg
- 2012 Fortau
- 2014 Gatetun
- 2016 Gangveg/gangareal
- 2019 Annan veggrunn – grøntareal
- 2041 Kai
- 2082 Parkeringsplassar

Grønstruktur (jf. pbl § 12-5 nr. 3)

- 3020 Naturområde
- 3031 Turveg
- 3041 Badeplass/-område

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

- 6620 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner
- 6770 Badeområde

Omsynssoner (jf. pbl § 12-6)

- 140 Frisiktsone (H140)
- 570 Vern av kulturmiljø (H570)
- 730 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

Funksjon- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr.4)

§ 2.1 Eigedomsforhold

§ 2.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege (prefiks o_):

- Veg, o_V1 og o_V2
- Køyreveg, o_KV
- Fortau, o_FO
- Anna veggrunn – grøntareal, o_AVG1 til o_AVG6
- Naturområde – grønstruktur o_GN1 til o_GN4
- Turveg, o_TV1 og o_TV2
- Badeområdet, o_VBAD
- Badeplass/-område, o_BAD
- Kai, o_KAI
- Gangveg/gangareal, o_GG1
- Gatetun, o_GT
- Naturområde i sjø med vassdrag med tilhøyrande strandsone, o_NSVS

§ 2.1.2 Følgjande areal skal vere privat:

- Kombinert byggje- og anleggformål, KBA
- Hotell/overnatting, HO
- Naturområde – grønstruktur, GN5 og GN6
- Annan veggrunn -grøntareal, AVG7
- Gangveg/gangareal GG2
- Parkering, PP1 og PP2

§ 2.2 Universell utforming

§ 2.2.1 Det skal leggjast vekt på universell tilkomst og utforming rundt fellesareal. Det skal leggjast til rett for brukare med ulik alder og funksjonsnivå.

§ 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Det skal leggjast vekt på plassering, utforming, materialbruk, detaljer og farge. Det skal utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader.

§ 2.3.2 Det skal nyttast ein dempa farge- og materialpallett tilpassa naturen. Materialbruk av glasfasadar skal ha ein grad av mattheit som gir lite refleksjon.

§ 2.4 Terrenghandsaming

§ 2.4.1 Inngrep i terreng skal minimerast ved å ikkje flatsprengje tomten. Det tillatast ikkje høge murer eller skjeringar. Skjeringar og fyllingar skal tilpassast terrenget og plantast til med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa. Murar skal oppførast i samsvar med gjeldande regelverk.

§ 2.4.2 Nye bygg, skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng. Ved terrengetilpassing skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne masser, så fremt massane ikkje er forureina.

§ 2.4.3 Ved tiltak i planområdet skal framande artar fjernast frå området og deponerast på godkjent mottak.

§ 2.5 Overvasshandtering / VA-rammeplan

§ 2.5.1 VA-rammeplan datert 03.07.2023, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Ved endringar av VA-rammeplanen skal revidert plan sendast for ny godkjenning hos VA-avdelinga.

§ 2.6 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.6.1 Dersom det under arbeid eller annan verksemd i planområdet kjem fram gjenstandar eller restar som syner eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stansast og kulturminnemynde varslast jf. lov om kulturminne §8, 2. ledd.

§ 2.7 Byggegrense

§ 2.7.1 Der byggegrense ikkje er vist på plankartet gjeld føremålsgrensa som byggegrense.

§ 2.7.2 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar, trapper, skjeringar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

§ 2.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.8.1 Det skal utgreiast tiltak for å redusere klimagassutslepp i byggefasen, samt framtidig energibruk. Dette skal blant anna omfatte val og gjenbruk av materiale, type oppvarmingshøve og ventilasjonssystem.

§ 2.8.2 I perioden april-juli tillatast det ikkje utvendig støyande arbeid som kan påverke hekking til raudlista fuglearter ved bestand/hekke-funn.

§ 2.9 Støy

§ 2.9.1 Det skal gjennomførast støyreducerande tiltak for å tilfredsstille støykrav etter gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk.

§ 2.9.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggjast til grunn for utbygginga. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast.

§ 2.10 Krav om undersøkingar før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.10.1 Det skal gjerast støvreduserande tiltak i bygge- og anleggsperioden og i forbindelse med eventuell transport av masser.

§ 2.10.2 Saman med søknad om løyve til tiltak skal radonnivået dokumenterast.

§ 2.10.3 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for energibruk og valte løysingar.

§ 2.10.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det lagast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for uteområda på og i tilknytning til kaiareal. Plan skal vise plassering av bygg, parkering, renovasjonsareal, intern veg, gangvegar, uteareal og bevaring av eksisterande vegetasjon og planting av ny vegetasjon.

§ 2.10.5 Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet før løyve til tiltak. Geoteknisk rapport for områdestabilitet datert 15.01.2024, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering.

§ 3 Føresegner for arealformål

§ 3.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg (felt HO, KBA)

§ 3.1.1 Grad av utnytting

§ 3.1.1.1 Maksimal utnytting (%-BYA) og byggehøgde (k+) er angitt på plankartet.

§ 3.1.2 Hotell (HO)

§ 3.1.2.1 Innanfor HO skal det etablerast hotell med tilhøyrande restaurant og kurs- og konferanseanlegg. Det kan leggjast til rette for ei leilegheit innan HO.

§ 3.1.2.2 Innanfor sørvestleg del av HO er det eit eksisterande offentleg badehus som skal vidareførast og skal driftast av Ullensvang kommune.

§ 3.1.3 Kombinerte byggje- og anleggspåremål (kulturinstitusjon og hotell) (KBA)

§ 3.1.3.1 Innanfor KBA skal det leggjast til rette for etablering av hotellrom og kulturhus med fleire funksjoner.

§ 3.1.3.2 Illustrasjonsplan, datert 10.08.2023 er retningsgivande for utforminga av bygget.

§ 3.1.3.3 Taket på nordaustleg del av KBA skal vera offentleg tilgjengeleg. Tilkomsten er frå turveg o_TV1-3.

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

§ 3.2.1 Veg (V)

§ 3.2.1.1 o_V1 er eksisterande veg som skal vidareførast.

§ 3.2.1.2 o_V2 skal opparbeidast med fast dekke, breidde og kurvatur som vist i plankartet.

§ 3.2.2 Køyreveg (KV)

§ 3.2.2.1 Køyreveg o_KV er eksisterande køyreveg som skal vidareførast.

§ 3.2.3 Fortau (FO)

§ 3.2.3.1 Fortau o_FO er eksisterande fortau som skal vidareførast.

§ 3.2.4 Gatetun (GT)

§ 3.2.4.1 Det tillatast å etablere gangbru over o_GT mellom KBA og HO.

§ 3.2.4.2 Materialbruk i gatetun skal ha god kvalitet og vere tilpassa materialbruk på tilgrensande fortau.

§ 3.2.4.3 Inn- og utkøyring til gatetun skal vere markert med kantstein. Gatetunet skal opparbeidast på ein måte som ikkje er til hinder for tilkomst for utrykkingskøyretøy eller for levering av større varer/flytting innan felt o_V1 og o_V2.

§ 3.2.4.4 Det er ikkje tillat parkering innan o_GT. Det er tillat å lade el-bil i kort periode innan o_GT på eksisterande ladestasjon.

§ 3.2.5 Gangveg/gangareal (GG)

§ 3.2.5.1 Gangareal o_GG1 er eksisterande gangveg som skal vidareførast.

§ 3.2.5.2 GG2 er eksisterande gangveg som skal vidareførast.

§ 3.2.6 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- § 3.2.6.1 Anna veggrunn – grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murer, grøfter og sideareal til veganlegget.
- § 3.2.6.2 Det kan innan arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Det kan også førast fram annan infrastruktur i rør/kabel innanfor arealet.
- § 3.2.6.3 o_AVG1 og o_AVG2 er sideareal langs veg o_V2 som kan nyttas til kabelgrøfter, vegggrøfter, overvasshandtering eller liknande.
- § 3.2.6.4 o_AVG3 – o_AVG6 er eksisterande tilplanta areal tilknytt o_V1 og o_KV.
- § 3.2.6.5 AVG7 skal plantast til med stadeigne planter og inngå som ein del av uteareal til Vikevollen helsesenter.

§ 3.2.7 Kai (o_KAI)

- § 3.2.7.1 Kai, o_KAI skal vere offentleg tilgjengeleg og universelt utforma.
- § 3.2.7.2 Høgder vist i illustrasjonsplan datert 10.08.2023 er retningsgivande for korleis området mellom kaiområdet og fjøra skal utformast.
- § 3.2.7.3 Det skal sikrast at ålmenta har tilgang til kai. Det tillatast soleis ikkje tiltak innanfor planområdet som vil hindre fri ferdsel for ålmenta til badeområde o_BAD og o_VBAD, kaiområdet o_KAI og grøntområde o_GN1-o_GN4.

§ 3.2.8 Parkeringsplassar (PP1-PP2)

- § 3.2.8.1 I PP1 skal det etablerast 7 bilparkeringsplassar, kor 1 parkeringsplass er lagt til rette for HC- parkering. Parkeringsareal er tilknytt arealføremålet HO.
- § 3.2.8.2 I PP2 skal det etablerast 8 bilparkeringsplassar, kor 1 parkeringsplass er lagt til rette for HC- parkering. Parkeringsareal er tilknytt arealføremålet KBA. Det skal vera avsett 1 parkeringar til ålment rekreasjon.
- § 3.2.8.3 Innan KBA skal det etablerast 6 bilparkeringsplassar, kor 1 parkeringsplass er lagt til rette for HC- parkering.
- § 3.2.8.4 HC-parkering skal ha kortast mogleg avstand til hovudtilkomst.
- § 3.2.8.5 50 % av parkeringsplassane for bil skal ha tilkoplingspunkt for lading.
- § 3.2.8.6 Det skal etablerast minimum 12 parkeringsplassar for sykkel innan føremål HO og KBA. Det skal etablerast minimum 8 sykkelparkeringar for kai/strandsona og badeplassen ved o_GT.

§ 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Naturområde (GN)

- § 3.3.1.1 Innanfor o_GN1 og o_GN2 skal det gjerast minst mogleg terrenginngrep og eksisterande terreng og vegetasjon skal i hovudsak bevarast.
- § 3.3.1.2 o_GN3 og o_GN4 er offentleg areal kor det skal etablerast ny turveg o_TV2 og o_TV3. Naturområda skal reetablerast etter utbygginga av KBA.
- § 3.3.1.3 GN5 tilhøyrar gbnr. 331/11 og GN6 tilhøyrar gbnr. 331/161 er eksisterande private areal som skal vidareførast utan nye tiltak.

§ 3.3.2 Turveg (TV)

- § 3.3.2.1 Turveg o_TV1-o_TV3 skal vere til ålment bruk.
- § 3.3.2.2 Turveg o_TV1 regulerast med utforming som i dag, mindre tilpassingar er tillate utanfor omsynssone H730.
- § 3.3.2.3 O_TV2- o_TV3 skal opparbeidast med laust dekke av grus med trasé og kurvatur som vist i plankartet. Turvegen/turstien skal ha maks. 1,5 meter breidde.

§ 3.3.2.4 Ved behov kan traséen til turveg o_TV2 leggjast til rette med trapp av tre.

§ 3.3.2.5 Turveg o_TV3 skal kople seg på nordaustleg del av taket på KBA.

§ 3.3.3 Badeplass (BAD)

§ 3.3.3.1 o_BAD skal vere ein ålment tilgjengeleg badeplass.

§ 3.3.3.2 Det tillatast med mindre tiltak innanfor o_BAD for å kunne leggje til rette for bruk. Dette kan til dømes vere opparbeiding av sti, samt tiltak i samband med vedlikehald og skjøtsel av området.

§ 3.3.3.3 Innanfor badeplassen o_BAD tillatast det etablering av erosjonsvern mot sjøen for å sikre at massar ikkje blir vaska ut av sjøen.

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

§ 4.1 Badeområde (VBAD)

§ 4.1.1 o_VBAD skal vere eit ålment tilgjengeleg badeområde. Badeområdet skal vere eit naturleg område utan tiltak. Det er berre tillat med tiltak i samband med vedlikehald og skjøtsel av området.

§ 4.2 Naturområde i sjø med vassdrag med tilhøyrande strandsone (o_NSVS)

§ 4.2.1 Område o_NSVS er areal som skal nyttast til bruk og vern av sjø og vassdrag. Området er opent for ålmenta.

§ 4.2.2 I anleggsperioden skal ein ha avbøtande tiltak innanfor o_KAI, o_NSVS og KBA for å hindre forureining av fjorden. Det skal utarbeidast eigen tiltaksplan for hindring av forureining til sjø- og vassdrag i bygg- og anleggsperioden.

§ 4.2.3 Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan virke på tryggleik og framkoma i farvatnet skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

§ 4.2.4 Kommunen er hamnemynde etter § 14 i havne- og farvannsloven.

§ 5 Føresegn til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Frisiktzone (H140)

§ 5.1.1 Frisiktsoner skal ha fri sikt 0,5 meter over veghøgde ved tilstøytane vegar. Krav til sikkerheitssona sett i Statens vegvesen si handbok N100 må vere tilfredsstillt.

§ 5.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

§ 5.2.1 Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminne innanfor omsynssone H730 er ikkje tillat utan godkjent dispensasjon frå kulturminnelova.

§ 5.2.2 Eksisterande sti o_TV1 innan H730 skal vidareførast som vist i plankart. Det tillatast vedlikehald etter godkjenning frå kulturmynde.

§ 5.3 Vern av kulturmiljø (H570)

§ 5.3.1 Tiltak innanfor omsynssona H570 skal godkjennast av regional kulturmynde.

§ 6 Føresegn til føresegnområde

§ 6.1 Føresegner til føresegnområde (område #1)

§ 6.1.1 Innan føresegnområde #1 tillatast det etablering av ei gangbru mellom HO og KBA. Det tillatast i tillegg ein gangtunell under terrenget mellom HO og KBA.

§ 6.2 Føresegner til føresegnområde (område #2)

§ 6.2.1 Innan føresegnområde skal det opnast for flytebrygge for båtar i o_NSVS tilknytning til o_KAI. Valt løysing for flytebrygge skal vere av reversible materiell, til dømes tre.

§ 6.2.2 Det tillatast ikkje langtidsopphald av private båtar, og all fortøying skal vere direkte til flytebrygga.

§ 6.3 Føresegner til føresegnområde (område #3)

§ 6.3.1 Innan føresegnområde kan det etablerast eit offentleg uteareal.

§ 7 Rekkjefølgjeføresegn

§ 7.1 Før rammeløyve (felt KBA, HO)

§ 7.1.1 Ved søknad om rammeløyve skal det føreligga uttale frå VA-etaten på VA-rammeplanen, jf. punkt 2.5.1.

§ 7.1.2 Ved søknad om rammeløyve skal det leverast en logistikk-/vareleveringsplan. Denne skal gjere greie for logistikk og køyremønster for både varelevering og renovasjonshandtering.

§ 7.1.3 Før rammeløyve kan gjevast skal det føreligge godkjent utomhusplan, jf. punkt 2.10.4

§ 7.1.4 Teknisk plan for veg skal godkjennast av Ullensvang kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. nye bygningar, innanfor området. Kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, fartsdumpar, skiltplan og tekniske bygg.

§ 7.1.5 Tiltaksplan for forureining av sjø- og vassdrag, jf. punkt 4.2.2.

§ 7.1.6 Utforming av bygg skal avklarast med byggesakseininga i kommunen før byggesøknad vert sendt inn, samt at søknad om tiltak skal sendast over til kulturminnemynde for vurdering.

§ 7.1.7 Det skal lagast teknisk plan for anlegget, den må vera godkjent av VA -avdelinga for oppstart av arbeider.

§ 7.2 Før igangsetjingsløyve (felt KBA, HO)

§ 7.2.1 Plan for beskyttelse av omgjevnadane mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige tryggingstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettast, jf. punkt 2.9.1, 2.9.2 og 2.10.1.

§ 7.2.2 For å oppnå tilfredsstillande miljøtilhøve i anleggsfasen skal luftkvalitet- og støygrenser som angitt i T-1520 og T-1442, tilfredsstillast, jf. punkt 2.9.1 og 2.9.2.

§ 7.2.3 Tekniske teikningar på tiltak på kommunale veger, samt for gatetun, skal godkjennast av rette vegmynde før igangsetjingsløyve.

§ 7.2.4 Det skal ligga føre plan for miljø-sikker handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjende mottak.

§ 7.3 Før bygning blir teken i bruk (felt KBA, HO)

§ 7.3.1 Før det kan gjevast bruksløyve for kulturhuset (KBA) og hotellet (HO) skal:

- Veg o_V2 og parkering PP2 vere ferdig opparbeidd.
- Reetablering av grønstruktur o_GN1-4 som har blitt påverka av anleggsfasen vere ferdig opparbeidd.
- Stiar o_TV1-3 og gangveg o_GG1 vere ferdigstillt.
- Kaien o_KAI vere ferdig opparbeidd.
- Offentleg uteareal innanfor i føresegnområde #3 skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve.
- Skilt til offentlig badeplass, kai, kulturminne og turveg skal førast opp. Skilta skal vise gangåtkomst til målpunkta.

Dokument som får verknad gjennom tilvising i føresegna

A. Juridisk bindande

1. Plankart datert 16.11.2023

B. Retningsgivande

1. Illustrasjonsplan 10.08.2023
2. VA-rammeplan datert 03.07.2023
3. Geoteknisk rapport for områdestabilitet datert 15.01.2024