



Reguleringsføresegner for Nå båthamn Ullensvang kommune, gnr. 155 bnr. 19 m.fl

Forslagsstillar: Naa båthamn AS
Plan-ID: 46182020008
Arkivsaksnr.: 20/4392
Utarbeidd av: FAVN LPO arkitekter AS,
sist rev: 27.05.2024

1. Reguleringsføremål

- 1.1. Det regulerte området er synt på plankart revidert 10.05.2024.
- 1.2. Arealet er regulert til følgjande føremål, jf. plan- og bygningslova (PBL.):

Bygningar og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- KBA1 Kombinert bebygging og anleggsformål: Bustad, forretning, næring/tenesteyting

- BKB1,2,3 Næring/tenesteyting

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

- SKV Kjøreveg
- SVG Annen veggrunn — grøntareal
- SK Kai

Grønstruktur (Pbl. 12-5, nr. 3)

- GF Friområde

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

- VF Farled
- VB Badeområde

Omsynssoner (Pbl. §12-6)

- Frisikt H140
- Ras- og skredfare H310
- Flodbølge etter fjellskred H310_1

Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

2. Felles føresegner for heile planområdet

2.1 Byggjegrænse

Der ikkje anna er oppgitt, ligg byggjegrænsa i formålsgrense. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte formålsgrenser, medan støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar kan plasserast utanfor formålsgrenser. Desse kan ikkje vere til hinder for friskt, jf. §8.1.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 Alle terrenginngrep skal vere skånsame. Terrengsituasjonen på land skal behaldast slik den er, slik at einaste terrenginngrep skal skje der båthamna får landingspunkt.

2.2.2 Alle byggtkniske tiltak innanfor område BKB1,2,3 og SK skal sikrast mot sjø.

2.3 Ålmenn tilgjenge

2.3.1 Områda BSB, SKV, SVG, SK, GF, VF, VB og uteområda for BKB1,2,3, skal vere ålmenn tilgjenge.

2.3.2 Gjerde og stengsel mellom friområde og småbåthamn er ikkje tillete.

2.4 Universelt tilgjenge

2.4.1 Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av området og tilkomst til båthamna skal løysast. ihht. TEK 17, §8. Det skal etablerast bilparkeringsplassar, som er tilrettelagt for HC-parkering.

2.5 H310

Det er utarbeidd ei utgreiing om ras og skredfare. Ved søknad om løyve til tiltak skal denne takast omsyn til for planområdet. Tiltak som ligg innanfor sikkerheitsklasse S2 og S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete.

2.6. H310_1

Det er utarbeidd ei utgreiing om aktsemdssone for flodbølgje etter fjellskred. Ved søknad om løyve til tiltak skal denne takast omsyn til for planområdet. Tiltak som ligg innanfor sikkerheitsklasse S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete.

2.7 Brann

Det skal tilretteleggast for rednings- og slokkemannskap ihht. Teknisk forskrift (TEK17) §11-17 om krav til tilkomst og tilstrekkeleg slokkevatn.

2.8 Trafikkareal

Alle løysingar skal vere avklart gjennom teknisk plan før søknad om rammeløyve av tiltak (sjå føresegner pkt. 8.1.4 og 8.2.3)

2.9 Renovasjon

Alle løysingar skal vere avklart gjennom teknisk plan før søknad om rammeløyve av tiltak (sjå føresegner pkt. 8.1.4)

2.10 Vatn og avløp

Rammeplan skal vise prinsipp-løysing for vatn og avløp i området i samanheng med eksisterande system. VAO-rammeplan skal godkjennast før reguleringsplan blir godkjent. Alle løysingar skal vere avklart gjennom teknisk plan før byggemelding av tiltak (sjå føresegner pkt. 8.1.4).

2.11 Overvatn

Overvasshandtering og flaumveger skal visast i rammeplan. VAO-rammeplan skal godkjennast før reguleringsplan blir godkjent. Alle løysingar skal vere avklart gjennom teknisk plan før byggemelding av tiltak (sjå føresegner pkt. 8.1.4).

3. Bygningar og anlegg

3.1 BSB, BKB1,2,3, KBA1

Området BSB er sett av til småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Planlagd småbåthamn skal omfatte maksimalt 40 båtplassar i fast system på innsida av dei nordgåande flytebryggjene. Utsida av flytebryggjene skal nyttast som gjesteplassar. Det er krav om 14 biloppstillingsplassar for området. Adkomst skal koplast til landfundamentet ved ledda bru som fangar opp tidevassforskjell. Portar og gjerder er ikkje tillete i område for småbåthamn. Hamneanlegget skal ha god estetisk utforming, med gode materialkvalitetar. Maksimal høgd for båthamna over vasspegel er 105 cm. Ved søknad om tiltak for området er skjema for personbelastning id. omsynssoner ras- og skredfare og annen fare (flodbølgje) gjeldande, sjå vedlegg «Personbelastning - skred og flodbølgje rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S2- og eller S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete, sjå føresegn 2.5 og 2.6.

Området KBA1 er sett av til kombinert bygning og anleggsformål: Bustad, forretning, næring/tenesteyting. Byggjegrænse leggjast til formålsgrense vist i plankart. Maksimalt antall bueningar som kan etablerast innanfor området er 1 eining. Maksimalt antall etasjar er 2. Før etablering av tiltak skal krav om 6 biloppstillingsplassar vere oppfylt. 2 for bustad, 4 for forretning/næring/tenesteyting.

Områda BKB1, 2 og 3 er sett av til 3 bygg for næring, servering og turisme. Det er innfor føremålet vist eksisterande bygningar (BKB1 og BKB3), og vist planlagt plassering for nybygg (BKB2). BKB1 kan legge til rette for overnatting for inntil 10 personar. Byggjegrænse er lagt til formålsgrense for BKB2 og BKB3. For BKB1 følgjer byggjegrænse omrisset av eksisterande bebyggelse. Det kan etablerast platting utanfor angitt byggjegrænse innanfor felt BKB1. Det skal vere fri passasje mellom bygga. Det er krav om 5 biloppstillingsplassar for området. 2 for BKB1, 3 fordelt på BKB2 og BKB3.

Aktivitetar som skapar støy er ikkje tillete for områda BSB, BKB1,2,3 og KBA1 i tidsrommet 23.00-07.00.

Ved søknad om tiltak for området er skjema for personbelastning ift. omsynssoner ras- og skredfare og annen fare (flodbølge) gjeldende, sjå vedlegg «Personbelastning - skred og flodbølge rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S2 og- eller S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete, sjå føresegn 2.5 og 2.6.

3.2 Utnytting

Grad av utnytting innanfor område BKB2 og BKB3 i planområdet er sett til BYA % = 100 % innanfor formålsgrense. For BKB1 følgjer byggegrense omrisset av eksisterande bebyggelse, grad av utnytting er innanfor byggegrense her sett til BYA % = 100 %.

Grad av utnytting innanfor område KBA1 i planområdet er sett til BYA % = 100 % innanfor formålsgrense.

3.3 Byggehøgder

BKB1, 2, 3 og KBA1 skal ha møna tak. Maksimal mønehøgde for BKB1 er sett til kote + 13.20. Eksisterande bygg innanfor området skal oppretthalde si maksimale mønehøgde og takvinkel. Nybygg innanfor BKB2 kan oppførast inntil maks. mønehøgde på kote +11.30. Møneretning er definert i vedlegg «05 Illustrasjonsplan rev. 31.10.2022» med takvinkel inntil 45 grader. Maksimal mønehøgde for BKB3 er sett til kote + 11.30. Eksisterande bygg innanfor område skal oppretthalde si maksimale mønehøgde og takvinkel. Golvhøgde i alle bygg skal leggjast på min. kote + 2.50. Møneretning er definert i plankart for BKB1 og BKB3. Byggehøgde for område KBA1 kan oppførast inntil maks. mønehøgde på kote + 14.30 og takvinkel inntil 25 grader.

3.4 Materialbruk

Bygga skal ha ein estetisk og tiltalende form og behandling, med god material- og fargebruk. BKB1,2,3 og KBA1 skal ha trekledning. Større glasflater er tillate.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkering

Parkeringsdekning er vurdert gjennom skjema i planomtale. Før søknad om bruksløyve skal krav til parkering vere avklart. Min. 10% av parkeringsplassar skal vere utforma for rørslehemma.

4.2 Køyreveg (SKV)

Områda SKV er satt av til køyreveg. Areal viser eksisterande kommunale veger og skal utformast i samsvar med krav i vegnormal slik som vist i plankartet - det skal ikkje avvikast frå dette.

4.3 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

Aralet skal utarbeidast med beplanting i samsvar med utomhusplan, sjå punkt 8.4.2.

4.4

Kai (SK)

Antal båtar som kan leggje til kai er vurdert til ein passasjerbåt og ein lettare fraktbåt. Det tillatast møblering innanfor området. Det skal ikkje leggjast til tiltak som hindrar tilkomst og trafikk innanfor området.

Ved søknad om tiltak for området er skjema for personbelastning ift omsynssoner ras- og skredfare og annen fare (flodbølge) gjeldande, sjå vedlegg «Personbelasting - skred og flodbølge rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S2 og eller S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete, sjå føresegn 2.5 og 2.6.

Området inneheld følgjande bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområde #1 innafor område o_SK2 for kai er regulert til køyrbar veg og snuareal. Det skal ikkje leggjast til tiltak som hindrar tilkomst og trafikk innanfor området.

Bestemmelsesområde #2 innafor område o_SK2 for kai skal nyttast for gåande og ålmenn ferdsel. Området kan nyttast av fritidsbåtar og turisttrafikk. Det tillatast møblering innanfor området. Det skal ikkje leggjast til tiltak som hindrar tilkomst og ålmenn ferdsel innanfor området. Kapasitet for antal båtar som kan leggje til kai er vurdert til 4 båtar á 25 fot.

Det er vist bestemmelsesområde og plassering av renovasjonsløyising i to delar i plankart.

#3 er sett av for bruk av småbåthamna.

#4 er sett av for funksjonar i BKB1, BKB2 og BKB3.

Renovasjonsløyisinga skal handtere avfall og miljøfarleg avfall jf. Forurensingslova.

5. Grønnstruktur

5.1.

Friområde (GF)

Eksisterande vegetasjon på området skal oppretthaldast. Det er tillate med tiltak i grunnen, som framføring av leidningar og kablar, samt ev. flaumsikringstiltak. Det skal vere lite eller ingen tilrettelegging, og det er ikkje tillate med bygningar innanfor føremålet. Det er ikkje tillate med nye tiltak som kan hindre eller øydeleggje for friluftaktivitet, og området skal vera ope og tilgjengeleg for ålmenta. Det er krav til 4 biloppstillingsplassar for området. Før søknad om byggeløyve skal krav til parkering vere avklart.

Ved søknad om tiltak for området er skjema for personbelastning id. omsynssoner ras- og skredfare og annen fare (flodbølge) gjeldande, sjå vedlegg «Personbelasting - skred og flodbølge rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S2 og eller S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete, sjå føresegn 2.5 og 2.6.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1

Område for farled (VF)

Dette området definerer ferdsel på vatn og skal til ei kvar tid haldast open for skipstrafikk. Flytebyggjer, fortøying av båtar i dette området er ikkje tillete.

- 6.2 Badeområde (VB)**
Området er tilknytta friområde og skal ikkje berørast av båttrafikk frå sørleg side av småbåthamn eller anna ferdsel på vatn.

7. Omsynssoner

- 7.1 Frisikt (H140)**
I omsynssoner for frisikt skal det ikkje vere sikthinder som er høgre enn 0,5 m over bakken. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok NIOI Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredstilt.
- 7.2 Ras- og skredfare (H310)**
Ved søknad om tiltak er skjema for personbelastning gjeldande, sjå vedlegg «Personbelasting - skred og flodbølgje rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S2 og S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete.
- 7.3 Flodbølge etter fjellskred (H310_1)**
Ved søknad om tiltak er skjema for personbelastning gjeldande sjå vedlegg «Personbelasting - skred og flodbølgje rev. 31.10.2022». Tiltak som går under sikkerheitsklasse S3, angitt i TEK17 §7.3 er ikkje tillete.

8. Rekkjefølgjekrav

Alle rekkjefølgjevedtekter som gjelder for planområdet samlast i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

- 8.1 Før søknad om rammeløyve (felt GF, VF, BSB, BKB1,2,3, KBA1, SK, SVG, SKV)**
- 8.1.1 Innanfor grense for tiltak kan det ikkje gjevast rammeløyve før det er gjort grunnundersøkingar med tanke på forureining og innfesting i sjøbotn. Det skal og utarbeidast ein eventuell tiltaksplan i samsvar med dette.
- 8.1.2 Innanfor grense for tiltak kan det ikkje gjevast rammeløyve før det er gjort grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for vurdering av skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona.
- 8.1.3 Utomhusplan skal utarbeidast før søknad om rammeløyve. Utomhusplan skal vise belysning, møblering, installasjonar på land for båthamn og drift av bygningar på kaia, og drift av kaianlegget.
- 8.1.4 Før søknad om rammeløyve skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vatn (+ slukkjevatt), avløp, overflatevatn og renovasjon.
- 8.2 Før søknad om igangsetjingsløyve (felt GF, VF, BSB, BKB1,2,3, KBA1, SK, SVG, SKV)**
- 8.2.1 Massehandteringsplan
Det skal liggje føre ein plan for miljøtrygg handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjende mottak.
- 8.2.2 Beredskapsplan mot skred og flodbølgje
I område med fare for skred og flodbølgje er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande beredskapsplan

knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna plan i regi av ansvarlege myndigheiter.

8.2.3 Trafikktryggleiksplan

Det skal føreliggje ein godkjend trafikktryggleiksplan som skal sikre trafikktryggleik under anleggs- og byggjefasen.

8.2.4 Det gjerast nødvendige tilstandsvurderingar og berekningar vedrørande nybygg på eksisterande kaikonstruksjon. Fundamenteringsløsning for nybygget skal tilpassast grunnforhold og kaikonstruksjon.

8.3 Før søknad om bruksløyve (felt GF, VF, BSB, BKB1,2,3, KBA1, SK, SVG, SKV)

8.3.1 Uteopphaldsareala med tilhøyrande anlegg skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan, sjå punkt 8.4.2.

8.3.2 Planområdet skal være sikra mot ras/utglidingar ved uteområda.

8.3.3 Følgande tiltak må vere utført innanfor planområdet før midlertidig bruksløyve / ferdigattest kan gjevast:

- Etablering av renovasjonsanlegg

- Reetablering av stiar og gangvegar tilhøyrande dei grøne strukturane GF som har blitt påverka av anleggsfasen skal være ferdigstilt.

- Tilstrekkeleg sikring av friområde (GF) og badeområde (VB)

8.3.4 Ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminne, skal det jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd, meldast til Vestland fylkeskommune og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

8.3.5 Ved eventuelle funn av marine kulturminne, skal det jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne, meldast til Bergen Sjøfartsmuseum og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

8.3.6 Før søknad om bruksløyve skal krav om biloppstillingsplassar for område vere avklart.

8.4 Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

8.4.1 Illustrasjonsplan datert 31.10.2022 viser intensjonen i planen. Ved søknad om løyve til tiltak skal alle tiltak i formål BSB, BKB1,2,3, KBA1 og SK forklarast til illustrasjonsplan, sjå vedlegg «Illustrasjonsplan rev. 31.10.2022».

8.4.2 Utomhusplan

Utomhusplan for formål BSB, BKB1,2,3, KBA1 og SK skal utarbeidast av fagkyndig konsulent og sendast inn ved søknad om løyve til tiltak. Utomhusplanen skal være kotesett og skal vise/gjere greie for.

- Parkeringsareal
- Forstøtningsmurar
- Gangareal

- Beplantning
 - Sikringsgjerde
 - Belysning
 - Møblering
 - Sykkelstativ
 - Renovasjonsløyising
 - Eksisterande og framtidige terrenginngrep
 - Fallretningar på overflatevatn
 - Drenering
 - Flomvegar
 - Vegetasjon
 - Materialval
 - Utforming
 - Tiltak for betring av lokalklimatiske forhold
- Annann relevant informasjon

Dei øvrige punkta skal ved supplerast med tilhøyrande relevante snitt.

Utomhusplanen skal også skriftleg gjere greie for korleis krav i føresegnene er tenkt oppfylt.

8.4.3

VAO-rammeplan

VAO-rammeplan viser tydeleg korleis dei ulike forholda knytt til vassforsyning, avløpstransport, handtering av overvatn og flaum skal handterast. Det er hovudsakeleg snakk om prinsipp og overordna løysingar. VAO-rammeplan skal leggast til grunn ved vidare detaljprosjektering i teknisk plan, som skal utarbeidast av kompetente fagfolk og godkjennast av kommunen ved søknad om byggeløyve.

Planen omtaler ikkje den nordre delen reguleringsplanen. Ved eventuelle tiltak skal eksisterande kommunal slamavskiljar og flaumveg ivaretakast. Sjå vedlegg «06 VAO-rammeplan Naa Båtlag - 07.05.24».

VAO-rammeplan skal godkjennast før reguleringsplan blir godkjent. Alle løysingar skal vere avklart gjennom teknisk plan før byggemelding av tiltak (sjå føresegner pkt. 8.1.4).