



**Ullensvang
kommune**

Reguleringsføresegner for
PlanID: 46182022007 Domusgaarden,
Ullensvang kommune

Forslagstillar: Domusgaarden as

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saks nr.	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart reguleringsplan		31.01. 2023	
1. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring			
Offentleg ettersyn i tidsrommet:			
2. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring			
Vedtak i Ullensvang kommunestyre			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova er planen vedteken			
Sign.			

PlanID:46182022007
Arkivsaknr.: 22/3102

Utarbeidd av: HRTB AS Arkitekter

1. Føremålet med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for påbygging på Domusgården med bustader i tre og fire etasjar og felles uteområde på taket, samt eit innglassa atrium med fellesareal på plan 2. Planen skal fastsetje bygningsvolum, tilkomst, parkering og uteopphaldsareal.

2. Fellesføresegner

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500, datert 24.02.2025. Tilhøyrande illustrasjonsplan datert 12.02.2025 er retningsgjevande.

Planområdet vert regulert til følgjande føremål som vist på plankartet:

REGULERINGSFØREMÅL	FØREMÅLSKODE	AREAL (daa)
Bygg og anlegg (PBL §12-5 ledd nr. 1)		
Renovasjonsanlegg (f_RA)	1500	0,04
Bustad / forretning / kontor / servering / tenesteyting (f_BAA)	1900	1,8
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5, ledd nr. 2)		
Veg (o_V)	2010	0,9
Fortau (o_FO1)	2012	0,4
Fortau (o_FO2)	2012	0,6
Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)	2019	0,1
Parkeringsplassar (f_P1)	2080	0,1
Parkeringsplassar (f_P2)	2080	0,2
Parkeringsplassar (o_P3)	2080	0,2
SUM areal i planen		4,3

2.1 Eigeomsforhold

Offentlege areal;

o_V Kommunal veg
o_FO Fortau
o_P3 Parkering

Felles areal;

f_P1 Parkering for BAA
f_P2 Parkering for BAA
f_BAA Bustad / forretning / kontor / servering / tenesteyting
f_RA Renovasjon

2.2 Estetikk

Påbygg og ombygging av eksisterande bygningsvolum skal gjevast ei god og tidstypisk arkitektonisk utforming. Uttrykket skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande nabobygga, og ha ein menneskeleg skala.

2.3 Krav til uteopphaldsareal

Ved etablering av nye bustader er det krav om minimum 25 m² uteopphaldsareal per bustadeining, der minimum 10 m² skal vera på privat terrasse eller balkong. Uteopphaldsarealet skal opparbeidast med nødvendig leikeutstyr for barn og unge, sitjegrupper og beplantning. Arealet skal gje rom både for roleg opphald og støyande aktivitet.

2.4 Parkeringskrav

Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass per bueining. Parkeringsplassane kan etablerast i underetasjen, eller på bakkeplan. 50 % av innvendige parkeringsplassar skal ha tilkoplingspunkt for lading. Det skal avsetjast plass for minimum ein overdekkta sykkelparkingsplass per bueining. 10 % av parkeringsplassane skal vera tilpassa rørslehemma.

2.5 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av uteareal og nybygg.

Tilkomst frå gateplan skal vera universelt utforma.

2.6 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeidet vert oppdaga automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stoppast og Vestland fylkeskommune skal informerast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8, 2. ledd.

2.7 Forureina grunn

Forureining i grunnen skal kartleggjast før søknad om igangsetjing, og det skal gjerast greie for korleis forureina massar skal handterast.

2.8 Kvalitetsplan for energi og miljø

Ved søknad om tiltak, skal det utarbeidast ein kvalitetsplan for energi og miljø som skal gjera greie for energisystem, forventa energiforbruk og mogleg bruk av fornybare energikjelder. Plassering av eventuell trafostasjon skal visast.

2.9 Teknisk plan for vatn og avlaup

Det skal utarbeidast ein teknisk plan for handtering av vatn, avlaup, sløkkjevatn og overvatn før søknad om byggjeløyve. Godkjent teknisk plan skal leverast saman med byggjesøknad. Teknisk plan skal vera godkjent av Ullensvang kommune. Overvatn skal leiast vekk i opne løysingar eller i eksisterande leidningsnett. Vannfordrøyingssanlegg skal etablerast på tak.

2.10 Teknisk plan for anna infrastruktur

Innanfor planområdet kan det tillatast å plassere mindre tekniske fellesanlegg som nettstasjonar og liknande dersom det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel, og føremålet med planen. Utforming og plassering av denne type anlegg skal synleggjerast i søknad om tiltak. Det same gjeld kablar og ledningar. Anlegga må plasserast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse og ikkje hindrar nødvendig tilkomst til bygget.

2.11 Samfunnstryggleik

Planområdet ligg innanfor fareområde for flodbølgje. I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for periodisk/sanntids overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av beredskapsplan, høvesvis 72 og 12 timar.

3. Bygg og anlegg

Felt f_BAA reguleres til kombinert føremål
bustad/forretning/kontor/servering/tenesteyting

3.1 Føremål

Feltet kan nyttast til bustad/kontor/forretning/servering/tenesteyting. 1. etasje sett frå Bustetungata skal nyttast til kontor/forretning/servering/tenesteyting. Bustad kan etablerast frå og med 2. etasje. I eksisterande underetasje skal areal nyttast til parkering, sykkelparkering, bodareal og tekniske rom. Eksisterande tilfluktsrom kan nyttast til bodareal, forutsatt at innreiing kan fjernast innan 72 timar.

3.2 Utnytting

Samla bruksareal skal ikkje overstige BRA = 8 900 m².

3.3 Plassering

Bygg kan oppførast i føremålsgrrensa og innanfor føresegnsgrensene for høgder som vist på plankartet. Balkongar tillatast utkraga inntil 2,5m over byggjegrænse og føremålsgrænse. Der balkongar kragar utanfor føremålsgrænse skal det vera 5m fri klaring under.

3.4 Byggjehøgde

Bustader tillatast oppførte i 3 og 4 etasjar over eksisterande bygg. Maksimal gesimshøgde er vist med føresegningsområde på plankartet. K+32,8 på føresegningsområde #1 og K+29,1 på føresegningsområde #2.

Over regulert kotehøgde K+29,1 tillatas det i ei høgde på inntil 4,5m oppført for nødvendige takoppbygg for trapp, heis, gesimsoppbygging, rekkverk til takterrasse, pergolaer/levegger, plantekassar og møblering på takterrasse. Avgrensa delar av takterrassen kan beplantast med buskar og tre, forutsett tilstrekkeleg djupne på jordsmonn.

I føresegningsområde #1 kan trappe- og heishus, samt parapet gå 1,5m over maks byggjehøgde.

For inntil 20% av formål BAA tillatast oppført overbygg til atrium. Maks høgde på overbygget skal ikkje overskride K+36.

3.5 Balkongar og takterrassar

Privat uteopphaldsareal for bustadene skal etablerast på balkongar og terrasse/takterrasse. Felles uteopphaldsareal skal etablerast på felles takterrasse og på tak over eksisterande bygg.

Rekkverk til takterrasse med høgde inntil 1,2 m tillatast etablert over maks

gesimshøgd. Rekkverk skal vera minimum 0,5 m inntrukke frå fasadeliv, eller utforma som ein del av bygningens heilskaplege arkitektoniske uttrykk.

3.6 Støy

Innandørs og utandørs støy skal tilfredsstilla krav i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og rettleiar for handtering av støy, T-1442 / 11. juni 2021. Ved rehabilitering/utbetring av eksisterande bygningsmasse kan det tillatast eit støynivå etter klasse D. Det tillatast å etablere stille side ved å gjere tiltak i fasaden.

3.7 Renovasjon

Avfallshandtering skal hovudsakleg løysast utandørs med nedgravd renovasjonsløysing og skal følgje Renovasjonsteknisk norm for Ullensvang kommune versjon 1, 08.01.2021.

Desse skal vera universelt utforma. I eksisterande bygg kan delar av bygget nyttast til avfallsrom. Ved søknad om nye byggetiltak skal det leggjast ved ein plan for oppsamling og tømning av avfall. Planen skal godkjennast av kommunen.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Generelt

Området omfattar fortau og køyreveggar. Der ny trase for fortau endrast som resultat av ombygginga, skal ny del opparbeidast med fast dekke og breidde som vist på plankartet.

4.2 Parkering

På bakkeplan omfattar området f_P1 og f_P2 parkering for næringsdelen, eller som tilleggsparkering for bustadføremål. o_P3 er avsett til offentleg parkering.

5. Omsynssoner (PBL §12-6)

5.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsone tillatast ikkje vegetasjon eller andre sikthindringar høgare enn 0,5 m over køyrebanenivå. Stolpar og søyler med diameter inntil 15 cm, og oppstamma

tre kan tillatast. Krav til frisiktsone gjeld også ved inn- og utkjøyring til parkeringskjellar.

6. Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Ved søknad om byggjeløyve skal det leggjast ved plan-, snitt- og fasadeteikningar i målestokk 1:200 og situasjonsplan i målestokk 1:500. Materialbruk i fundament, berande konstruksjonar og fasadar skal omtalast.

Situasjonsplanen i målestokk 1:500 skal vise:

- Plassering av bygning med takplan
- Plassering og tilkomst til parkeringsplassar i bygg og eventuelt på terreng
- Plassering av nedkastløyving for renovasjon og trafostasjon
- Planen skal vise område for beplantning og møblering for leik og opphald

I tillegg skal det leggjast fram:

- Soldiagram ved vår- og haustjamndøgn, sommar- og vintersol, kl. 12, 15 og 18.
- Dokumentasjon av privat og felles uteopphaldsareal
- Teknisk plan godkjent av kommunen for vatn, avlaup, overvatn og sløkkjevotn
- Kvalitetsplan for energi og miljø
- Plan for elektriske kablar og fiberledningar i grunnen
- Redegjørelse for fundamentering vurdert opp mot nye laster og grunnforhold.

7. Rekkefylgjekrav

7.1 Før ferdigattest

Før ferdigattest skal:

- Felles uteopphaldsareal vera ferdig opparbeid med planter og fast utstyr.
- Parkeringsplassar for bilar og sykklar skal vera ferdigstilt
- Område for renovasjon skal vera ferdig opparbeidd