

## MASFJORDEN KOMMUNE

### Føresegner for: Haugsværdalen

### Områdereguleringsplan

Jf. plan- og bygningsloven 2008 (pbl) kapittel 12, særlig §§ 12-2 (områderegulering), 12-5 (arealformål), 12-6 (omsynssoner) og 12-7 (bestemmelsar).

**Plannr: 1266-20130001**

**Saksnr: 23/13**

**Datert/sist revidert: 25.02.2014**

#### Formål med områdeplanen:

Planen skal leggja til rette for etablering av transformatorstasjon, nytt industriområd, gang- og sykkelveg langs E39. Planen skal også leggja til rette for ei mindre utviding av lokalsenteret og nytt bustadareal på Haugsvær, samt nytt kryss mot E 39.

Fylgjande formål inngår i reguleringsplanen:

#### Bygningar og anlegg (§12-5, pkt.1)

*Bustader – frittliggjande (BF)*

*Bustader - konsentrert (BK)*

*Industri*

*Energianlegg*

*Massedeponi*

*Leikeplass*

*Sentrumsformål*

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, pkt.2)

*Køyreveg (KV)*

*Fortau – (FTA)*

*Gang- og sykkelveg (G/S)*

*Gangveg (GG)*

*Annan veggrunn – grøntareal (AVG)*

*Parkeringsplass –(P)*

#### Landbruks, natur og friluftformål (§12-5, pkt.5)

*Naturformål av LNFR*

#### Bruk og vern av vassdrag, med stilhøyrande strandsone (§12-5, pkt.6)

*Naturområde i vassdrag med tilhøyrande strandsone*

*Fylling i vatn*

#### Omsynssoner (§12-6)

*Frisiktsone (H140)*

*Ras- og skredsone (H310)*

*Flaumfare (H320)*

*Høgspenningsanlegg (H370)*

*Bevaring kulturmiljø (H570)*

#### Bestemmelsesområde (§12-7)

*Område til skredvoll (#1)*

*Anleggs og riggområde (B091)*

## § 1 FELLES FØRESEGNER

### 1.1 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal så langt råd er leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafor området.

### 1.2 Terrenghandsaming

Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng og revegeterast på naturleg måte.

Skjeringar og fyllingar som dannar barrierar mellom byggeområder og naturområder vert ikkje tillate. Tilkomst til felles-/naturområde frå tilstøytane vegar og bustadområde skal sikrast.

Støttemurar skal planleggjast saman med vegane. Overgang til ubygde områder skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming.

### 1.3 Opphaldsareal ute for bustad, lekeareal

Areala skal ha fylgjande kvaliteter:

- Utforma med god tilgjenge frå bustaden
- Gode solforhold og klimatisk skjerma.
- Ikkje brattare enn 1:3
- Skjerma for skjenerande innsyn
- Støynivå må ikkje overstige 55 dBA.

### 1.4 Eigarform

Områdeplanen tek ikkje stilling til eigarforhold for areal og vegar som ikkje er nemnde her.

#### 1.8.1 Offentlege formål

Fylgjande areal / vegar er regulert til offentlege formål:

- Køyrevegar: KV1, KV2, KV4, KV5
- Fortau (FTA)
- Gang- og sykkelveg : G/S1, G/S2
- Gangveg: GG1
- Parkeringsplass: P
- Anna veggrunn – grønt: AVG

#### 1.8.2 Fellesareal

Fylgjande areal/vegar er felles for tilstøytande areal, brukarar:

- Køyreveger: KV3, KV6
- Gangveger: GG2, GG3
- Leikeplass

## § 2 REKKEFØLGJEKRAV

### 2.1 Planar som skal vera godkjend før igangsettingsløyve vert gjeve

Fylgjande planar skal vere godkjend av rette mynde før det vert gjeve igangsettingsløyve:

- **Teknisk plan for offentleg vegareal**

Teknisk detaljplan for offentleg vegareal skal vere godkjend av rette vegmynde.

Plan for opparbeiding av veganlegg inklusiv riggplassar for veg og avvikling av riggplassar skal leggjast ved søknad om igangsetting.

- **Overvatn**

På den enkelte bustadtomt eller bustadområde ved samla utbygging, skal det planleggjast og gjennomførast tiltak for infiltrasjon og fordrøying på eigen grunn for drenering av vatn og overvatn frå tak og tette flater .

- **Utomhusplan**

Ved innsending av igangsettingsløyve skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar for bustad og garasje. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal suppleras med snitt og gjera greie for avkøyring, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder, areal for ute opphald og arrondering til nabo eigedom samt veg og grøntområde.

Med situasjonsplanen skal det også leggjast ved ein skriftleg omtale som mellom anna omtaler og viser korleis krav i føresegnene er etterkome.

## **2.2 Krav som skal være utført før utbygginga startar**

- KV3, tilkomstveg til transformatorstasjon og industriområde skal vera ferdigstilt saman med nytt kryssområde med E39 ved Haugsværtunet før installasjon og bygg kan i gangsetjast.
- KV4, kjøreveg i nytt bustadområde skal vera opparbeidd og tilrettelagt frå E39 til og med regulert bustadareal.

## **§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**

### **3.1 Bustad – frittliggjande (BF)**

Områda BF1, og BF2 er område for frittliggjande bustader. Innanfor områda kan det byggjast einebustader i inntil 2 etasjar pluss loft. Maksimal utnytting for den enkelte bustadtomt er 40% BYA i felta BF1 og BF2. Nye bustader skal plasserast innanfor byggjegrensa til den enkelte bustadtomta. På kvar bustadtomt skal det opparbeidast plass til 2 biloppstillingsplassar. Ved utleigehusvære i bustaden skal det også leggjast til rette for 1 biloppstillingsplass til utleigehusværet.

Område BF er eksisterande bustadtomt med gnr 47, bnr 26.

### **3.2 Bustad – konsentrert (BK)**

Område BK er bustadområde som skal byggjast med bustadbygg i inntil 4 etasjar med fleire husvære. Området og bygg skal planleggjast for ei heilskapleg løysing med tilkomst og parkering til husværa og utomhusareal. Ved planlegging av utnytting av område BK skal det leggjast vekt på god kvalitet på felles uteareal og tilkomst til gangveg til butikk. Maksimal utnytting for området er 60 % BYA.

### **3.3 Industri**

Område til industri er eit framtidig industriområde som kan utviklast innanfor rammene for bygging ved transformatorstasjon, jf magnetfelt.

Innanfor området kan det etablerast eigedommar som er tenleg i forhold til eigarforhold, næringsdrift og utvikling av området. Ved deling av industriområdet skal det leggjast fram plan for tomte- og vegstruktur for heile industriområdet og ein felles plan for vatn og avlaup. Nettstasjon for energitilførsel til industriområdet skal plasserast på ein teneleg plass i forhold til den totale utnyttinga av området. Makimal utnytting for området er 80% BYA. Maksimalt tillate byggjehøgde er 12 meter frå planert terreng. Nye bygg i området skal ha saltak.

### **3.4 Energianlegg**

I området skal det byggjast transformatorstasjon til ny nettstasjon i samband med bygging av ny 420 kV linje frå Modalen til Mongstad.

### **3.5 Leikeplass**

Området til leikeplass er eit naturområde som kan leggjast til rette for frileik. Området skal ikkje planleggjast for høg grad av tilrettelegging, men skal kunne nyttast som ein samlingsplass, akebakke og område til hyttebygging. Det kan ryddast i området men må søkjast å leggje vekt på området sin eigenskap som «100 meter skog».

Ved rydding og tilrettelegging skal det det takast særleg omsyn til at eksisterande steingard vert ivareteken. Det vert ikkje tillate å nytte stein frå steingarden i opparbeiding av området.

### **3.6 Sentrumsområde**

Innanfor området vert det tillate med nybygg som byggjer opp om lokalsenteret Haugsværtunet. Innanfor området vert det tillate med offentleg- og privat tenesteyting, næring, kontor og forretning.

Det skal ved nybygg leggjast vekt på at nybygg har servicefunksjonar på gatenivå. Nye bygg kan ikkje leggjast til rette med husvære på terrengnivå.

Med søknad om nybygg skal det leggjast ved ein heilskapleg plan for utnytting av heile området, slik at enkeltbygg vert ein del av framtidig sentrumsområde.

Området skal planleggjast saman med område til parkering. Framtidig plan skal visa heilheit i arealdisponeringa der terreng hovudsakleg vert lagt til rette for opphaldsareal og gangareal og i mindre grad parkeringsareal ved alle bygg.

Arealet mot Haugsværvatnet skal opparbeidast med fokus på tilkomst til vatn og rekreasjon. Maksimal utnytting for området er 60 % BYA. Maksimalt tillate byggjehøgde er 12 meter frå planert terreng.

## **§ 4 SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)**

### **4.1 Køyreveg (KV)**

KV1- KV6 skal opparbeidas med den linjeføring og inndeling av formåla vist på plankartet.

KV1 er ny trasè for E39, regulert som S2 veg.

KV2 er snuplass på Haugsværtunet som kan nyttast for større køyretøy og busshaldeplass ved skuleskyss.

KV3 er ny tilkomstveg på fylling i Haugsværvatnet til transformatorstasjon og industriområde.

KV4 er ny tilkomstveg til nye bustader. KV4 kan også planleggjast for tilknytning til eksisterande bustadveg i Haugsværdalen.

KV5 er del av eksisterande bustadveg i Haugsværdalen.

KV6 er eksisterande skogsveg.

### **4.2 Fortau (FTA)**

Fortau skal opparbeidas med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med godkjent byggeplan og samtidig med tilhøyrande busslomme langs E39.

### **4.3 Gang- og sykkelveg (G/S)**

G/S1 er område regulert til gang- og sykkelveg langs E39 skal opparbeidast med ei breidd på 3 meter skilt frå køyreveg med 3 meter brei rabatt. Gang og sykkelveg skal opparbeidast i samsvar med byggeplanen.

G/S2 er eksisterande veg til Trodalen på utsida av Trodalstunnelen. Vegen kan nyttast til nyttetraffikk.

#### **4.4 Gangveg (GG)**

GG1 er del av eksisterand gang- og sykkelveg langs E39 som skal oppretthaldast som gangveg.

Gangveg GG2 er eksisterande traktorveg / snarveg mellom Haugsværlia og lokalveg frå E39. Gangvegen skal oppretthaldast som snarveg mellom eksisterande tilkomstveg (Haugsværlia) og Haugsværtunet. Det skal ved utbygging av bustadområde og vegar leggjast vekt på gode overgangar og forbindelsar til terreng. Vegen sin funksjon skal oppretthaldast .

#### **4.5 Annan veggrunn – grøntområde (AVG)**

AVG er område regulert til anna veggrunn som kan nyttast til skjeringar og fyllingar samt anna sideareal langs vegane og rabatt mellom køyreveg og gang- og sykkelveg.

Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Areal som fyllingar og lausmasseskjeringar skal tilpassast kringliggjande terreng.

Område regulert til AVG i nytt kryssområde i Haugsværdalen skal opparbeidast med estetisk god kvalitet i forhold til sentrumsområde og kryssområdet. Det skal utarbeidast landskapsplan for opparbeiding av AVG-området ved kryssområde mot E39.

Rabatt mellom køyreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeidast som grøn rabatt.

Innanfor område AVG1 skal det takast særskilt omsyn til eksisterande steingard ved opparbeiding av køyreveg KV4 i nytt bustadområde i Haugsværdalen.

#### **4.6 Parkeringsplass**

Området P skal opparbeidast som parkeringsplass til sentrumsområdet. Det skal leggjast vekt på høg estetisk kvalitet og god overgang til tilgrensande grøntområde regulert til AVG.

### **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, nr. 5)**

#### **Naturformål av LNFR**

Områda er eksisterande naturområde i Haugsværdalen som der eksisterande funksjon skal oppretthaldast. Vanlig skjøtsel vert tillate og etablering av stiar og skogsvegar. Eksisterande stiar og turvegar i området skal ivaretakast.

### **§ 6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5, nr. 6)

#### **6.1 Naturområde i vassdrag med tilhøyrande strandsone**

Området er eksisterande Haugsværvatn og eksisterande Haugsværelv og Gjerdbergelv.

I området inngår også omlagt del av Haugsværelva langs tomt til transformatorstasjon og industriområde.

Omlagt elv skal opparbeidast i samsvar med plan for massedeponi i Haugsværdalen. Det skal nyttast elvestein frå eksisterande elvelaup i nytt elvelaup.

#### **6.2 Fylling i vatn**

Området er fyllingsfot i Haugsværvatnet i samband med opparbeiding av ny tilkomstveg KV3 og utvida sentrumsareal.

## **§ 7 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **7.1 Frisiktzone, (H140)**

I området mellom frisiktline og kjøreveg (frisiktzone) skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande vegar.

### **7.2 Ras- og skred, (H310)**

Det er ikkje tillate å føre opp bygg for opphald innanfor sonene før det er utført sikringsstiltak.

### **7.3 Flaumfare, (H320)**

Langs Gjerdbergelva kan det oppstå flaumsituasjon. Flaumsona er eit område på 20 meter til kvar side av elva. Innanfor flaumsona kan det gjerast vurderingar for flaumsikrande tiltak av elva.

### **7.4 Sikrings, støy og faresone- høgspantanlegg, (H370)**

H370-1 er fareområde i ei breidd på 18 langs 22kV-leidning.

H370\_2 er fareområde i ei breidd på 40 meter langs planlagt ny 420kV-leidning.

I fareområda kan det ikkje førast opp bygningar for varig opphald eller leggjast til rette for bruk av areal til friområde. Mindre viktige bygningar kan tillates etter nærare avtale med leidningseigar.

### **7.5 Bevaring kulturmiljø, (H570)**

Område H570\_1 og H570-2 er område med eksisterande steingarde som skal ivaretakast innanfor regulert hovudformål, jf pkt 3.5 og 4.5 i føresegnene.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)**

### **8.1 Område til skredvoll, (#1)**

Innanfor området kan det byggjast skredvoll dimensjonert for å skjerme transformatorstasjon mot skred. Endeleg plassering og utforming av skredvoll må gjerast etter prosjektering av skredvoll.

### **8.2 Anlegg og riggområde, (B091)**

Område B091\_1 kan nyttas som anleggsområde ved opparbeiding av mur til KV4.

Områda B091\_2 – B091\_6 kan nyttast som anlegg- og riggområde ved opparbeiding av kjøreveg KV1-KV3.

Område B091\_7 kan nyttast som anleggsområde ved omlegging av Haugsværelva.

Anlegg- og riggområda skal ved ferdigstilling av anlegget avviklast som anlegg- og riggområde og skal ferdigstillast som naturområde med stadeigen vegetasjon.