

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: f. sak 48/14 og f. sak 053/15.

Datert/sist revidert: 12.10.2015

Formål med områdeplanen:

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

Fylgjande formål inngår i reguleringsplanen:

Bygningar og anlegg (§12-5, pkt.1)

Bustader – frittliggjande (BFS)

Bustader - konsentrert (BKS)

Industri

Energianlegg

Massedeponi

Leikeplass

Sentrumsformål

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

Køyreveg (SKV)

Fortau (SF)

Gang- og sykkelveg (SGS)

Gangveg (SGG)

Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

Parkeringsplass –(SPP)

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

Naturformål av LNFR

Bruk og vern av vassdrag, med tilhøyrande 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)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bandlegging etter anna lov (energilova) (H740)

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 tillatte. 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 tiltalande 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.
- 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: SKV1, SKV2, SKV4, SKV5, SKV6, SKV7
- Fortau SF
- Gang- og sykkelveg : SGS1, SGS2, SGS3
- Parkeringsplass: SPP
- Anna veggrunn – grønt: SVG

1.8.2 Fellesareal

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

- Køyreveger: KV3, KV8
- Gangveger: SGG
- Leikeplass

§ 2 REKKEFYLGJEKRAV

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 nabobbygg, 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.

- **Ytre miljø-plan (YM-plan)**

Det skal til veganlegg utarbeidast ein YM-plan som særleg omtalar kva avbøtande tiltak som må setjast i verk ved utfylling i vatn. YM-planen skal liggje ved byggjeplanen og krav i YM-planen skal fylgjast. Rigg og marksikringsplan skal vera ein del av YM-planen.

- **Miljøkrav ved fylling i Haugsværvatnet**

Ved utfylling i vatnet skal området sikrast med siltgardin og arbeidet skal utførast i samsvor med miljøoppfylgingsplan for tiltaket.

2.2 Krav som skal være utført før utbygginga startar

- Kryssområdet til eksisterande E39 skal vera ferdigstilt saman med utbygging av SKV3, og før utbygging av industriområdet kan igangetjast. Ved etablering av næring i området for industri, skal det på førehand utførast ei trafikkanalyse for krysset på E39. Dersom auka belastning av trafikk på staden krev ei utbetring av krysset, så skal dette gjennomførast og ferdigstillast før det vert gjeve mellombels bruksløyve for tiltak i området for industri. Statens vegvesen som fagetat tek avgjer om tiltak/ utbetring av krysset er naudsynt.
- SKV4 og SKV5 køyreveg i nytt bustadområde skal vera opparbeidd og tilrettelagt frå E39 til regulert bustadareal. Når E39 vert flytta til ny trase, kan tilkomstvegen til bustadfeltet leggjast på noverande E39 og følgje noverande veg til Skaret.

2.3 Midlertidige tiltak

- Tilkomstveg til industriområde og tomt til transformatorstasjon kan byggjast på areal regulert til gang- og sykkelveg langs Haugsværvatnet. Tilkomstvegen skal ha ei breidde på 4 meter.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Bustad – frittliggjande (BF)

Områda BFS1 er område for frittliggjande bustader. Innanfor områda kan det byggjast einestustader i inntil 2 etasjar pluss loft. Maksimal utnytting for den enkelte bustadtomt er 40% BYA i felta BFS1. Nye bustader skal plasserast innanfor byggjegrensa til den enkelte bustadtomta. På kvar bustadtomt skal det opparbeidast plass til 2 biloppstillingsplassar. Ved utleiehusvære i bustaden skal det også leggjast til rette for 1 biloppstillingsplass til utleiehusværet.

Område BFS2 er eksisterande bustadtomt med gnr 47, bnr 26 og med arealauke inn mot nytt kryss med veg til Rimmane.

3.2 Bustad – konsentrert (BK)

Område BKS1 – BKS3 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 områda BKS1, BKS2 og BKS3 skal det leggjast vekt på god kvalitet på felles uteareal og tilkomst til gangveg til butikk. Maksimal utnytting for området er 60 % BYA. Når E39 er flytta kan tilkomstvegen gå

på noverande E39 og følgja noverande veg ned til Skaret. I samband med dette må det først godkjennast ei mindre planendring etter plan- og bygningslova sin § 12-14.

3.3 Industri

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 tenleg 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. Industriområdet kan etter ferdig massedeponering ferdigstillast med jordlag slik at området får eit grønt preg fram til etablering av næringsverksemdar innanfor området.

3.4 Energianlegg

I området skal det byggjast transformatorstasjon 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 vegetasjonen i området, men det 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 16 meter frå planert terreng.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Køyreveg (SKV)

SKV1- SKV2 og SKV4 – SKV6 skal opparbeidas med den linjeføring og inndeling av formåla vist på plankartet. SKV1 er ny trasè for E39 (regulert som S2 veg) og snuplass på Haugsværtunet som kan nyttast for større køyretøy og busshaldeplass ved skuleskyss.

SKV2 er eksisterande del av E39 med passeringslomme for utbetring kryssområdet ved Haugsværtunet.

SKV3 er ny tilkomstveg på fylling i Haugsværvatnet til transformatorstasjon og industriområde.

SKV4 er ny tilkomstveg til område BKS1.

SKV5 er ny tilkomstveg til nye einestader og områda BKS2 og BKS3 samt Rimmane.

SKV6 kan planleggjast for tilknytning til eksisterande bustadveg i Haugsværdalen.

SKV7 er del av eksisterande bustadveg i Haugsværdalen.

SKV8 er eksisterande skogsveg.

4.2 Fortau (SF)

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 (SGS)

SGS1 er eksisterande gang- og sykkelveg langs eksisterande E39.

SGS2 er område regulert til gang- og sykkelveg langs ny E39 skal opparbeidast med ei breidde på 3 meter, skilt frå køyreveg med 3 meter brei rabatt. Gang og sykkelveg skal opparbeidast i samsvar med byggeplanen.

SGS3 er eksisterande veg til Trodalen på utsida av Trodalstunnelen. Vegen kan nyttast til nyttetraffikk.

4.4 Gangveg (SGG)

Gangveg SGG 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 (SVG)

SVG 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 SVG i nytt kryssområde i Haugsværdalen skal opparbeidast med estetisk god kvalitet i forhold til sentrumsområde og kryssområdet. Det skal utarbeidast landskapsplan for opparbeiding av SVG-området ved kryssområde mot E39. Rabatt mellom køyreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeidast som grøn rabatt. Det skal leggjast til rette for etablering av kantvegetasjon langs Haugsværvatnet.

4.6 Parkeringsplass

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

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

5.1 Naturformål av LNFR

Områda er eksisterande naturområde i Haugsværdalen som der eksisterande funksjon skal oppretthaldast. Vanlig skjøtsel vert tillate samt 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 SKV3 og utvida sentrumsareal.

§ 7 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Frisiktsone, (H140)

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

7.2 Ras- og skred, (H310)

H310_1 : Innanfor området er det forbod mot oppføring av byggverk i tryggleiksklasse S3, jf. TEK 10, § 7-3, før området er sikra mot skred slik at naudsynt tryggleiksnivå er nådd.

H310_2 : Innanfor området er det forbod mot oppføring av byggverk i tryggleiksklasse S2 og S3, jf. TEK 10, § 7-3, før området er sikra mot skred slik at naudsynt tryggleiksnivå er nådd.

H310_3: Innanfor området er det forbod mot oppføring av byggverk i tryggleiksklasse S1, S2 og S3, jf. TEK 10, § 7-3, før området er sikra mot skred slik at naudsynt tryggleiksnivå er nådd.

H310_4 : innanfor området er det krav om fagkyndig vurdering av skredfare, og dokumentasjon av at naudsynt tryggleiksnivå vert nådd før det vert gjeve løyve til utbygging.

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 Bevaring kulturmiljø, (H570)

Område H570_1 er område med eksisterande steingarde som skal ivaretakast innanfor regulert hovudformål, jf pkt 3.5 og 4.5 i føresegnene.

7.5 Område bandlagt etter anna lovverk (energilova) (H740)

Utbygging av området skal skje i samsvar med OED sitt vedtak på søknad om konsesjon etter energilova. H740_1 er koplingspunkt og H740_2-6 er luftlinjer. H740_2-5 er bandlagt i ei breidd på 40 meter langs planlagt ny høgspenteledning. H740_6 er bandlagt i ei breidd på 18 meter langs eksisterande høgspenteledning. I fareområda kan det ikkje først opp bygningar for varig opphald eller leggjast til rette for bruk av areal til friområde. Mindre viktige bygningar kan tillatast oppført etter nærmare avtale med ledningseigar.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)

8.1 Område til skredvoll, (#1)

Innanfor området kan det byggjast skredvoll dimensjonert for å skjerma transformatorstasjon mot skred. Skredvoll kan plasserast i grensa med energiområdet.

Sikringsgjerde til energianlegget kan setjast oppå skredvullen. Endeleg plassering av skredvoll skal prosjekterast etter endeleg plassering av stasjon og med ny skredsimulering.

8.2 Anlegg og riggområde, (B091)

Område B091_1 kan nyttast som anleggsområde ved opparbeiding til nytt kryssområde på E39. Områda B091_2 – B091_6, B091_8, B091_10 og B091_11 kan nyttast som anlegg- og riggområde ved opparbeiding av kjøreveg SKV1-SKV3.

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.

Områda B091_9 og B091_12 er eksisterande anlegg og riggområde langs E39 som kan nyttast til riggområde ved utbygging av E39 i samsvar med reguleringsplanen.