

Ullensvang Herad

Utne

Reguleringsplan for Utne - - Sletthagen FØRESEGNER

Reguleringsplan utarbeidd av :
FORTUNEN ARKITEKTER AS

Dato for siste revisjon av planen.....09. oktober 2002.....

Dato for vedtak i heradstyret....04.11.2002 i sak 082/02.....

§ 1 GENERELT

1.1
Planen viser regulert område med plangrense.

1.2
Arealet innafor planområdet er regulert til :

- * byggjeområde for bustader
- * bygg med offentlig føremål
- * spesialområde vern m/delområder
- * trafikkområde (offentleg veg og gang- og sykkelveg)
- * område for ålmen-nyttig føremål
- * område for jordbruk
- * område for fri-tidsbustad
- * offentlig friareal

1.3
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 PLANKRAV

2.1.1

Alle tiltak i panområdet skal ta omsyn til at Utne er eit bevaringsverdig kulturmiljø. Alle tiltal skal difor gjevast eit estetisk tiltalande uttrykk som harmonerer med byggeskikken i området.

2.1.2

2.1.2

Kommunen skal ved handsaming av søknad om rammeløyve / søknad om igangsettingsløyve sikra at utbyggjinga får ei god form og materialval, og at bygg i samme byggjefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming.

Farge på hus, materialval og taktekking skal godkjennast av kommunen.

Dette gjeld også endring på eksisterande hus.

2.2 UTBYGGJINGSPLAN

2.2.1

For byggjeområde skal det- dersom ikkje anna er skreve i føresegner for delområde, utarbeidast utbyggjingsplan.

2.3 UBYGDE AREAL / BODER/ UTHUS/ DRIFTSBYGNINGAR

2.3.1

Ingen del av planområdet må tilplantast med buskar eller tre som etter kommunen si meining kan virka sjenerande for offentlig ferdsel. Dei ubygde områda må gjevast ei tiltalande form og handsaming.

2.3.2

Transformator kiosker o.l. vert berre tillete oppført der dei etter kommunens si meining ikkje er til ulempe. Det vert stilt strenge krav til arkitektonisk utforming av denne typen mindre bygg.

Utforming skal gjerast i samråd med heradet.

§ 3

OMRÅDE REGULERT TIL VERN

OMRÅDE REGULERT TIL VERN:

Omfattar områda BU1, BL3, BL2, BU2, NH2, NH1, BL1, FB1, BL4, BU4, BU5, VO1, OS1.

3.1 Felles føresegner for verneområde:

3.1.1

Området er sett av til spesialområde for bygningar og grøntareal som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevarast.

3.1.2

Alle tiltak i området skal ta omsyn til at Utne er eit bevaringsverdig kulturmiljø. Alle tiltak skal difor gjevast eit estetisk tiltalande uttrykk som harmonerer med området elles.

3.1.3

Området skal bevare sitt opphavlege preg. Bygningsmessige endringar ut over normalt vedlikehald er søknadspliktig. Det same gjeld ombygging av sjøfronten (strandlina).

3.1.4

Ved handsaming av byggjesøknad skal ein leggje vekt på at målestokk, takform, dimensjonar, fasadar, materialval, fargeval og utforming av vindauge og detaljar skjer i tråd med eksisterande miljø.

3.1.5

Ved ombygging eller tilbygg på eksisterande bygning skal det nyttast same type kledning på bygningen. På tak skal det nyttast skifer eller tegl. Bygningane skal ha ei tradisjonell fargesetjing. Dersom tilhøva ikkje seier noko anna bør bustadhus vere kvitmåla og uthus raudmåla.

3.1.6

Ved endring, tilbygg og gjenoppbygging etter skade og liknande, skal hovudtrekkja i området oppretthaldast når det gjeld form, byggesesstruktur og materialbruk.

3.1.7

Eksteriøret på nye hus bør tilpassast særpreg og skala i eksisterande bygningsmiljø, og få ei god estetisk utforming. Det kan gjerast ved å byggje vidare på formelement og materialbruk på dei omgivande husa, utan at uttrykket treng å vere kopiering. Bygningar skal ha saltak, og takvinkel mellom 30-40 grader.

3.1.8

Endeleg byggjeløyve må gjevast i samråd med fylkeskonservatoren.

3.3 Føresegner for delområde BU1, BU2, BU4 (bustader):

Områda er ferdig utbygde. Det kan setjast opp mindre uthus i samsvar med fellesføresegnene for verneområdet.

3.4 Føresegner for delområde NH1 og NH2 (næringsbygg)

3.4.1 Delområda omfattar eksisterande hotell, tingstova og naust

3.4.2 På området kan det byggjast inntil 200 m² for same formål. Ny bebyggelse må innarbeidast i terreng og underordne seg eksisterande bygningsmasse og vegetasjon. Øydelagd vegetasjon må så langt som råd gjenplantast.

3.5 Føresegner for delområde BU5 (bustader):

Ny bebyggelse skal ha møneretning langs terreng, med takvinkel mellom 30 og 40 gradar. Maks høgde er 2 etasjar, med maks. mønehøgde på 7.5 m.

3.6 Føresegner for delområde VO1:

Veggrunn og bekkefar er omfatta av verneplanen. Vegen kan nyttast til motorisert ferdsel med personbil mellom oktober og april. Vegen blir einvegskøyrd, med retning frå vest mot aust. Grunneigarar som har vegen som tilkomstveg til eigedomen, kan nytta vegen heile året.

Heradet er ansvarleg for skilting av bruk, vedlikehald og tilsyn med vegen. Hordaland fylkeskommune kan leggje ned forbod mot motorisert ferdsel dersom det viser seg at vegen ikkje tåler dette.

§ 4 OMRÅDE FOR BUSTADER

Gjeld områda BU3, BU7, BU8, BU9

4.1 GENERELT

Arealet skal nyttast til bustadføremål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart

4.1.1

For bustadområda skal det opparbeidast naudsynte parkeringsplassar i samsvar med gjeldande parkeringsnorm

4.1.2

Før handsaming av søknad om rammeløyve/igangsetjingsløyve vert det kravt utarbeidd felles plan for utbygging i målestokk 1:500, etter § 28.2 i PBI. Planen skal vise hus, tilkomst til hus, interne vegar, trim/leikeapparat, parkeringsplassar/garasje, søppelhandsaming og avkøyrslar. Planen skal også vise oppfylling ved grunnmur, forstøttingsmurar, terrassar osv.

4.1.3

Heradet skal ved handsaming av søknad om rammeløyve/søknad om igangsetjingsløyve eller ved endring av eksisterande bygg sjå til at bygningane får ei god form og materialval, og at bygg i same byggjefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming. Farge på hus og taktekking skal godkjennast av heradet.

4.4 OMRÅDE BU3

4.4.1

Området omfattar eksisterande bygningar med hagar

4.4.2

Ny bebyggelse skal ha møneretning langs terreng, takvinkel mellom 30 og 40 gradar, og maks. 2 etasjar (maks. gesimshøgde på 4.5 m frå veggens lågaste punkt).

4.4.3

Det kan gjerast endringar på eksisterande bygg berre i samråd med antikvariske styresmakter.

4.5 OMRÅDE BU7

4.5.1

Området omfattar eksisterande bygningar med uteareal.

4.4.2

Ved endring/ombygging skal ny bygningar ha møneretning langs terreng, takvinkel mellom 30 og 40 gradar, og maks. 2 etasjar.

4.6 OMRÅDE BU8

4.6.1

Bustadområdet vert tillate utbygd med småhus. Bebyggelsen kan utformast i to etasjar (inkl. underetasje), og med ei maks. gesimshøgde på 4.5 m (frå veggens lågaste punkt) i samsvar med byggjeforskriftene.

4.6.2

Takvinkel skal liggje mellom 30-40 gradar. Hovudmøneretninga skal vere langs terrenget.

4.6.3

Parkering skal skje på eigen tomt med minimum 2 plassar pr. ein bustad. Der ein bustad har hybelhusvere må det reknast med 3 plassar pr. bustad.

4.6.4

Garasje kan innanfor føresegnene i byggjeforskriftene oppførast i nabogrense og eventuelt saman med nabotomt. Endeleg plassering og utforming av garasjar skal fastsetjast av heradet. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer søknad om rammeløyve/søknad om løyve til tiltak, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes med bustader.

4.6.5

Tilkomst til tomter er vist i reguleringsplan.

4.6.6

Det skal lagast utbyggingsplan for heile området før enkelthus kan godkjennast. Utbyggingsplan skal utarbeidast i samråd med antikvariske myndigheiter.

4.7 OMRÅDE BU9

4.7.1

Området omfattar eksisterande bygg med hagar.

4.7.2

Området er ferdig utbygd. Det kan setjast opp mindre uthus og liknande, i samsvar med §2 i desse føresegnene.

4.7.3

Det kan gjerast endringar og tilføyningar på eksisterande bygg berre i samråd med fylkeskonservator.

§ 5

FRIOMRÅDE PARK

5.1

Området er sett av til friområde park

5.2

Det kan etablerast sitjegrupper o.l., samt gangveg i nord -sør retning. Ved alle tiltak skal det utarbeidast heilskapleg park-plan for området

§ 6

JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDE

OMRÅDE JS 1, JS2 og JS3

6.1

Område skal nyttast til jordbruk

6.2

Områda har eksisterande gardsbebyggelse.

6.3

Det kan gjerast tilbygg, setjast opp mindre bygg og gjerast endringar på eksisterande bygg, som underordnar seg denne.

6.4

Nybygg skal knytta seg til eksisterande bygningsgrupper, og ikkje gripa inn i samanhengjande dyrka areal.

Nybygg, endringar og tilbygg på eksisterande bygningar skal gjerast med omsyn til det bevaringsverdige kulturmiljøet på Utne, jfr. §2 i desse føresegnene.

6.5

Tiltak utanfor eksisterande bygningsgrupper (tun), eller som blir lagt nær grense til verneområdet, må skje i samråd med fylkeskonservator.

§ 7 OMRÅDE FOR LANDSKAPSVERN

Gjeld områda langs dei to bekkane innanfor område JS2 og JS3.

7.1.1

Bekkefar skal liggje opne i naturleg tilstand.

7.1.2

Bekkefar med kantvegetasjon er verna mot inngrep og fysiske tiltak i ein avstand på 4 m frå kvar ytterside av bekken.

7.1.3

Vegetasjon innanfor vernesona skal bevarast, evt. med ein varsam skjøtsel.

7.1.4

Kvernhus/uthus langs bekken inngår i landskapsvernområdet. Kvernhusa må bevarast.

§ 8

OFFENTLEG FØREMÅL

8.1

I område for offentlig føremål er det omfatta:

- * Område for kyrkje. eksisterande
- * Område for kyrkjelege føremål. eksisterande kyrkjelydshus m.m.
- * Område for kyrkjegard
- * Område for lækjarkontor og barnehage
- * Område for sjukeheim
- * Område for museum

8.2 OMRÅDE OS 1

8.2.1

Området er utbygd med kyrkje. Utne kyrkje står på lista over verneverdige kyrkjer i Hordaland, og eksisterande bygg kan difor ikkje endrast utan i samråd med antikvariske styresmakter og kyrkjestyresmaktene.

8.2.2

Det kan ikkje oppførast anna bygg på området.

8.2.3

Eksisterande adkomst skal oppretthaldast.

8.3 OMRÅDE OS 2

8.3.1

Området har eksisterande bygg.

8.3.2

Det kan gjerast endringar og tilføyningar på eksisterande bygg på slik måte at eksisterande hovuduttrykk og masseinntrykk vert oppretthalde.

8.4 OMRÅDE OS 3

Området er bebygd med pumpestasjon

8.5 OMRÅDE OS 4

8.5.1

Området er utbygd med bygg for barnehage og bygg for lækjarkontor.

8.5.2

Det kan gjerast mindre endringar av eksisterande bygg, som harmonerer med det eksisterande uttrykket på desse. Arbeidet bør vera planlagt av sivilarkitekt med opphavsrett til bygget.

8.6 OMRÅDE OS 5

8.6.1

Området er utbygd med offentleg sjukeheim.

8.7 OMRÅDE OS 6

8.7.1

Området er sett av til museumsføremål. Det er eksisterande museumsbygg på området, samt bygningsmiljø av historiske bygningar.

8.7.2

Ved nybygg, tilbygg, endring av eksisterande bygg og gjenoppføring av eldre bygningar, skal det utarbeidast ein samla utbyggjingsplan for området. Denne skal utformast i samråd med antikvariske myndigheter.

8.7.3

Eksisterande vatnkant skal oppretthaldast. Det er ikkje høve til å utføra fylling eller sprenging i vatnkant.

8.7.4

Alle endringar og inngrep skal vera vist i samla utbyggjingsplan for heile museumsområdet.

§ 9

FRILUFTSOMRÅDE

9.1

Område skal nyttast til almen rekreasjon

§ 10

OMRÅDE FOR TRAFIKKFØREMÅL

10.1

I trafikkområdet skal det opparbeidast :

- * Offentlege køyrevegar
- * Offentlege gang- og sykkelvegar
- * Offentleg parkeringsplass
- * Offentleg oppstillingsplass for ferjetrafikk
- * Offentleg kai/ torg
- * Offentleg kai/torg/ oppstillingsplass

10.2

Avkøyrslar er vist i planen.

10.3

Hovudgangvegar og fortog skal ha maks. stigning 1:10 for kortare strekningar og helst 1:20 eller slakare.

10.4

Terrengeingrep i samband med vegglegg skal skje mest mogeleg skånsomt. Vegskjæringar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalende måte. Forstøtningar skal utførast i naturstein. Eksisterande forstøtningar av naturstein skal behaldast. Bekkeløp kan berre leggjast i røyr under veg.

10.5

Offentleg parkeringsplass ved vegskilje skal ha ei opparbeiding som gjer området attraktivt. Dette omfattar beplanting, møblering belegg, kantar og skilting.

10.6

Det skal utarbeidast eigen skiltplan for trafikkområde. Denne skal godkjennast av heradet.

10.7 OMRÅDE TF 3

10.7.1

Området skal opparbeidast som offentlig plass. Konstruksjonar må sikrast i høve til lover og føresegner.

10.8 OMRÅDE TF 4

10.8.1

Området skal opparbeidast som oppstillingsplass ferje, torg / snuplass buss Belegg og møblering skal ta omsyn til at bruken varierer frå snuplass for bussar, til marknadsplass. Så lenge det er behov for å nytte plassen til oppstillingsplass for Kinsarvik-ferja, skal all nordgåande trafikk følgje sløyfa rundt plassen.

10.8.2

Området skal ha eit tiltalende uttrykk som harmonerer med at det er ein representativ plass.

10.9 OMRÅDE TF 5, TF 8

10.9.1

Området skal opparbeidast som parkeringsplass.

10.10 OMRÅDE TF 6

10.11.1

Området skal nyttast til oppstillingsplass for ferjetrafikk.

10.11.2

Ved opprusting eller utviding innafor områdegrensene, skal det skal utarbeidast ein samla detaljplan som omfattar områda TF 5, TF 3 og veggrunn med gangveg inntil BU 1, BL 2 og BL 3.

Planen skal visa adkomster til brygge/gangveg langs sjø, kantar og belegg som harmonerer med at området er plassert sentralt i eit verneverdig kulturmiljø.

10.11.4

Dersom målingar viser nedgang i ferjetrafikk og dermed trafikkbelastning i oppstillings-/avkøyringsproblematikk, skal løysinga i område nevnt under 10.11.2 kunna revurderast.

10.12 OMRÅDE TF 7

10.12.1

Området er regulert til veggrunn.

10.13 OMRÅDE TF 9

10.13.1

Området skal opparbeidast som parkeringsplass. Parkeringsareal skal etablerast med armert gras.

§ 11

OMRÅDE FOR KYRKJEGARD

11 OMRÅDE OS 3

11.1

Området er nytta til kyrkjegard.

11.2

Det kan oppførast mindre bygg i samband med eksisterande bruk. Bygg skal utførast i samråd med antikvarisk myndighet, og kyrkjemyndighet.

§ 12

OMRÅDE FOR ÅLMENNYTTIG BYGG

12 OMRÅDE A1

Området er sett av til eksisterande forsamlingslokale

Ullensvang herad

§ 13 OMRÅDE FOR FRITIDSHUS

13 OMRÅDE F 1

13.1

Området er nytta til eksisterande fritidshus.
Noverande byggjeareal kan ikkje aukast.

13.2

Det kan ikkje setjast opp gjerde eller stengsel i strandsonen.

13.3

Ved endringar og vedlikehald av eksisterande hus, skal farge og materialval utformast i samråd med heradet.

Bergen 23. november 2000
rev. 04.januar. 2001
 27.februar 2001
 28.juni 2001
 15.april 2002
 08. oktober 2002

Fortunen arkitekter AS

siv ark Nils Johan Mannsåker

8/11-2002
Ullensvang herad
Eivind R. Meling