

# KVINNHERAD KOMMUNE

## Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-3 og 12-7

### Husnes, del av gnr 143 bnr 5 mfl og gnr 144 bnr 5 mfl

### Detaljreguleringsplan for byen Husnes

### Plan ID 20110009

Datert/revidert 24.06.2011/ 05.09.2012

#### Formål og innhald i planen:

- §1 Felles føresegner
- §2 Plankrav og utfyllande planar
- §3 Krav om rekkefølge og utbyggingsavtalar
- §4 Bygningar og anlegg – felles føresegner
- §5 Bygningar og anlegg – bustader og bustad/tenesteyting
- §6 Bygningar og anlegg - sentrumsformål
- §7 Bygningar og anlegg - tenesteyting
- §8 Bygningar og anlegg – nærmiljøanlegg
- § 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 11 Grønstruktur
- § 12 Omsynssoner

## § 1 FELLESEGNER

### 1.1 Utforming og estetikk – bygg og utomhusareal

- 1.1.1 Planområdet skal ha ei variert utforming og eit moderne og bymessig preg. Bygg skal fortrinnsvis plasserast inntil gater og torg for å klart definere byrom og tilføre bruksmessige og visuelle kvalitetar.
- 1.1.2 Arkitektonisk kvalitet med varige materialar og gjennomarbeidd detaljering skal vektleggjast i utforming av bygg og uteareal. Bymessig preg i form og uttrykk skal synleggjerast mot dei sentrale byromma.

### 1.2 Universell utforming

- 1.2.1 Felles uteareal, torg, gatetun og gangvegar skal ta særlege omsyn til universell utforming med vekt på stigningsforhold og linjeføring, lyssetting, kontrastmarkeringar, eigna møblering og dekke.
- 1.2.2 Alle offentlege og felles parkeringsplassar/-anlegg skal ha minimum 10 % og ikkje mindre enn 2 parkeringsplassar tilrettelagt og reservert for rørslehemma. Ein del plasser skal lokaliserast ute og nær inngang.

### 1.3 Energi

Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og energiforsyning frå anna enn direkteverkande elektrisitet og fossilt brensel. Saman med rammesøknad skal det sendast inn grunngjeving for og dokumentasjon av valde energiløysning.

### 1.4 Handtering av overvatn

Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal gjerast greie for handsaming av alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og dreinsvatn ved søknad om rammeløyve. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums utsleppet.

## 1.5 Støy

Det er ikkje tillate å oppføre nye tiltak med støykjenslevart bruksformål med fasadestøy over nedre grense for raud støysone (Lden=65dB). Jf “Retningsliner for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442.” Det kan tillatast nye tiltak i område som har utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden (gul støysone)på følgjande vilkår:

- Tiltaket må ha ein konstruksjon som sikrar maks innvendig støynivå på 30 dBA
- Minst halvparten og minimum ett av soveromma må plasserast på den stille sida
- Det må vera tilgang på fellesareal som er skjerma mot støy.

## 1.6 Renovasjon

Avfallshandtering skal integrerast i bygg og ikkje oppta areal på bakkenivå. Det skal vera felles anlegg for kvart delområde/ felt.

## 1.7 Anleggsperioden

Ved innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje ein plan for anleggsperioden der det blir gjort greie for trafikktryggleik, riggplass, handtering av evt forureina grunn, tiltak for å hindra forureining av vatn og vassdrag, og ein tidsplan for gjennomføring.

## 1.8 Offentlege areal og fellesareal

Planen tek ikkje stilling til eigarforhold for areal som ikkje er nemnt her.

### 1.8.1 Offentlege areal

- Vegar: veg 1 – veg 6 og veg 8
- Gang- og sykkelvegar: GS1-GS2
- Gangvegar/gangareal/gågater: G1-G3 og G5 - G6
- Kollektivterminal
- Grøntområde: Park 1 og 2, turvegane TV1-TV4, FRI 1 og FRI 2
- Byggjeområde: T1 – T4, Nærmiljøanlegg

### 1.8.2 Felles areal

- Veg 7 er felles for S6 og S7
- LEIK er felles for områda B2-B3 og B/T1-B/T2
- Torg 1 og 2 er felles for S4 – S6 og T1

## § 2 PLANKRAV OG UTFYLLANDE PLANAR

### 2.1 Situasjonsplan/ utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein samla situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500 for kvart delområde/ felt saman med ei skriftleg utgreiing som gjer greie for korleis krava i føresegnene, inklusiv kvalitetskrava i pkt 4.4 er tenkt oppfylt.

Planen skal vise:

- plassering av bygg og anlegg og utopphaldsareal, også i forhold til plankart
- terrengarrondering med 0,5m koter før og etter tiltak
- tilslutning til eksisterande terreng og vegar
- støttemurar, trapper, rampar og gjerder
- stigningstilhøve på plassar, gangvegar og inngangsparti
- møblering, materialbruk og lyssetting
- vegetasjon
- miljøstasjon, handtering av avfall
- tilkomst og kjøremønster for varetransport
- parkering for bil og sykkel
- samspel med tilstøytande byggjeområde og veg/gangareal/torg/park
- sol- og vindtilhøve på eigedomen, og tilsvarande verknader på nabo-eigedommar.

Saman med utomhusplan skal det følgje illustrasjonar som terrengsnitt, fotomontasje, 3D-modell og/eller andre illustrasjonar som syner korleis byggjeområdet er tenkt passa inn i høve

til staden sin eigenart og kringliggjande og planlagde bygg og byrom. Mikroklimatiske og visuelle konsekvensar skal dokumenterast for bygg høgare enn 3 etasjar og lengde/breidde over 70m.

## 2.2 Kvalitetsprogram

Det skal vurderast å utarbeida eit kvalitetsprogram/forprosjekt som sikrar samanhengande visuelle og funksjonelle/bruksmessige kvalitetar for alle delområda med sentrumsformål med tilstøytande samferdselsanlegg og grøntanlegg. Kvalitetsprogrammet skal vera førande for utforming av tiltak og leggjast til grunn ved handsaming av søknad om rammeløyve. Det gjeld materialbruk og design av dekker, kantar, gatemøblering, lyssetjing og vegetasjon langs og på torg, park, kjørevegar og gangareal, kollektivterminal og parkeringsplassar.

## § 3 KRAV OM REKKEFØLGJE

### 3.1 Rekkefølgjekrav tiltak

#### 3.1.1 Krav til rammeløyve

Følgjande planar skal vere godkjende samtidig med rammeløyve:

- Utomhusplan

Påbygg/tilbygg med BRA inntil 50 m<sup>2</sup> kan tillatast utan utomhusplan.

#### 3.1.2 Krav til utbygging av område

B2 og B3 skal byggjast ut før det vert gjeve løyve til utbygging av B/T1 og B/T2

#### 3.1.3 Krav til bruksløyve

Følgjande tiltak skal vere gjennomført/opparbeidd før bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle	Felles uteopphaldsareal med nærleikeplass opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan
Alle	Tilstøytande veg med fortau og møblering, og/eller gangveg/ gatetun
B2 og B3	Turveg TV3. GS1 frå kryss VEG 3/VEG 1 til GS2 og GS2 inn til VEG 8.
B/T1 og B/T2	Turveg TV4. Resterande del av GS1 langs VEG 1.
B2-B3	Felles leikeplass LEIK
S12-S14	Nærmiljøanlegg og turveg TV2 ferdigstilt før ferdigattest til nye bueningar i delområda.
S8 – S14	Nærmiljøområde
T1	Tilstøytande offentleg del av torg

Påbygg/tilbygg med BRA inntil 50 m<sup>2</sup> kan tillatast utan at rekkefølgjekrav blir utløyst.

## § 4 BYGNINGAR OG ANLEGG - FELLESEGNER

(pbl § 12-5 nr. 1)

### 4.1 Utnytting, byggjehøgde og plassering av bygg

#### 4.1.1 Grad av utnytting

Maksimal tillate grad av utnytting er gitt som % BRA (bruksareal) slik vist i tabellen under.

Parkeringsareal under bakken inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting eller etasjetal. Parkeringsareal på og over bakken skal reknast med i grad av utnytting.

Krav til uteopphaldsareal i pkt 4.2 gjeld framfor tillaten grad av utnytting.

#### 4.1.2 Byggjehøgde

Byggjehøgder for byggjeområda er gitt i tabellen under med maksimal kotehøgde. Der det er gitt ulike byggjehøgder i eit byggjeområde skal volumoppbygging, plassering og byggjehøgde visast i situasjonsplan/utomhusplan med tilhøyrande illustrasjonar.

Plassering og høgde skal avgjerast ut frå konsekvensar for form og gate/byrom og ut frå solforhold i gate/byrom og på uteopphaldsareal.

Til grunn for høgdesetjing i tabellen under er det under sentrumsformål lagt inn følgjande etasjehøgder og tillegg på 1 m gesims/takkonstruksjon:

- 1.etasje – forretning/ etasjehøgd 4,5 m
- 2.etasje – kontor/ etasjehøgd 4 m
- 3.etasje og høgare – bustad/ etasjehøgd 3 m

#### 4.1.3 Takoppbygg

Det kan tillatast takoppbygg for tekniske installasjonar på inntil 10 % av takflata og med ei høgd på inntil 3 meter over maksimal byggjehøgd. Takoppbygg skal vere tilbaketrekt frå gesims og integrerast i byggjevolumet på ein arkitektonisk god måte.

#### 4.1.4 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innfor byggjegransene vist på plankartet. Byggjegransene gjeld også for parkeringskjellar. Der byggjegrænse ikkje er vist gjeld formålsgrensa som byggjegrænse.

Område	Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgd Kotehøgd og tal etasjar
B1	eksisterande	eksisterande
B2	100 % BRA	Kote +37 mot VEG 3. 3 etasjar Kote +25 ned mot VEG 8. 3 etasjar
B3	120 % BRA	Kote +29 mot VEG 8. 4 etasjar Kote +32 opp mot T4. 4 etasjar
B/T 1	120 % BRA	Kote +23 mot VEG 8. 4 etasjar Nedtrapping mot nord
B/T2	120 % BRA	Kote +25 opp mot veg 8. 4 etasjar Nedtrapping mot nord
S1	220 % BRA	Kote +28. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +31. 5etasjar
S2	150 % BRA	Kote +24. 2 etasjar
S3	300 % BRA	Kote +22. 2-3 etasjar Inntil 30 % kote +28. 5 etasjar
S4	350 % BRA	Kote +28. 3-4 etasjar
S5	300 % BRA	Kote +25. 2-4 etasjar Inntil 20 % kote +28. 5 etasjar
S6	220 % BRA	Kote +25. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +28. 5 etasjar
S7	220 % BRA	Kote +25. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +28. 5 etasjar
S8	220 % BRA	Kote +28. 4-5 etasjar
S9	220 % BRA	Kote +29. 4 etasjar Maks gesimshøgd 10 m mot G6. Inntil 30 % kote +32. 5 etasjar
S10	220 % BRA	Kote +30. 5 etasjar Maks gesimshøgd 10 m mot G5 Inntil 30 % kote +33. 5 etasjar
S11	220 % BRA	Kote +30. 4 etasjar Inntil 30 % kote +32. 5 etasjar
S12	180 % BRA	Kote +31. 4 etasjar Maks gesimshøgd 8 m mot TV2
S13	200 % BRA	Kote +31. 4 etasjar Inntil 30% kote +34. 5 etasjar
S14	160 % BRA	Kote +27 mot VEG 5. 3 etasjar Kote +23 mot TV1. 3 etasjar
T1	300 % BRA	Inntil 30 % kote +30 Minimum 70 % kote +21
T2	100 % BRA	10 m
T3	50 % BRA	10 m
T4	50 % BRA	7 m

#### **4.2 Arealkrav til felles uteopphaldsareal**

Krav til uteopphaldsareal går føre tillate utnyttingsgrad.

- 4.2.1 I områda **B2-B3** og **B/T1 – B/T2** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav:
- 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining
  - 15 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining
  - Min 50% av felles uteopphaldsareal skal liggje på bakkeplan.
- 4.2.2 For bustader i **S1 - S7** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav ved etablering av nye bueiningar:
- 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining.
  - 7m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining
  - Inntil 50% av felles uteopphaldsareal kan inngå i større offentlege gatetun/park/friområde/nærmiljøanlegg som ligg maksimum 200m i trafikktrygg gangavstand frå
  - Felles uteopphaldsareal kan liggja på tak eller dekke.
- 4.2.3 For bustader i områda **S8 – S14** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav til areal:
- 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining.
  - 7m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining
  - Min 50% av felles uteopphaldsareal skal liggje på bakkeplan
- 4.2.4 For bustader i område tenesteyting **T2** skal det setjast av areal med følgjande minimumskrav:
- Min 15m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr eining ved mindre enn 4 einingar
  - Min 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining ved 4 eller fleire einingar
  - Min 25m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining ved 4 eller fleire einingar
  - For T1 kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal inngå i større offentlege gatetun/park/friområde/nærmiljøanlegg som ligg maksimum 200m i trafikktrygg gangavstand frå
  - For T1 kan alt uteopphaldsareal liggja på tak eller dekke. For T2 og T3 inntil 50%.

#### **4.3 Kvalitetskrav til privat uteopphaldsareal**

Privat uteopphaldsareal kan etablerast som balkong og skal skjermast mot innsyn og støy ved hjelp av nivåforskjell, planting eller avstand. Maks støy 55dBA. Ved bruksendring eller påbygg/tilbygg i eksisterande bygg, kan privat uteplass akseptert som vinterhage eller innglasa balkong. Tilsvarende kan kommunen i særskilte tilhøve i eksisterande bygg tillata at enkelte bustader ikkje vert etablert med privat utopphaldsareal.

#### **4.4 Kvalitetskrav til felles uteopphaldsareal**

Areal i 4.2 skal ha følgjande kvalitetskrav som skal dokumenterast saman med søknad om rammeløyve:

- Eigna form og storleik tilrettelagt for rekreasjon og leik, minimum breidd 10m. Opparbeidast med gode kvalitetar, ha god visuell kontakt med bustadene og ha direkte kontakt med inngangar til bustadene. Areal på tak må vera godt sikra.
- Nærleikeplass skal vera ein del av fellesarealet, skal liggja på bakkeplan skal vera på minst 100 m<sup>2</sup>/25 bustad og ha maksimum 50 m gangavstand frå inngang til bustader. Leikeplassen skal ha sandkasse, benk og eit område med fast dekke.
- Trafikksikker lokalisering og tilkomst
- Skjerma mot støy til eit støynivå under 55dBA. For støyutsette areal kan dette tilfredstillast med skjerming mot støykjelda
- Lokalisering og opparbeiding med sikte på gode solforhold og skjerm mot framherskande vindretning. Minimum 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 ved jamdøgn.
- Universell utforming på minimum 30 % av arealet
- Terreng brattare enn 1:3, samt restareal som ikkje er eigna til opphald skal ikkje reknast med

- Dersom det vert bygd parkering i underetasje vert dekke over garasje godkjent tilsvarande bakkeplan.  
Dekke med uteareal over skal dimensjonerast og prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt for utomhusanlegg for å sikre tilstrekkeleg vegetasjonslag.

#### 4.5 Parkering

- 4.5.1 Ved søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein plan for parkering som viser lokalisering og bruksordningar, inn- og utkjøring, tal parkeringsplassar og vertikalkommunikasjon dersom parkering ligg under bygg. Planen skal også dokumentere at gjennomføring av varelevering og serviceparkering kan skje utan hinder eller fare for andre trafikkantar.
- 4.5.2 Parkeringsbehov som blir dekkja utanfor tiltaket sin eigedom må dokumenterast med tinglyst erklæring/avtale om bruk.
- 4.5.3 Krav til parkeringsdekning:

Formål/ verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil	Sykkel
Bustad	100 m <sup>2</sup> BRA	1,2	2
Omsorgs-/ servicebustad	Pr bueining	1	1
<i>Sentrumsformål og kontor</i>			
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m <sup>2</sup> BRA	20-35	6
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	7
Restaurant/pub/kafe	1000 m <sup>2</sup> BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m <sup>2</sup> BRA	10	4
Hotell	Gjesterom	0,6	2
Gatekjøkken	Årsverk	5	0,2
<i>Anna formål</i>			
Kino/teater/forsamlingslokale	Sitjeplass	0,3	0,2

- 4.5.4 Parkering for sykkel  
Alle bygg og anlegg med publikumsretta funksjonar skal ha gode tilbod for sykkelparkering. Sykkelparkering skal dokumenterast i samband med søknad om rammeløyve. Avsette område må vera oversiktlege og ha god lyssetjing. Minst 50 % av sykkelparkering for arbeidstakarar skal vera under tak.
- 4.5.5 Parkering for elbil  
Ved parkeringsanlegg dimensjonert for meir enn 20 bilar, skal det tilretteleggjast med parkeringsplasser for lading av elbil. (ikkje hurtiglading). Desse skal utgjere min. 5 % av biloppstillingsplassene og være tilrettelagt for sambruk.
- 4.5.6 Parkering for rørslehemma sjå §1.2.2

#### 4.6 Avkjørsler

Der avkjørsler er vist med pil på plankartet skal den endeleg fastsetjast i samband med ved søknad om rammeløyve.

#### 4.7 Nettstasjon

Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i samband med detaljplan eller søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Ny nettstasjon skal byggjast som ein integrert del av bygg eller uteområde. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.

Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

## § 5 BYGGJEOMRÅDE – BUSTAD OG BUSTAD/TENESTYTING

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

#### 5.1 Kvalitetskrav

- 5.1.1 Alle husværer skal ha lysinnfall frå minst to sider. Der tilhøva ligg til rette med omsyn til utsyn, innsyn, lys og luft kan ein-sidede husvære tillatast.

- 5.1.2 Organisering og plassering av bygg skal hindre sjenerande innsyn til private uteareal og hovudopphaldsrom.
- 5.1.3 Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing og direkte kontakt med tilstøytande turvegar. Støttemurar skal ha god estetisk kvalitet,
- 5.1.4 I Områda B/T1 og B/T2 er opna for tenesteyting i kombinasjon med bustader. Tenesteyting er i første omgang aktuelt i området mot Fv44 retta mot reiseliv og eit maritimt miljø kring Bogsnesvågen.

## 5.2 Bustad –B1

Eksisterande bustadområde med rekkjehus med tilkomst frå veg 3.

## 5.3 Bustad- B2

Området skal nyttast til leilegheitsbygg eller rekkjehus inntil 3 etasjar. Innkjøring til området frå veg 3 og/eller veg 8.

## 5.4 Bustad –B3

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus. Innkjøring til området frå veg 8.

## 5.5 Bustad/Tenestyting B/T1

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus. Innkjøring til området frå veg 8, og til tenestytande aktivitetar frå Fv 44. Avkøyrsløyt frå Fv 44 lyt ha særskilt løyve frå Statens vegvesen i samband med rammeløyve.

## 5.6 Bustad/Tenesteyting B/T2

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus. Innkjøring til området frå veg 8, og til tenesteytande aktivitetar frå Fv 44. Avkøyrsløyt frå Fv 44 lyt ha særskilt løyve frå Statens vegvesen i samband med rammeløyve.

## 5.7 Leikeplass LEIK

Området er felles områdeleikeplass for byggjeområda B3-B3 og B/T1-B/T2. Arealet skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge, og vera ein sosial møteplass for fellesskapet i buområda. Eksisterande terreng skal vera utgangspunkt for tilrettelegginga og inspirere til val av leikeinnretningar og aktivitetar. Det må sikrast gode overgangar mot tilstøytande byggeområde og vegar.

# § 6 BYGGJEOMRÅDE – SENTRUMSFORMÅL

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

## 6.1 Felles

- 6.1.1 Byggeområde for sentrumsformål kan nyttast til forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering.
- 6.1.2 Delområda skal generelt ha ein byggjestructur som vender seg aktivt mot gater og byrom. Inne i kvartala skal det vera opne rom på bakkeplan med god visuell og funksjonell kontakt til tilstøytande gangareal.
- 6.1.3 Gateplan skal nyttast til publikumsretta verksemdar som forretning, kulturformål og annan serviceverksemd. Lokale til forretningsformål skal ha direkte inngang frå gate eller torg.
- 6.1.4 Bygg med fasadar som vender seg mot offentleg gate/byrom skal framstå med variert arkitektonisk uttrykk og bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar frå gateplan. Første etasje skal ha ei etasjehøgde på min 4,5m. I tilbygg/bruksendring kan eksisterande etasjehøgde oppretthaldast.

6.1.5 Nyetablering av plasskrevjande vareslag som bilar, motorkjøretøy, trelast og andre større byggevarer er ikkje tillate.

6.1.6 Varelevering skal fortrinnsvis skje direkte frå trafikkareal, minst mogleg på gangareal.

**6.2 S1**

Ved påbygging og ombygging av eksisterande bygningsmasse skal det i utforminga takast omsyn til området sin plassering som inngang til sentrum frå sør og front mot parkområdet langs Opsangervatnet.

**6.3 S2**

Ved påbygging og ombygging skal det takast særleg omsyn til gatefasade mot veg 2.

**6.4 S3**

Ved påbygg skal det takast omsyn til fjernverknad frå aust.

**6.5 S4**

6.5.1 Ved ombygging skal det leggjast vekt på opne fasadar med inngangar frå gateplan mot torg 1 og torg 2.

**6.6 S5**

Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot vegen/byrommet.

**6.7 S6**

Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot vegen/byrommet. 50 % av felles uteopphaldsareal for nye bustader kan inngå i Torg 2.

**6.8 S7**

Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot G6. Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til gangareal G6 og park 2. 50% av felles uteopphaldsareal for nye bustader kan inngå i G6 og park 2.

**6.9 S8**

Det skal takast omsyn til at eit nybygg får ein viktig plassering som inngang til Husnes sentrum frå aust, td bør arealet mot Opsangervatnet ikkje nyttast til parkering. Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til gatetun GT3.

**6.10 S9**

G5 og G6 er viktige element for å skapa god visuelle og funksjonelle overgangar mot S7, S8 og S10.

**6.11 S10**

Det skal vektleggjast gode visuelle og funksjonelle overgangar mot alle tilstøytande gangareal og vegar.

**6.12 S11**

Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast mot veg 2 og veg 6.

**6.13 S12**

Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til turveg TV2.

Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast på gateplan mot veg 2 og veg 5.

**6.14 S13**

Ved nye bygg skal publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar prioriterast mot veg 2 og veg 5.

På området er det utført tiltak/gjeve rammeløyve i samsvar med føresegnene i reguleringsplanen frå 1997. Føresegnene for Reguleringsplan byen Husnes vert for desse tiltaka gjort gjeldande for påbygg og tilbygg

#### **6.15 S14**

Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til turveg TV1.

Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast mot veg 5.

### **§ 7 BYGGJEOMRÅDE - TENESTEYTING**

Grad av utnytting og maksimal bygghøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

#### **7.1 T1**

Området er offentleg og skal nyttast til kulturhus og kulturskule med tilhøyrande funksjonar. Parkeringsdekning skal inngå i eit felles parkeringsrekneskap med områda S1-S6.

#### **7.2 T2**

Området er offentleg skal nyttast til omsorgs-/ servicebustader og anna offentleg service og tenesteyting

Tilkomst til området frå veg 1 og/eller veg 8.

#### **7.3 T3**

Området skal nyttast til brannstasjon med tilhøyrande funksjonar.

Utforming og bruk av uteområde skal særleg ta omsyn til bruken av tilstøytande areal.

Felles avkjørsel med T4 frå veg 3.

#### **7.4 T4**

Området kan nyttast til barnehage og/eller forsamlingshus.

Tilkomst til området frå veg 3.

### **§ 8 BYGNINGAR OG ANLEGG – NÆRMILJØANLEGG**

- 8.1** Området er områdeleikeplass for bustader i S1 – S14 og skal leggja til rette for fysisk eigenorganisert aktivitet og leik for barn og unge, og vera ein sosial møteplass. Ved detaljprosjektering av området skal omsynet til universell utforming vektleggjast, mellom anna i val av leikeapparat. Området skal leggjast til rette for barn og unge i alle aldersgrupper, men minst 3 leikeapparat skal vera for mindre barn. Området skal innehalda areal for balleik, men ikkje ballbinge. Anlegget skal ha ein parkmessig utforming med god terreng- og landskapstilpassing til eksisterande terreng.

### **§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr 2)

#### **9.1 Felles**

- 9.1.1 Samferdselsanlegg skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate.
- 9.1.2 Opparbeiding av offentlege gater/vegar, gatetun, torg og kollektivterminal skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar godkjent av kommunen og vegmynde.
- 9.1.3 Gater, gangareal, torg og kollektivterminal skal utformast som funksjonelt og visuelt samanhengjande byrom.

#### **9.2 Veg 1 – veg 8**

	<b>Normalprofil</b>	<b>Krav til utforming</b>
<b>VEG 1</b>	5,5 m kjørebane, 1,5 m rabatt og 3 m gang- og sykkelveg	Gjeld utbetring av fv 44. Eksisterande vegstrekke med fortau uendra.
<b>VEG 2</b>	6,5 m kjørebane og 2 x 3 m fortau Delstrekningar med 2 x 5 m fortau	Tilpassing til eksisterande forhold. 5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
<b>VEG 3</b>	5,5 m kjørebane og 2,5 m fortau	Eksisterande forhold
<b>VEG 4</b>	5,5 m kjørebane og 2,5 m + 5 m fortau	Tilpassing til eksisterande forhold. 5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
<b>VEG 5</b>	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m Delstrekke langs S13 har 5 m fortau	5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
<b>VEG 6</b>	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	
<b>VEG 7</b>	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	
<b>VEG 8</b>	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	

### 9.3 Veg 9

Vegen er privat og tilkomstveg for varelevering til byggjeområde S5.

### 9.4 Gang- og sykkelveg GS1 og GS2

9.4.1 GS1 langs veg 1 skal vere ferdig opparbeidd samtidig med B/T1 og B/T2 slik presisert i § 3.1.3.

9.4.2 GS2 skal ha ein naturleg og funksjonell overgang mot GS1 og fortau langs veg 8, og vere ferdig opparbeidd samtidig med B2 og B3 slik presisert i § 3.1.3.

### 9.5 Gangveg / gangareal/gågate G1 – G6

9.5.1 G1 skal opparbeidast med fast dekke med breidde minimum 3 m, og skal koplatt til regulert gangveg i tilstøytande reguleringsplan for gnr/bnr 144/66.

9.5.2 G2 er del av eksisterande gangveg opp mot Kolavegen.

9.5.3 G3 skal utformast som ei gågate med møbleringssoner lagt til rette for mellom anna planting, sitjegrupper, møteplassar og leikeareal. Utforminga skal god estetisk kvalitet og robust materialbruk. Det skal vera naturlege og funksjonelle overgangar mot tilstøytande byggjeområde og park 2. Naudsynt kjøring i samband med varetransport er tillate.

9.5.4 G4 bind saman gangareal under S5 med omkringliggjande gangstruktur.

9.5.5 G5 og G6 skal utformast som gågater med mellom anna planting og sitjeplassar. Det skal vera naturlege og funksjonelle overgangar mot tilstøytande byggjeområde.

### 9.6 Torg 1 og torg 2

9.6.1 Torga skal formast på ein måte som legg til rette for eit mangfald av aktivitetar slik at det vert eit naturleg møtepunkt. Materialbruk og møblering skal vere tilpassa ein urban og fleksibel bruk av området som kultur- og festivalarena, uorganiserte aktivitetar for barn og unge, torghandel, møteplassar og rekreasjon. Det skal leggjast vekt på god estetisk kvalitet og robust materialbruk i utforminga, og med utsmykking som også kan fungere til leik og opphald.

9.6.2 Torga er del av den overordna grønstrukturen i Husnes sentrum og skal ha god tilknytning til gangveg og gågater og til parken langs Opsangervatnet.

9.6.3 Torga skal vera bilfrie. Naudsynt kjøring i samband med varetransport er tillate. Områda skal ha eit kjøresterkt dekke.

### 9.7 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn, og til framføring av teknisk infrastruktur.

### **9.8 Annan veggrunn - grøntareal**

Området skal ha ei parkmessig opparbeiding der det ligg til rette for det og planleggjast og godkjennast samtidig med tekniske planar for veganlegg.

### **9.9 Kollektivterminal**

Området skal planleggjast samtidig med endring av veg 2 og tilstøytande gangareal for å sikra god visuell og funksjonell kontakt mellom områda..

### **9.10 Parkeringsplass PP1- PP4**

Parkeringsplassane skal tene dei tilgrensande eksisterande byggjeområda.

## **§ 10 GRØNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

### **10.1 Felles**

Planen har som mål å sikra ein overordna samanhengande grønstruktur som gir ein trygg og attraktiv ferdsel for gåande gjennom sentrum og til omkringliggjande bustadområde og naturområde. Fortau og gatetun inngår i den samanhengande strukturen.

### **10.2 Turveggar TV1-TV4**

10.2.1 Turvegane skal fungere som snarveggar og buffer mellom byggjeområde.

10.2.2 Turvegane skal opparbeidast med duk og grusa dekke, og vekt på god tilpassing til terreng. Minimum breidde 3 m.

10.2.3 Eksisterande vegetasjon, spesielt furutre, skal i størst mogleg grad ivaretakast. Den kan skjøttast slik at den ikkje er til hinder for ei god framføring av turveg, og gir gode lysforhold. Det kan setjast ut sitjebenkar der forholda ligg til rette for det utan større terrenginngrep.

### **10.3 Friområde FRI 1 og FRI 2**

Områda kan leggjast til rette med stiar og sitjeplassar, leike- og opphaldsareal. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad ivaretakast.

### **10.4 Park 1 og park 2**

10.4.1 Park 1 skal nyttast til rekreasjon og eventuelt uteservering frå tilstøytande byggjeområde.

10.4.2 Park 2 skal nyttast til lek og opphald. Parken skal formast i slik at den saman med G3 og G6 utgjer eit visuelt og funksjonelt heile, sikrar naturlege ganglinjer og skal ha eit grønt preg.

## **§ 11 OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6, jf § 11-8)

### **11.1 Sikringsone (pbl § 11.8 a)**

Frisiktsone 140.

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde på 0.5 meter over vegplan på tilstøytande vegar.

**Kvinnherad kommune**  
**xx.yy.2012**

---