

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Kvåle barnehage gnr. 23 bnr. 6 mfl.**Nasjonal arealplan-ID 4640_2022008**

Arkivsaknummer

Føresegn sist revidert

10.4.2024

Vedtatt av kommunestyret

dd.mm.åååå

Sak

@@/@@

Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.

tenesteleiar

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med detaljplanen er å leggje til rette for etablering av ny barnehage, samt to bustadtomter. Det skal vera eit høgt fokus på terrengtilpassing både ved plassering av tiltak og ved opparbeiding av vegareal og uteareal. Murar og inngrep skal ha ein skala og dimensjon som er tilpassa omkringliggende område. Eksisterande epletre skal bevarast der det er mogleg.

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Tiltak og anlegg innanfor planområdet skal så langt som råd utformast universelt med tanke på best mogleg tilgjenge for alle grupper. Universell utforming skal dokumenterast i detaljplanlegging og søknader om tiltak.

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Det skal ikkje gjerast meir inngrep i terrenget enn strengt naudsynt, og eksisterande vegetasjon må takast vare på så langt det er mogleg.

§ 2.2.2 Skråningar og skjeringar skal ha god utforming. Skråningar skal arronderast mot tilliggjande område.

§ 2.2.3 Murar skal ha god utforming og skal ikkje vera høgare enn at dei passar inn i kringliggjande omgjevnader i høve til skala og dimensjon.

§ 2.2.4 Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller utformast på taltalende måte.

§ 2.3 Handtering av overvatn

§ 2.3.1 VA rammeplan dagsett **XX** skal leggest til grunn for handtering av overvatn.

§ 2.4 Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.4.1 Eksisterande epletre innafor o_BH skal så langt det er mogleg bevarast. Der det ikkje er mogleg å bevare tre, skal ein prøve å gjenbruka tre andre stadar på tomta.

§ 2.4.2 Dersom det under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet kjem frå automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og regional kulturvernmynde varslast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.5.1 Framande skadelege artar innanfor tiltaksområdet skal handterast i tråd med gjeldande forskrift for framande artar.

§ 2.5.2 Matjord skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføresmål.

§ 2.5.3 Det skal sikrast at tiltak ikkje medfører avrenning til Kvålsgrovi eller Sogndalselvi.

§ 2.6 Krav om undersøkingar før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.6.1 Ved søknad om tiltak skal det liggja føre ein plan for massehandtering. Planen skal også omfatte plan for gjenbruk av jord.

- § 2.6.2 Ved søknad om tiltak skal det vera utarbeidd ein detaljert landskapsplan for tiltaket som del av detaljprosjekteringa. Arbeidet skal utførast av fagperson. Landskapsplanen skal vera eit førande dokument for oppbygging og ferdigstilling av felt BH. Landskapsplanen skal detaljere av utomhusareal til barnehagen, samt vise kor det skal etablerast vegetasjon som skjermingstiltak mot dalatrekk.
- § 2.6.3 Ved søknad om tiltak skal det vera utarbeidd ein plan som viser korleis ein skal hindre utrenning til Kvålsgrovi og Sogndalselvi. Plan må omfatte eventuelle naudsynte avbøtande tiltak.

§ 3 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BF, BH, UN, AT, IDR, EA, RA)

§ 3.1.1 Krav til uteopphaldsareal

- § 3.1.1.1 For bustadfelt til nye bustader (felt BF1 og BF2) skal det opparbeidast uteareal i samsvar med areal og kvalitetskrav i den til ein kvar tid gjeldande kommuneplan.

§ 3.1.2 Krav til bil og sykkel parkering

- § 3.1.2.1 For bustadfelt til nye bustader (felt BF1 og BF2) skal det settast av plass til minimum 1,4 parkeringsplassar per 100 m² BRA. Ved utrekning skal det rundast opp til næraste heile tal.
- § 3.1.2.2 For bustadfelt til nye bustader (felt BF1 og BF2) skal det settast av plass til minimum 2 sykkelparkingsplassar per 100 m² BRA. Ved utrekning skal det rundast opp til næraste heile tal.
- § 3.1.2.3 For barnehage, felt o_BH, skal det skal etablerast minimum 0,2 parkeringsplassar til bilparkering per barn. Minimum 5%v av disse skal være utforma for røyrlehemma.
- § 3.1.2.4 For barnehage, felt o_BH, skal det skal etablerast minimum 0,1 plassar med sykkelparkering per barn. Nokre av sykkelparkingsplassane skal ligge under tak. Det skal vera plass til parkering for sykkel med lastevogn.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggande småhusbebyggelse felt BF

§ 3.2.1 Frittliggande einebustad, felt BF1 og BF2

- § 3.2.1.1 I BF1 og BF2 kan det oppførast ein frittliggande einebustad på kvar tomt.
- § 3.2.1.2 Maksimal utnyttingsgrad for tomtene er %-BYA = 40 %. Byggehøgde skal ikkje overstiga 9 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- § 3.2.1.3 Frittstående uthus/anneks skal vera tydeleg underordna hovudhus på eigedommen, og ha maksimal gesimshøgde 3,5 m og mønehøgde 6,0 m over gjennomsnittleg terreng.

§ 3.2.2 **Frittliggande einebustad, felt BF3 og BF4**

§ 3.2.2.1 Felta omfattar delar av eksisterande einebustadtomter, og kan nyttast som i dag.

§ 3.2.3 **Frittliggande einebustad, felt BF5**

§ 3.2.3.1 For felt sett av til BF5 gjeld føresegner for felt BFS4 i plan 1420-2016011, Områdeplan for Fosshaugane Campus.

§ 3.3 **Barnehage felt BH**

§ 3.3.1 Det kan oppførast barnehage innanfor feltet på maksimalt %-BRA = 30 %. Mønehøgde skal ikkje overstige 12 meter. Andre tekniske installasjonar over mønehøgde er tillate. Parkering, overbygde leikeareal, overbygd sykkelparkering og leike- og vognskur skal ikkje medreknast i % BRA.

§ 3.3.2 Det kan etablerast sykkelparkering, og mindre bygningar som bodar og drivhus utanfor byggegrensa. Slike tiltak skal plasserast hensiktsmessig.

§ 3.3.3 Det skal etablerast brannhydrant i tilknytning til barnehagebygget.

§ 3.3.4 For heile formålet er intensjonen å behalde mest mogleg av opphavelag terreng for å oppretthalde variasjon i naturleg leikeareal. I dette ligg også ein intensjon om å gjenbruke vegetasjon som epletre. Der tre ikkje kan bli ståande, skal ein søke å gjenbruke dei på tomta.

Kvalitetskrav til leikeareal:

§ 3.3.5 Det skal etablerast vegetasjonsskjerm mot elva i vest.

§ 3.3.6 Leikeareal skal plasserast for å optimalisere soltilhøve på dei ulike leikeareala-

§ 3.3.7 Det skal nyttast vegetasjonsskjerming lokalt på tomta for å betre mikroklima på leikeareal.

§ 3.4 **Undervisning, felt UN**

§ 3.4.1 For areal sett av til o_UN gjeld føresegner for felt BIA1 1 i plan 1420-2016011, Områdeplan for Fosshaugane Campus.

§ 3.5 **Andre offentlig eller privat tjenesteyting, felt AT**

§ 3.5.1 For areal sett av til o_AT gjeld føresegner for felt BOP9 i plan 1420-2016011, Områdeplan for Fosshaugane Campus.

§ 3.6 Idrettsanlegg, felt IDR

§ 3.6.1 For areal sett av til o_IDR1 og o_IDR2 gjeld føresegner for felt BU1 i plan 1420-2016011, Områdeplan for Fosshaugane Campus.

§ 3.7 Energianlegg, felt EA

§ 3.7.1 Innanfor felt o_EA kan det oppførast trafo.

§ 3.8 Renovasjonsanlegg, felt RA

§ 3.8.1 Felt o_RA omfattar oppstillingsplass for renovasjonsanlegg.

§ 3.8.2 Ved søknad om løyve til tiltak innanfor felt BH skal det leggst ved plan for renovasjonsløyving.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Veg, felt V1 – V2

§ 4.1.1 V1 omfattar ny avkøyrsel.

§ 4.1.2 V1 privat avkøyrsel for eigedom 23/120.

§ 4.1.3 O_V2 er offentleg veg. OV2 går i bru over o_BG2

§ 4.2 Kjøreveg, felt KV1 – KV4

§ 4.2.1 Køyrevegar o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal opparbeidast med breidde og kurvatur i samsvar med reguleringsplankart.

§ 4.2.2 O_KV4 omfattar eksisterande tilkomstveg til område sør for vegen.

§ 4.3 Fortau, felt FO1 – FO2

§ 4.3.1 Fortau o_FO1 og o_FO2 skal opparbeidast med breidde og kurvatur i samsvar med reguleringsplankart.

§ 4.4 Gang og sykkelveg – felt GS1 – GS3

§ 4.4.1 Gang- og sykkelveg o_GS1 er regulert med breidde på 4 m, men kan etter avtale med vegmynder etablerast med mindre avtalt breidde.

§ 4.4.2 Gang- og sykkelveg o_GS1 skal opparbeidast med breidde og kurvatur i samsvar med reguleringsplankart.

- § 4.4.3 O_GS1 – o_GS3 er offentlege gang- og sykkelveggar.
- § 4.4.4 O_GS3 skal etablerast skånsamt og i, og på terreng. Sør vest for avkøyrsløse til gnr/bnr 23/12, skal o_GS3 etablerast med 2,5 m breidde inkludert grøfteareal. Gangvegen er unntatt krav om universell utforming.
- § 4.4.5 O_GS1 kan nyttast som midlertidig anleggsveg.

§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal, felt AVG

- § 4.5.1 **Areal sett av til AVG** omfattar tilliggjande areal til veganlegg og skal opparbeidast tiltalande som ein overgang mellom veganlegg og tilgrensande føremål. Det er tillate med murar i føremålet.
- § 4.5.2 Det er tillate med mindre føremålsjusteringar mellom AVG og andre vegføremål.

§ 4.6 Parkeringsplasser, felt PP1

- § 4.6.1 O_PP1 skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan.
- § 4.6.2 Mindre justeringar mellom føremål o_AVG og o_PP1 er tillate.

§ 4.7 Sikringsanlegg, felt SIA

- § 4.7.1 Innanfor o_SIA kan det opparbeidast naudsynte sikringstiltak mot skred.

§ 5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Blå/grønnstruktur – BG 1 og BG2

- § 5.1.1 Innanfor BG skal det vegeterast i alle vegetasjonssjikt, for å skjerme mot vind og trekk.

§ 5.2 Naturområde – GN

- § 5.2.1 Areal vist som GN omfattar eksisterande naturområde. Drifts og skjøtselstiltak er tillate.

§ 5.3 Turveg – TV1 – TV5

- § 5.3.1 Det kan etablerast turveggar i regulerte trasear.

§ 5.4 Friområde – FRI1- FRI3

- § 5.4.1 Areal regulert til FRI omfattar offentlege friområde.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, felt BSV

- § 6.1.1 Føremålet omfattar eksisterande elv, Kvålsgrøvi.

§ 7 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Faresone Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 7.1 Frisiktsone

§ 7.1.1 Innanfor dei viste frisiktsone skal det ikkje vere sikthindrande terreng, gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over plannivå på tilstøytande veg. Kommunen som vegstyresmakt kan krevje sikthindrande element fjerna.

§ 7.2 Ras og skredfare

§ 7.2.1 Faresone H 310 - 1

Faresona omfattar skredfare med sannsyn 1/1000. Bustader innanfor sona kan ikkje takast i bruk før naudsynte sikringstiltak er gjennomført. Sikringstiltak skal detaljprosjekterast. Det er ikkje krav om sikringstiltak for uteområde til bustader innanfor H 310 – 1.

§ 7.2.2 Faresone H-310 - 2

Faresona omfattar skredfare med sannsyn 1/5000. Barnehage eller uteareal til barnehage innanfor sona kan ikkje takast i bruk før naudsynte sikringstiltak er gjennomført. Sikringstiltak skal detaljprosjekterast.

§ 7.2.3 Flaumsone

Faresona omfattar sone for flaumfare og fare for sørpeskred med sannsyn 1/5000. Det kan ikkje takast i bruk bustadar, barnehage eller uteareal for barnehage innanfor sona før naudsynte sikringstiltak er gjennomført.

Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 7.3 Bevaring kulturmiljø, sone H-570

§ 7.3.1 Sona omfattar bufferareal for automatisk freda kulturminne i H730. Innafor H570 må det ikkje gjennomførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller terrengprofilen. Tiltak innafor omsynssona skal vurderast av regional kulturminneforvalting.

§ 7.3.2 For å unngå skade på det automatisk freda kulturminnet skal det under anleggsperioden gjerdast inn med midlertidig sikringsgjerde av stålnett. Det midlertidige gjerdet må plasserast utanfor bandleggingssona mot gardstunet i sør (gbnr. 23/12).

Båndlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

§ 7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

- § 7.4.1 Innanfor sona er det automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.
- § 7.4.2 For å unngå skade på det automatisk freda kulturminnet skal det under anleggsperioden gjerdast inn med midlertidig sikringsgjerde av stålnett. Det midlertidige gjerdet må plasserast utanfor bandleggingssona mot gardstunet i sør (gbnr. 23/12).

§ 8 Føresegner til føresegningsområder

§ 8.1 Føresegner til føresegningsområde (område #1 - #9)

- § 8.1.1 Føresegningsområde #1 omfattar føremål o_GN2 og kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde. Arealet skal tilbakeførast til opphavelig tilstand innan 5 år etter at tiltak er gjennomført.
- § 8.1.2 Føresegningsområde #2 omfattar føremål BF3 og kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde. Arealet skal tilbakeførast til opphavelig tilstand innan 5 år etter at tiltak er gjennomført.
- § 8.1.3 Føresegningsområde #3 omfattar føremål o_AT og kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde. Arealet skal tilbakeførast til opphavelig tilstand innan 5 år etter at tiltak er gjennomført.
- § 8.1.4 Føresegningsområde #4 omfattar føremål BF4 og kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde. Arealet skal tilbakeførast til opphavelig tilstand innan 5 år etter at tiltak er gjennomført.
- § 8.1.5 Føresegningsområde #5 omfattar areal for midlertidig parkering. Arealet skal tilbakeførast til opphavelig tilstand når #9 blir tatt i bruk som parkeringsareal.
- § 8.1.6 Føresegningsområde #6 omfattar føremål o_AT. Innanfor føresegningsområdet skal det etablerast turvegkopling til o_TV4. Hensikta er å kople saman o_TV1 og o_TV4 på mest hensiktsmessig og terrengtilpassa måte.
- § 8.1.7 Føresegningsområde #7 omfattar føremål o_GN og kan nyttast til midlertidig bygge- og anleggsområde.
- § 8.1.8 Føresegningsområde #8 omfattar føremål BF6. Det kan oppførast mur innanfor føresegningsområdet .
- § 8.1.9 Føresegningsområde #9 omfattar areal for parkering. Arealet innanfor #5 skal tilbakeførast til opphavelig tilstand når #9 blir tatt i bruk som parkeringsareal.

§ 9 **Rekkefølgeføresegner**

§ 9.1 **Før bygning blir teken i bruk (felt BF og BH)**

- § 9.1.1 Før nye bustader vert teke i bruk skal tilkomst, teknisk infrastruktur, leikeareal og parkering vera opparbeidd.
- § 9.1.2 Før barnehage kan takast i bruk, skal tilkomst, teknisk infrastruktur, parkering og tilstrekkeleg uteopphaldsareal vera opparbeidd.
- § 9.1.3 Før barnehage og tilhøyrande uteareal kan takast i bruk, skal det vera gjennomført naudsynte sikringstiltak som skildra i § 7.2.1, § 7.2.2 og § 7.2.3.

§ 9.2 **Rekkefølge i tid (felt KV og PP)**

- § 9.2.1 Parkering innan #9 skal etablerast når o_KV3 blir bygd. Når parkering innanfor #9 er etablert, skal o_PP1 reduserast til einssidig parkering.
- § 9.2.2 Før barnehage BH kan takast i bruk, skal kryss mellom KV1 og o_KV2, samt o_KV2 vera etablert som ei midlertidig nedskalert løysing som vist i teikningar C102, og D 101 – D 107.
- § 9.2.3 Når fullkanalisert kryss, vist i teikningar datert 8.12.2023, er etablert, skal avkøyrsløse mellom o_KV1 og o_KV4 stengast.

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Vedlegg 10_ Veganlegg redusert løysing dagsett 10.4.2024, C102 D 101 – D 106 er gjeldande nedskalert vegløyning i samsvar med § 9.4.2.
- VA rammeplan dagsett XX er førande for VA løysingar.