

Mal for føresegn, revidert 28.10.2019.

Brunfarga tekst er hjelpetekst som skal slettast/erstattast. I malen er det døme på kva slags føresegnar som, avhengig av plansituasjon, vil kunne gå inn under dei ulike overskriftene. Døma er ikkje uttømmende, og rekkjefølgja på dei einkilde føresegnene under kvar overskrift kan endrast avhengig av kva som er viktig å rangere tidleg i den einkilde planen. Til kvar hovudoverskrift er det tilrådeleg å bruke undernummerering ned til tre nivå, deretter bokstavnummerering. Før kunngjering av vedtatt plan skal kommunelogo leggas inn og vannmerket fjernes (sakshandsamar sitt ansvar).

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Detaljreguleringsplan bustader Kaupangsvegen
17 gbnr 105/58 m.fl.****Nasjonal arealplan-ID 4640-2020002**

Arkivsaknummer			
Føresegn sist revidert	dd.mm.åååå		
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå	Sak	@/@/@@
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			

tenesteleiar			

Tillegg dersom planen sine føresegn er endra:

Endringar				
jf. pbl § 12-14				
Arkivsak	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Føresegn sist revidert	Vedtatt
				dd.mm.åååå

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planarbeidet er legge til rette for nye bustader på eigedomane. Utbygginga er delt i to etappar med rekkefølgebestemmelser. Bustadene skal ha tilkomst frå Kaupangsvegen via felles tilkomstveg. Vidare skal planen legge tilrette for opparbeiding av leikeplass og renovasjonsanlegg.

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 30% av bueiningane skal ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Ved 7 bueiningar utgjør dette 2 bueiningar. Dette kravet gjeld tomt nr 6. og tomt nr. 7 i trinn 2 eller tomt 4 og 6 i alternativ plan trinn 2.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg, anlegg og uteområde skal ha ei god arkitektonisk utforming med sikte på å oppnå ein estetisk heilskap når det gjeld volum, proposjonar og skala både i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden.

§ 2.2.2 Støttemurar skal vere i naturstein eller støypt betong..

§ 2.2.3 Fargesetting skal vera harmonisk og tilpassa omgjevnadene med sikte på å få eit samspel med desse.

§ 2.3 Terrenghandsaming

§ 2.3.1 Nødvendige terrenginngrep skal utførast skånsomt og takast i vare i størst mogleg grad under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal ha ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Dette skal gjerast ved at overgangar mellom ulike flater blir lagt i jamne og mjuke linjer.

§ 2.3.2 Murar skal ha estetisk utforming og fagmessig prosjektering og utføring.

§ 2.4 Handtering av overvatn

§ 2.4.1 Overvasshandtering skal gjennomførast i tråd med vedtatt overvassplan dagsett.....

§ 2.5 Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Byggjegrænse mot Kaupangsvegen er 12,5m frå midte veg og påført plankartet.

§ 2.5.2 Byggjegrænse mot omkringliggjande eigedomar er 4m.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Stor deler av området ligg i gul støysone. T-1442 skal leggest til grunn for vurdering av skjermingstiltak. Støyskjerming skal skje lokalt gjennom fasadetiltak og skjerming av uteareal.

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

§ 2.7.1 Før iverksetjing av tiltak i høve reguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk registrering for å avgjere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne.

§ 3 Føresegner til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BFS1, BFS2, BLK1, BRE)

BFS1, BFS2	Bustader – frittliggjande småhus
BLK	Leikeplass
BRE	Renovasjonsanlegg

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

For småhusfelt BFS1, BFS2 gjeld maksimalt areal BYA=30%

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

§ 3.1.1.2 Uteopphaldsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Einebustad skal ha tilgjenge til 150m² privat uteopphaldsareal.

§ 3.1.1.2.b Tomt 5 og tomt 6 i trinn 2 skal ha universelt utforma uteareal. For alternativ trinn 2 skal tomt 6 og ein bueining tomt 4 ha universelt utforma uteareal.

§ 3.1.1.2.c BLK

Kvar bueining skal ha 50 m² felles uteopphaldsareal med leikeplass. **Ved utbygging trinn 2 skal uthuset rivast**

Leikeplassen skal utstyrt med sandkasse, huske og sklie som eit minimum. Areal med sandkasse og huske skal vere universelt utforma.

§ 3.1.1.2.d På plankartet er 2 portar avmerkt mot LNF-området. Gjennomgang skal ikkje stengjast.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

Det skal vere 1,4 parkeringsplassar pr 100m² BRA.

§ 3.1.1.4 Renovasjon og postkasser

_____ Område BRE er sett av til henteplass for bossdunkar og oppsetting av postkasser. _____

§ 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.5.a Ved søknad om løyve til oppføring av bygg og anlegg eller rammeløyve skal det leggjast ved ein detaljert situasjonsplan. Planen skal gjere greie for eksisterande og framtidig terreng med planlagt byggverk og varige konstruksjonar. Planen skal vere høgdesett og omfatte tilkomst, parkering, inngang og trafikkareal.

§ 3.1.1.5.b Ved søknad om løyve til oppføring av bygg skal det leggjast ved plan for handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjent mottak.

§ 3.1.2 <Arealformål> småhus felt BFS1, BFS2

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bygning

§ 3.1.2.1.a Felt BFS1 er sett av til 3 einebustader evnt. med sekundærleilegheit

§ 3.1.2.1.b Felt BFS2 er sett av til 4 einebustader evnt. med sekundærleilegheit

§ 3.1.2.2 Grad av utnytting

Innafor felt BFS1 og BFS2 kan det oppførast ny bygning i ein grad av utnytting på 30% for kvart felt.

§ 3.1.2.3 Plassering

Nybygg skal plasserast innafor byggjegrænse vist på plankartet. Byggjegrænse er 12,m frå midte veg, 4m frå omkringliggjande eigedomar. Elles er byggjegrænse 1m frå tomtegrensa. Frittstående garasje kan plasserast inntil 1 m frå omkringliggjande eigedomar.

§ 3.1.2.4 Byggehøgder

Maksimum etasjetal er 3 etasjar inkl loft og underetasje.

Maksimum gesimshøgde er 8m målt på nedside/ sørside av bygningen.

Maksimum mønehøgde er 10m.

§ 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.5.a Takform skal vere saltak med takvinkel mellom 30 og 45 gradar og med hovudretning parallellt eller på tvers med terrengstigning. Det er tillate med skrå takflate på deler av bygget og arkar med slakare takvinkel.

§ 3.1.2.5.b Frittstående garasjar kan ha flatt tak dersom dei kan nyttast som uteoppfallsareal.

§ 3.1.2.6 Materialbruk

§ 3.1.2.6.a Utvendig kledning skal vere i tre eller pussa mur. Som taktekkje skal nyttast materiale med ikkje-reflekterande overflate.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.2.7 Tilkomst

§ 3.1.2.7.a Alle bustadeiningane skal ha tilkomst frå Kaupangsvegen via felles avkøyrsløse og felles køyreveg.

Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.8 Tilgjengelighet (universell utforming)

§ 3.1.2.8.a Minimum 30 % av bueiningane skal ha alle funksjonar på inngangsplanet og vere universelt utforma uteareal.

Serviceanlegg

§ 3.1.3 Det skal settast av areal for henting av avfallsdunkar og postkasser innafør formålet BRE.

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

§ 3.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Felles avkøyrsløse SKV2 frå Kaupangsvegen er vist på plankart og utforming skal tilfredsstillje standardkrav i vegnormal N100 etter dagens vegstandard. Avkøyrsløse er felles for heile planområdet.

§ 3.2.1.1.b Felles køyreveg SKV2 er felles for alle bustadfelt i planområdet. Vegbreidde skal vere 3,5m. Stiging skal vere minimum 1:7. Dette er eit avvik frå kravet til liten lastebil, men godkjent av Sogn brann- og redning.

§ 3.2.1.1.c Kaupangsvegen SKV 1 skal vere som tidlegare.

§ 3.2.1.1.d SGS1 og SGS2 er eksisterande gang- og sykkelveg og skal vere som tidlegare

§ 3.2.1.2 Juridiske linjer, til dømes støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.2.1.2.a [Føresegn]

§ 3.2.1.2.b [Føresegn]

§ 3.2.2 <Arealformål>, SVT, SGS, SGS

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 SVT1, SVT2, SVT3, SVT4, SVT5. Annan veggrunn – tekniske anlegg

§ 3.2.2.1.a Som annan veggrunn kan reknast grøfteareal og plass for terrengmur, vegskjæring og/eller –fylling i tilknytning til veg.

§ 3.2.1.2 SVG1, SVG 2. Annan veggrunn- grøntareal.

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

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

§ 4.1.1 Vegtrafikkstøy

Gul sone etter rundskriv T-1442.

Dokumentasjon på at rundskriv T-1442 er tilfredstilt skal leggest ved søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve.

§ 4.2 Frisiktsone

§ 4.2.1 I frisiktsona H140 skal det vere fri sikt mellom avkørsel og køyreveg ned til ei høgde på 0,5m over køyrebanelnivå. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling, avfallsdunkar etc. som kjem i konflikt med dette.

§ 5 Rekkefølgjeføresegner

§ 5.1 Før rammeløyve kan handsamast

§ 5.1.1 Ved søknad om rammeløyve skal det leverast tomtedelingsplan og plan for interne vegar.

§ 5.1.2 Ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast at krav frå Sogn brann og redning til plassering av uttak for sløkkevatn er oppfylt. Brev frå Sogn brann og redning av 15.05.20 til planoppstart.

§ 5.2 Før bygning blir teken i bruk

§ 5.2.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i planområdet skal følgjande tiltak vere utført:

- a. Vegareal og avkørsler
- b. Opparbeiding og møblering av leikeplass i storleik tilsvarande 50m² pr bueining innafør felt BLK

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene, til dømes illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, skal listast opp her med namn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Plankart

- Planomtale
- Merknadsskjema, innspel og kart
- Illustrasjonsplanar og 3D
- Lengde og tverrprofil veg
- ROS-analyse
- Overvassplan

FRAMLEGG