

Marebakken

Balestrand

Føresegner

Detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl.

Marebakken,

Balestrand, Sogndal kommune

Balestrand, Sogndal



6888 Borgund

Prosjektfakta

Oppdrag: Utarbeiding av detaljreguleringsplan for bustadområdet Marebakken

Emne: Detaljreguleringsplan

Rapport: Føresegner Detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl. Marebakken,
Balestrand, Sogndal kommune

Oppdragsgjevar: Marebakken as

Dato: Okt 2020

Oppdrag nr: 2017-2075

Utarbeida av: Trond Øyen Einemo

Kontrollert av: Kjell Olav Cock

Godkjent av:

		Dato	Sak
Varsel om oppstart		22.02.2018	
Handsaming 1. gong			
Offentleg ettersyn			
Handsaming 2. gong			

Innhald

FØRESEGNER	4
1.1 Illustrasjonsplan	5
1.2 Utomhusplan	5
1.3 Vatn, avlaup og overvasshandtering	5
1.4 Avfallsplan	5
1.5 Vegteknisk plan og avkøyrslar	5
1.6 Energiløysing	5
1.7 Automatisk freda kulturminne	5
1.8 Byggegrenser	5
1.9 Mindre justeringar - Avvik i areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5
3.1 BBB –Område BT1	6
3.2 BFS - Frittliggjande småhus –område B1	6
3.3 BFS - Frittliggjande småhus –område B2	7
3.4 BFS - Frittliggjande småhus –område B3	7
3.5 BLK - Leikeplass	8
3.6 Fellesføresegn	8
3.7 Parkering	8
3.8 Friluftsområde og turveg	8
3.9 Småbåtanlegg, samt Sjø og vassdrag med strandsone	8
3.10 Frisiktsoner og frisiktlinjer	9
3.11 Faresone flom	9

Føresegner

Detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl. Marebakken,

Balestrand, Sogndal kommune

Planid.: 4640-2020006

Handsaming etter

	Dato	Sak
Varsel om oppstart	22.02.2018	
Handsaming 1. gong		
Offentleg ettersyn		
Handsaming 2. gong		



Illustrasjon



6888 Borgund

Mai 2020

Planen si hensikt

Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for bygging av bustader i området, herunder utbygging av 24 leilegheiter i 4 bygg, samt einebustadar med tilkomst og parkering. I tillegg skal planen sikre gode uteareal og leikeareal for alle.

1 Fellesføresegn for heile planområdet

1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 15.02.2020 er retningsgivande for disponering av arealbruk i planområdet.

1.2 Utomhusplan

Ved søknad om løyve om tiltak skal det vedleggast utomhusplan i målestokk 1:200/500. Planen skal mellom anna vise:

- Arealdisponering ut i frå bustadene sin plassering og organisering
- Møneretning
- Tilkomst- og kommunikasjon
- Eksisterande og planlagt terreng
- Grøntanlegg og uteområdet
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerder
- Parkering

1.3 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Kommunalt vatn og avlaup ligg i grensa mot nord. Overflatevatn vil bli ført inn på kommunens eksisterande nett i same trase. Eksisterande VA-anlegg er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

1.4 Avfallsplan

Ved søknad om løyve til tiltak skal det vedleggast renovasjonsteknisk avfallsplan.

1.5 Vegteknisk plan og avkøyrslar

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planer for veganlegg. Planen skal vere godkjent av kommunen før løyve til tiltak vert gitt. Nye avkøyrslar skal byggast i samsvar med plankart og godkjende tekniske planar. SVV Håndbøker skal vera førande for planlegging og gjennomføring.

1.6 Energiløysing

I byggesøknaden skal ENØK-tiltak og alternative energikjelder verte vurdert.

1.7 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar, som er automatisk freda kulturminne vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynde verte underretta, jf. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.8 Byggegrenser

Byggegrenser kjem fram av plankart.

1.9 Mindre justeringar - Avvik i areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Endring innanfor føremål regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur kan skje som følge av uføresette tilhøve, og skal dokumenterast. Dette medfører at grensa mellom føremålsgrenser kan

avvike frå det som ligg i plankartet, inkludert avvik i vertikalnivå. Standard og funksjon ved endringar skal ivaretakast.

2 Arealføremål i planen

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- 1113 Bustadbebyggelse/blokk
- 1111 Frittliggende småhusbebyggelse
- 1610 Leikeplass

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Køyreveg
- 2019 Anna vegareal
- 2080 Parkeringsplassar

Grøntstruktur

- 3040 Friområde: Friområde
- 3031 Turveg: Turområde

Sjø- og småbåtområde

- 1587 Småbåtanlegg
- 6001 Sjø og vassdrag m/strandsone

3 Føresegn til arealformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 *BBB –Område BT1*

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Maks byggehøgde er 35 moh
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det er tillate maks 3 etasjar
- Det tillatast parkeringskjellar på eitt plan.
- Takform skal være pulttak med 10-15 grader fall med terrenget
- Det skal vere minst 1,5 biloppstillingsplassar per bueining. Av desse skal det være totalt 8 være tilpassa rørslehemma. I tillegg skal det etablerast 5 gjeste parkeringsplassar.
- Det kan byggast carport i forbindelse med parkeringsplassar

Rekkefølgekrav:

- Areal for avfallshandtering skal være opparbeida før innflytting.
- Vegareal og parkeringsareal til kvar enkelt bueining skal opparbeidast før innflytting.
- Leikeareal skal etablerast før bygging av Bygg 3 og 4.

3.2 *BFS - Frittliggjande småhus –område B1*

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Maks byggehøgde er 50 moh.

- Det er tillate maks 3 etasjar
- Bustader med saltak skal ha ein takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Møneretning skal da følgje kotene.
- Bustader med pulttak skal ha takvinkel mellom 15 og 25 grader og fall med terrenget
- Det er opna for hus med flatt tak.
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per bueining. Parkeringsareal nord-vest for området er planlagt for B1.
- Bygg med saltak skal ha maks. gesimshøgde 8,5 m og maks. mønehøgde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med pulttak skal ha maks. høgde for nedre gesims 8,5 m og maks. høgde for øvre gesims 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med flatt-tak skal ha med maks. gesimshøgde 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

3.3 *BFS - Frittliggjande småhus –område B2*

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Maks byggehøgde er 20 moh.
- Det er tillate maks 2 etasjar + loft
- Bustader med saltak skal ha ein takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Møneretning skal da følgje kotene.
- Bustader med pulttak skal ha takvinkel mellom 15 og 25 grader og fall med terrenget
- Det er opna for hus med flatt tak.
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per bueining
- Bygg med saltak skal ha maks. gesimshøgde 6,5 m og maks. mønehøgde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med pulttak skal ha maks. høgde for nedre gesims 6,5 m og maks. høgde for øvre gesims 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med flatt-tak skal ha med maks. gesimshøgde 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Garasje kan byggas frittstående eller saman med bustaden. Frittstående garasjar på eige domane kan ha ein storleik på maks 40 m². Frittstående garasje kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrense.
- Det er opna for vertikaldelt eller horisontaldelte bustader.

3.4 *BFS - Frittliggjande småhus –område B3*

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Maks byggehøgde er 12 moh.
- Det er tillate maks 2 etasjar
- Bustad med saltak skal ha ein takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Møneretning skal da følgje kotene.
- Bustad med pulttak skal ha takvinkel mellom 15 og 25 grader og fall med terrenget

- Det er opna for hus med flatt tak.
- Bustaden skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per bueining
- Bygg med saltak skal ha maks. gesimshøgde 6,5 m og maks. mønehøgde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med pulttak skal ha maks. høgde for nedre gesims 6,5 m og maks. høgde for øvre gesims 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygg med flatt-tak skal ha med maks. gesimshøgde 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Garasje kan byggas frittstående eller saman med bustaden. Frittstående garasje på eigedomane kan ha ein storleik på maks 40 m². Frittstående garasje kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrense.
- Det kan byggast naust med på eigedomane med storleik på maks 50 m². Naust skal være underordna hovudbygg.

3.5 *BLK - Leikeplass*

- Leikeareal skal etablerast før bygging av Bygg 3 og 4.
- Arealet skal utstyrast med fastmonterte leikeapparat og benkar.
- Leikeareala skal tilfredsstillе krava om universell utforming i den grad det er praktisk mogleg.

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

3.6 *Fellesføresegn*

Vegane etablerast med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murar, grøfter og side- og snuareal til veganlegget. Området skal stå fram som grønt, anten rehabilitert eller i form av ny beplanting.

3.7 *Parkering*

Det skal etablerast parkering i samsvar med 3.1-3.4 i føresegnene

Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.8 *Friluftsområde og turveg*

Områda skal nyttast til friluftsområde og til løyper/turvegar. Friluftsområde og turområde skal ha fri ferdsel for bruk av alle. Tilrettelegging for ferdsel er tillate. Tiltak og vegetasjon må ikkje vere til hinder for frisikten. Områda skal tilfredsstillе krava om universell utforming i den grad det er praktisk mogleg

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

3.9 *Småbåtanlegg, samt Sjø og vassdrag med strandsoner*

Strandsona i planen er ikkje naturleg tilgjengeleg for andre enn grunneigar. Dette har den heller ikkje historisk vore. Eksisterande privat kaianlegg skal haldast i forsvarleg stand.

3.10 Frisiktsoner og frisiktlinjer

Frisiktsona skal heldast fri for sikthinder som strekkjer seg meir enn 50 cm over tilgrensande vegar sitt køyrebanenivå.

3.11 Faresone flom

Nye tiltak innanfor omsynssona skal dimensjonerast i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17), for å tole utfordringane ved havnivåstigning, stormflo og/eller bølger.