

PLANFØRESEGNER

Endringer etter § 12-14 i plan- og bygningslova:

Nr.	Endring:	Dato	Sak
1	4.1.1 bokstav a) og c), 4.1.2 bokstav b) og d)	10.10.2018	
2	2.1 bokstav b), 3.2, 4.1 a), 4.1.1, 4.1.2 og 4.2	31.07.2020	

Handsaming etter §§ 12-10 og 12-12 i plan- og bygningslova:

	Politisk organ	Dato	Sak
1. gangs handsaming	Forvaltningsutvalet	06.04.2017	14/17
Offentleg ettersyn		10.05. 2017 – 26.06.2017	4
2. gangs handsaming	Forvaltningsutvalet	07.09.2017	52/17
Godkjenning	Kommunestyret	14.09.2017	42/17
Kunngjering	Sogn Avis	07.10.2017	

1 Avgrensing og formål

1.1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 20.04.2017, og godkjent av Sogndal kommunestyre i sak 42/17, den 14.09.2017.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Fritidsbustad – frittliggande (BFF1 – BFF18)
- Fritidsbustad – frittliggande (BKF1)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. Pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (SKV)
- Anna vegggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf. Pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Friluftsområde (LF)

Omsynssone, jf. PBL § 12-6

- Faresone – ras/skred (H310)

2 Rekkefølgeføresegner og vilkår for gjennomføring

2.1 Før frådelling av tomt

- a) Det må etablerast ordning for drift og vedlikehald av vegane i området som sikrar at det av omsyn til brannberedskap er tilgjenge til alle fritidstomtene til ei kvar tid.
- b) I områda BFF16 og BFF17 skal det utarbeidast tomtedelingsplan.

2.2 Før igangsettingsløyve

- a) Planar for vassforsyning med brannvatn og avlaupsanlegg for heile planområdet skal ligge føre før løyve til oppføring av bygg vert gjeve.

2.3 Før bygg vert teke i bruk

- a) Parkeringsareal for den einskilde fritidsbustaden/eininga skal vere opparbeidd før ferdigattest vert gitt.

3. Føresegner for heile planområdet

3.1 Kulturminne

- a) Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jf. § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.
- b) Før iverksetjing av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id. 170997 som er merka som område for føresegn # 1 i plankartet.
- c) Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skalgjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.

3.2 Byggegrense

- a) Byggegrenser går fram av plankartet. Byggegrensene gjeld ikkje støttemurar og fyllingsfot. Der byggegrense ikkje er synt på plankartet følgjer den regulert formålsgrense.

3.2 Terrenghandsaming – handtering av overflatevatn og deponering av snø

- a) Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak, herunder opparbeiding av veg, utbygging av tomt og etablering av tekniske anlegg, skal det dokumenterast korleis omsynet til handtering av overflatevatn er løyst. Tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums vegar og område sett av til bygg og anlegg. Der oppsamla vatn vert ført ut i terreng eller ned i grunnen skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til endra flaumfare eller redusert kvalitet på areal nedstraums.

3.3 Andre anlegg

- a) Innanfor planområdet kan det plasserast trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpehus, nettstasjon/trafo, snøkanonar m.v.). Slike anlegg skal vere samlokalisert i felles grøft og utbygd etter teknisk plan. Naudsynte bygg skal ha ei utforming som er tilpassa den andre bygningsmassen i området.

- b) Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggest i bakken, og så langt det er mogeleg, skal traséane følgje vegar og stiar.
- c) Avfall skal leverast slik som fastsett i gjeldande renovasjonsordning for SIMAS.
- d) Sognekraft skal kontaktast for lokalisering og etablering av nettstasjonar i planområdet.
- e) Det skal etablerast brannberedskap, jf. kommunen sitt notat datert 20.06.2007, arkivsak 05/1624.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Bygg og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- a) Innanfor området kan det først opp ~~45~~ **55** nye frittliggende fritidsbygg og byggast ut ~~tø~~ **eitt** felt for konsentrerte fritidsbustader. ~~21~~ **20** av fritidsbygga skal vere mindre fritidsbygg med bruksareal (BRA) under **80 m²**.
- b) Søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygning, parkeringsplassar og murar. Det skal gjerast greie for plassering av avdekte massar som skal tilbakeførast for å trygge rask revegetering i tiltaksområde på tomt.
- c) Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve landskap, tilgrensande bygg og kvalitetar ute.
- d) Visualisering i form av 3D-modell/fotomontasje som syner tiltak sett i samanheng med nærliggande eksisterande og planlagd bygningsmasse.
- e) Inngangspartiet kan opplysast med dempa lys. Det er ikkje tillate med opplyste fasadar.

4.1.1 Fritidsbustad – frittliggjande i områda BFF1 – BFF15 og BFF18

- a) På kvar tomt kan det først opp eitt fritidsbygg. Det kan i tillegg først opp frittstående anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil BYA BRA = 30 m², der punkt C) opnar for det.
- b) Takoppløft, takark og karnapp skal vere klart underordna hovudvolumet.
- c) Byggehøgder og grad av utnytting i dei einsskilte områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Grad av utnytting* BYA = m ²			Takvinkel	
		Gesims	Samla	Fritidsbygg	Anneks	Grader
BFF1 (1)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF2 (3)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF3 (1)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF4 (4)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF5 (2)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF6 (2)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF7 (1)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF8 (1)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF9 (1)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF10 (3)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF11 (3)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF12 (4)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF13 (3)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF14 (3)	4,5		180	120	30	10 - 31
BFF15 (2)	4,5		150	120	Nei	10 - 31
BFF16 (2)	4,5		150	120	Nei	10 - 31 0 - 18
BFF17 (7)	4,5		150	120	Nei	10 - 31 0 - 18
BFF18 (2)	4,5		150	120	Nei	10 - 31

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggest til grunn 15 m² per parkeringsplass, dvs. at eit bebygd areal (BYA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt.

- d) På tomt skal det opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. fritidseining/fritidsbustad.
- e) Plassering av bygg er synt med punkt (Planlagt bebyggelse). Dette punktet skal ligge innanfor grunnmuren til fritidsbustaden. Omriss av synt plassering og orientering av bygg er rettleiande.
- f) Bygg skal gjevast ei enkel utforming med avdempa utvendige farge-/materialbruk. Reflekterande materiale er ikkje tillate. På fasaden og tak skal det nyttast naturleg materiale som tre, stein og betong. Det skal nyttast jordfargar. Grunnmur på over 30 cm skal gjevast ei matrealhandtering som samsvarar med den andre delen av bygget.
- g) Terreng ved plassering av bygg kan fyllast opp med inntil 2,5 meter. Fylling og trasear for framføring av leidningar skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon (prinsipp – naturleg revegetering av sideterreng med stadeigne massar). På tomt kan det gjennomførast tiltak mellom veg og fritidsbygg, innanfor ei sone på 4 meter kring fritidsbygg og i trasear for framføring av leidningar.
- h) På den ubebygde delen av tomt skal vegetasjon og naturleg terreng takast vare på, herunder og skog.
- i) Det er ikkje tillate å gjerde inn tomt eller føre opp flaggstenger.
- j) Det kan gjerast mindre justeringar av tomtgrense. Grense for tomt mot veg går 2 meter frå regulert køyreveg.

4.1.2 Fritidsbustad – frittliggjande i områda BFF16 og BFF 17

- a) Det må utarbeidast samla situasjonsplan for høvesvis områda BFF16 og BFF17 før tiltak kan gjennomførast.
- b) Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Maks tal einingar/bygg	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting*	Takvinkel
		Gesims	Møne		
BFF16	12 9	4,0	6,5	BYA = m ² 1000 670	Grader 35
BFF17	9 11	4,0	6,5	800 815	35

- c) Bygg skal ikkje ha takoppløft, takarker eller karnapp.
- d) Parkering skal etablerast i felles parkeringsanlegg/parkeringsplassar innanfor områda BFF16 og BFF17. Parkering skal i hovudsak løysast under bygga. Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass per fritidseining/fritidsbustad. Parkeringsplass **vert ikkje rekna med i grad av utnytting i parkeringsanlegg** – **vert ikkje rekna med i grad av utnytting.**
- e) Plassering av bygg er synt med punkt (Planlagt bebyggelse). Dette punktet skal ligge innanfor grunnomrisset til fritidsbustaden. Omriss av synt plassering og orientering av bygg er rettleiande.
- f) Bygg skal gjevast ei enkel utforming med avdempa utvendig farge-/materialbruk. Reflekterande materiale er ikkje tillate. På fasade og tak skal det nyttast naturleg materiale som tre, stein, shingel/papp, solcelle og betong. Det skal nyttast jordfargar. Grunnmur på over 30 cm skal gjevast ei materialhandtering som samsvara med den andre delen av bygget.
- g) For å avgrense terrenginngrepet ved plassering av bygg, skal høgdeskilnad fangast opp med pelar. **Byggetomt rørt av tiltak og traséar for framføring av leidningar** skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon (prinsipp – naturleg revegetering av sideterreng med stadeigne massar).
- h) Det er ikkje tillate å gjerde inn tomt eller føre opp flaggstenger.

4.1.3 Fritidsbustader - konsentrert

- a) Det må utarbeidast samla situasjonsplan for kvart av områda BFK1 og BFK2 før tiltak kan gjennomførast. Situasjonsplanen skal i tillegg til det som går fram av punkt 4.1 (bygg og anlegg) vise vendehammar.
- b) Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting*	Takkvinkel
	Gesims	Gesims	Møne		
BKF1	5,0	8,0	9	1000	10 11 - 31

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggast til grunn 15 m² pr parkeringsplass, dvs. at eit bebygd areal bruksareal (BYA BRA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt/eining.

- c) Takoppløft, takarker og karnapp skal vere klart underordna hovedvolumet
- d) Det skal opparbeidast 1,2 biloppstillingsplassar pr. fritidseining/fritidsbustad.
- e) Bygg skal gjevast ei enkel utforming med avdempa utvendig farge-/materialbruk. Reflekterande materiale er ikkje tillate. På fasaden og tak skal det nyttast naturleg materiale som tre, stein og betong. Det skal nyttast jordfargar. Grunnmur på over 30 cm skal gjevast ei matrealhandtering som samsvarar med den andre delen av bygget.
- f) Terreng ved plassering av bygg kan fyllast opp med inntil 2,5 meter. Fylling og trasear for framføring av eidningar skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon (prinsipp – naturleg revegetering av sideterreng med stadeigne massar). På tomt kan det gjennomførast tiltak mellom veg og fritidsbygg, innanfor ei sone på 4 meter kring fritidsbygg og i trasear for framføring av leidningar..
- g) På den ubebygde delen av tomt skal vegetasjon og naturleg terreng takast vare på, herunder også skog.
- h) Det er ikkje tillate å gjerde inn tomt eller føre opp flaggstenger.
- i) Byggjeregnsar går fram av plankartet. Byggjeregnsar er ikkje gjeldande for forstøtningsmurar og fyllingsfot.
- j) Der byggjeregnsar er ikkje kjem fram av plankart, ligg byggjeregnsar i føremålsgrensa.

4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Køyreveg

- a) Alle samferdsleanlegg innanfor planområdet er felles for området, og skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate, mellom anna for optimalisering av veglinja ved detaljprosjektering.
- b) Frisiktsoner skal dimensjonert ut frå standardkrav i vegnormal N100. Innanfor frisiktlinje/frisiktssonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.

Anna veggrunn - grøntareal

- a) På anna veggrunn kan det etablerast anlegg som er ein del av vegen, som t.d. femnar om breiddeutviding av veg, møteplassar og grøfter. Andre areal skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon (prinsipp – naturleg revegetering av sideterreng med stadeigne massar).

4.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsmål

- a) I friluftsområdet skal vegetasjon og naturleg terreng takast vare på. Det er ikkje tillate å hogge tre med viktig skjermende funksjon i friluftsområde. Naudsynte inngrep ved etablering av kabel-/leidningsgrøfte skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon (prinsipp – naturleg revegetering av sideterreng med stadeigne massar).
- b) I område f_LF8 kan det ryddast vegetasjon og etablerast alpinløype.

5. Føresegner til omsynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)

- a) I faresone H310_1 skal ikkje skogen fjernast.
- b) I faresone H310_2 skal bekken gjennom området ha fritt løp.
- c) Innanfor omsynssona skal det ikkje fyllast ut massar eller gjerast andre tiltak som kan skape hindringar for vatnet i bekkeløpa nedstraums. Reinsking av bekkeløp er likevel tillate.
- d) Ved tiltak i bekkeløpet skal det sikrast fordrøying i elveløpet ved å etablere ujamne botn- og sideflater. I tillegg skal det leggest stor stein i elveløpet for bremsing av vasstraumen.

6 Føresegner til bestemmelsesområde

#1 med id 170997 er automatisk freda kulturminne (tre førhistoriske kokegroper) med tilhøyrande sikringssone. Planen er søknad om frigjeving av kulturminnet merka #1 med id 170997.