

Planføresegner for Leikgjerdet bustadfelt

Plannamn og ID	Detaljreguleringsplan for Leikgjerdet bustadfelt , 1420-2016013
Dato	17.10.2019
Rev. dato	30.04.2021

§ 1 Avgrensing

Planområdet er vist på plankartet med plangrense, datert 30.04.2021
Føresegnene gjeld innanfor desse grensene.

Illustrasjonane/mogelegheitstudiet som ligg i reguleringsframlegget er eit døme på korleis området kan byggast ut, men er ikkje juridisk bindande.

§ 2 Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande arealføremål, etter plan- og bygningslova § 12-5:

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

- Bustader (BKS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdsleanlegg, jf. PBL § 12-5 nr. 2

- Eksisterande tilkomstveg, Bårdsenvegen (SKV)
- Anna veggrunn (SKG)

Grønstruktur, jf. PBL § 12-5 nr. 3

- Friområde (G)

Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

- Faresone – ras og skred (H310)
- Faresone – flom (H320)
- Støysone – gul (H220)
- Omsynssone – Grønnstruktur (H540)
- Sikringssone – automatisk freda kulturminner (H730)
- Sikringssone – frisikt

§ 3 Rekkjefølgjekrav

3.1 Før det vert gjeve igangsettingsløyve for utbygginga skal det utførast utbetring/oppgradering av Vestland fylke sitt anlegg i det berørde området. Det skal skje i samsvar med godkjent gjennomføringsplan for korleis handtering av overvatn er tenkt løyst i forhold til flaumveg ned mot fylkesvegen og langsetter fylkesveg og gang- og sykkelveg. Vestland fylkeskommune skal godkjenne denne løysinga. Alle kostnader skal dekkast av utbygger.

3.2 Før det kan gjevast ferdigattest til nye bustader skal følgjande tiltak vere opparbeida:

- a) Privat og felles uteareal og nærleikeplass innanfor reguleringsplanområdet i samsvar med krav i arealplanen og illustrasjonsplanen. Områdeleikeplass er lagt til eksisterande i Rutlinslid og det skal opparbeidast terrengtilpassa gangsti frå planområdet til leikeplassen.
~~Leikeområde og felles uteopphaldsareal skal til saman vere minimum 500 m² innanfor areal avsett til bustadføremål. Dette arealet kan delast i fleire delområder, men min 15m² pr buening skal vera opparbeida ved trinnvis utbygging. Leikeplassane skal til saman ha min 5 leikefunksjonar.~~
- b) Sti som sikrar offentleg gangferdsel frå Dalavegen og Bårdsenvegen til områdeleikeplassen i Rutlinslid. Stien skal ha ein bredde på 1m og vere grusa.
- c) Vegareal med skjeringar og fyllingar.
- d) Offentleg VA-anlegg.
- e) Teknisk anlegg til elektrisitet.
- f) Område for renovasjon.
- g) Hydranttilknytning for nytt utbyggingsområde.

3.3 Det kan inngåast utbyggingsavtale for heile eller deler av reguleringsområdet.

§ 4 Fellesføresegner

4.1 Plan for vatn, avløp og overvatn

- a. VA-rammeplan for VA-plan, som er del av planframlegget, skal følgjast ved utbygging.
- b. Ved søknad om løyve til tiltak, skal det gjerast greie for korleis handtering av overvatn er tenkt løyst opp mot VA-rammeplan for VA og opp mot Sogndal kommune si overvassnorm.

4.2 Støy

- a. Grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 skal gjerast gjeldande for planområdet med omsynssone.
- b. Saman med søknad om ramme-/byggeløyve skal det leggjast fram dokumentasjon på naudsynte avbøtande tiltak i samsvar med støyrapport utarbeida av Asplan Viak datert 10.05.2021.

4.3 Massar

Saman med søknad om ramme-/byggeløyve skal det leggjast fram plan for handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjent mottak.

§ 5 Bygningar og anlegg

5.1 Bustader (BKS) Konsentrert småhusbusetnad Felles for alle bustader

- a. Planskisse og snitt som følgjer planen er ein illustrasjonsplan og difor retningsgivande, men endeleg løysing vert fastsett i situasjonsplan i samsvar med punkt §5 b.
- b. Det skal utarbeidast samla situasjonsplan for heile bustadfeltet før tiltak kan gjennomførast. Planen skal vise:
 - Plassering av bygningar
 - Terrengutforming med nytt og eksisterande terreng
 - Tilkomstveg med snuplass for lastebil
 - Parkeringsløysing for bil og sykkel
 - Leike- og uteopphaldsareal
 - Stiar gjennom bustadfeltet
 - Areal til felles bygg og anlegg for bustadfeltet
 - Renovasjonsanlegg
- c. BYA er 50%. Utandørs areal til parkering skal medreknast i BYA.
- d. Byggegrenser er som vist på plankartet. Det kan, der tilhøva ligg til rette for det, tillatast at bygningar vert plasserte ned til 1m frå regulert grønstruktur.
- e. Bustader med 3 etg (B1-3 og B13-14) som ligg på oppsida av vegen kan ha mønehøgd 11,5 m over tilkomstvegen.
Bustader med 2 etg (B4-5 og B9) som ligg på oppsida av vegen kan ha mønehøgd 8,5 m over tilkomstvegen.
Bustader på nedside av vegen(B6-8 og B10-12) kan ha mønehøgd 5,5 m over tilkomstvegen.
Alle bustadar kan ha underetasje.
- f. Det er tillate med både flate og skråtak.
- g. Privat uteopphaldsareal **skal vere i samsvar med krav i kommuneplan**. Altanar og terrassar kan reknast med i dette arealet.
- h. ~~Murar i tilknyning til fellesareal skal vere utført i naturstein eller om naudsynt i strukturbetong.~~
- i. **Parkeringskrav i samsvar med krav i kommuneplan. 1,5 p-plass pr 100m²**
~~BRA der 0,5 p-plass pr buening skal vere gjesteparkering på terreng. I tillegg er det krav til 2 sykkelparkeringar pr buening.~~ Det skal etablerast parkering og ha tilstrekkeleg kapasitet for kvart utbyggingstrinn.
- j. ~~Det kan byggast parkeringsanlegg under terreng.~~

~~k. Det kan byggast nettstasjon innanfor planområdet. Det skal då vere min 1m fritt areal ut frå alle fire vegger på nettstasjonen. Avstanden til bustadhus skal vere min 6m.~~

5.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

Det er sett av areal til renovasjonsanlegg innanfor reguleringsplanområdet. Det skal etablerast og ha tilstrekkeleg kapasitet for kvart utbyggingstrinn.

§ 6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- 6.1 SKV (Bårdsenvegen) er eksisterande offentleg veg og fungerer som tilkomstveg for eksisterande bustadområde. B=3,5m inklusiv skulder.
- 6.2 Bårdsenvegen skal vidareførast inn i BKS, utformast i tråd med kommunens VVA-norm og skal ha snuplass for lastebil.
- 6.3 Anna veggrunn som møteplassar, plass for terrengmur, grøfteareal og skjering og fylling i tilknytning til veg. Minimumsbredde=1,5 m på kvar side av vegen.

§ 7 Grønstruktur – friområde

- 7.1 Grønstruktur innanfor planområdet skal vere offentleg tilgjengelig friområde som kan nyttast til rekreasjon og nærleikplass for BKS.
- 7.2 Det skal opparbeidast sti frå området med forbindelse til områdeleikeplassen i Rutlinslid.
- 7.3 Terrenget på toppen av friområdet kan senkast inntil 5 meter i samsvar med sikringsrapport frå Asplan Viak datert 22.08.2019.
- 7.4 Det kan etablerast mindre anlegg som naturleg heng saman med bruken av friområdet og leikearealet.
- 7.5 Tynning av skog kan utførast berre i samsvar med sikringsrapport frå Asplan Viak datert 22.08.2019.

§ 8 Omsynssone

8.1 Faresone – ras og skred (H310)

Det skal takast omsyn til sikringstiltak mot skredfare ved utbygging i samsvar med sikringsrapport frå Asplan Viak datert 22.08.2019.

8.2 Faresone – ras og skred (H310_1)

Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3. (jf Byggteknisk forskrift §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

8.3 Faresone – ras og skred (H310_2)

Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3. (jf Byggteknisk forskrift §7-3)

8.4 Faresone – flom (H320)

I faresone for flaum kan det utførast tiltak for å utbetre bekkeløpet mm. Før tiltak i flaumsona skal tilstrekkeleg tryggleik mot dokumenterast av fagkyndige, eller vere i samsvar med VA-teknisk rammeplan.

8.5 Støysone – gul (H220)

Innanfor området er det gul sone for trafikkstøy. Det skal ved igangsettingsløyve leggest fram dokumentasjon på at prosjektering av avbøtande tiltak det er krav til er stetta. Alle støyskjermingstiltak for omsøkt bygg skal vere gjennomført før bruksløyve vert gitt.

8.6 Omsyn Grønstruktur (H540)

Naturleg kantvegetasjonen skal ved tiltak i /ved bekken takast vare på for å sikre eit naturleg vegetasjonsbelte.

8.7 Sikringssone – automatisk freda kulturminne (H730)

Planframlegget er ein søknad til Riksantikvaren om frigiving av dei automatisk freda kulturminna som er registrert i området. Først etter utgraving og frigjeving av kulturminna kan planområdet byggast ut.

8.8 Sikringssone – frisikt

I frisiktsområde skal det vere fri sikt ned til ei høgde på 0,5 m over køyrebana i tilgrensande vegar. Det må ikkje etablerast vegetasjon, biloppstilling eller anna som kjem i konflikt med dette.