

PLANFØRESEGNER

NORNES VEST

Plan ID: 1420 – 2019002

Dato : 26.08.2020

Revidert : **Rev B 13.04.2021**

			dato	sak
1. gangs handsaming				
Offentleg ettersyn				
2. gangs handsaming				
Godkjenning				

0 GENERELT

- 0.1 Disse planføresegnene gjeld for plankart med teikn.nr 1911-01, datert 26.08.2020, sist **revidert A26.02.2021** og godkjent av Sogndal kommunestyre den
- 0.2 Området skal regulerast til fylgjande arealformål etter §12-5 i Plan- og bygningslova, 2. ledd :

Byggjeområde :

- Frittliggende einebustader BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 (1111)
- Bustadbygging blokk BK1 (1113)
- Vassforsyningsanlegg (1541)
- Trafostasjon (1510)

Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur :

- Køyreveg o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6 (offentleg) (2011)
- Annan veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annan veggrunn - grøntanlegg (2019)

- Gangveg (2015)

Grønstruktur :
- Friområde o_GF1 (3040)
- Leikeplass o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3
(1610)

0.3 Området skal regulerast til fylgjande omsynssone etter §12-6 i Plan- og bygningslova :

H310_1, H310_2, H310_3, H310_4, H310_5, H310_6 : - Faresone steinsprang (310)

0.4 Disse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN

1.1 Føremålet med planen er 1) å forbetre eksisterande tilkomstveg slik at utrykningskøyretøy lettare kan kome fram og 2) legge til rette for utviding av byggefeltet.

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

2.1 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader i områda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BK1 skal gangveg o_SGS1 og tilhøyrande regulert køyreveg til kvart felt inkludert snuhammar (o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV6) vere ferdig opparbeidd.

2.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader i området BF6 skal køyreveg o_SKV5 vere ferdig opparbeidd.

2.3 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader i områda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BK1 skal felles leikeplass o_BLK1 og o_BLK3 vere opparbeidd for utandørs leike- og opphaldsplass og tilrettelagt med leikeapparat.

- 2.4 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader i området BF6 skal felles leikeplass o_BLK2 vere opparbeidd for utandørs leike- og opphaldsplass og tilrettelagt med leikeapparat.

§ 3 FELLESFØRESEGNER

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeida straks stoppast og Vestland fylkeskommune varslast i samsvar med lov om kulturminne §8, 2. ledd.

- 3.2 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap tilpassa naturgjevne- og bygde omgjevnader.

Alle bygningar skal ha ei god arkitektonisk utforming både i høve seg sjølv og i høve naturen og busetnad omkring.

Alle bygningar skal ha eit harmonisk material- og fargeval.
Det er ikkje høve til å nytte reflekterande materiale.

- 3.3 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-3 skal det leggest ved situasjonsplan/ utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering og utforming av bygningar, planting, vegar, parkering, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, materialbruk og korleis eksisterande terreng blir best muleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

I byggjemeldinga skal det oppgjevast gesims- og sokkelhøgder.

- 3.4 I planområdet kan det byggast naudsynte anlegg for tekniske intstallasjonar for VVA, EL m.m.

- 3.5 Brannberedskap skal ivaretakast jf. vilkår sett av Sogn brann og redning IKS.

- 3.6 Minste tillatte uteopphaldsareal (MUA) for einebustader er 150 m² og 7 m² per bueining i bygning med fleire enn 4 bueiningar.

Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining) er 30 m².

- 3.7 Det er ikkje tillatt med storskala skogsdrift med tilhøyrande utstrakt utkøyring av tømmer gjennom bustadområdet.

- 3.8 Det skal så langt praktisk råd er søkast god terrengtilpassing på kvar tomt. Tomtene skal fortrinnsvis har karakter av å vere naturtomter.

Husløyisingane skal i størst muleg grad tilpassast tomtene og ikkje omvendt.

Vegane i området skal ha god terrengtilpassing med tilplanta skråningar og naturleg, fine skjæringar. Der dette er muleg skal ein bruke støttemurar av naturstein.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGANDE SMÅHUS BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 OG LAGER I BF7

- 4.1 Innafor byggjeområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 kan det etablerast eine- og tomannsbustader i samsvar med pbl §29-4 med tilhøyrande garasje/ carport.
- 4.2 Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 50%.
- 4.3 Bygg utan kjellar kan oppførast med inntil 2 etasjar. Bustader med kjellar/ underetasje kan vere på maksimalt 2,5 etasjar.
- 4.4 Hovudformen på husa skal ha skråtak med takvinkel større enn 15 grader. Mønehøgda skal ikkje overstige 9,0 m over planert terreng rundt bygningen. Garasjar skal ikkje ha større mønehøgd enn 5,5 m.
- 4.5 Grensene mellom bustadtomter er vist på plankartet.
- 4.6 Det er høve til å innreie utleigehusvære i bustaden.
- 4.7 Det skal avsettast plass til garasje innanfor tomtegrensa. Frittliggande garasjar skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge. **Maksimal storleik på garasjar innanfor B1-B6 er 45 m2 BRA.**
- 4.8 I BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 skal det avsettast areal for 1,4 bilar per 100 m2 BRA. Garasje inngår i utrekninga som oppstillingsplass.
- 4.9 I BK1 skal det avsettast areal **for 1,4 bilar** per 100 m2 BRA. Garasje inngår i utrekninga som oppstillingsplass.
- 4.10 BF7 kan nyttast til bygning for oppbevaring o.l. Bygningen skal ha innkøring og tilkomst via o_SKV2. Bygningen kan ha inntil 2 etasjar. Maks møne og/ eller gesimshøgd skal ikkje overstige 8 m.
- 4.11 **På dei tomtene som har naturgjevne forutsetningar for det, skal husløyisingane vere tilgjengeleg (universelt utforma).**

- 4.12 Materialbruken skal vere slik at den bidreg med lågt CO₂- avtrykk.
Husløyningar og tekniske installasjonar skal vere slik at energibruken vert mest muleg effektiv.
Det skal vere el-ladning i tilknytning til garasjar og carportar.

- 4.13 Det er ikkje tillatt med høgare vegetasjon, hekkar, skjermvegar etc enn 2,0 m.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR LEILEGHEITER BK1

- 5.1 Innafor byggjeområda BK1 kan det etablerast leilegheitsbygg i form av blokker.
- 5.2 Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 60%.
- 5.3 Bygg kan oppførast med inntil 4 etasjar og innehalde maksimalt 16 leilegheiter.
- 5.4 Bygningen/-ane kan ha flatt tak. Evt mønehøgde skal ikkje overstige 12,0 m over planert terreng rundt bygningen/-ane.
- 5.5 Det skal avsettas areal for 1 biloppstillingsplass per leilegheit. Garasje/ carport inngår i dette som oppstillingsplass. I tillegg skal det avsetjast besøksparkering på 20% av det totale p-plass kravet i prosjektet avrunda oppover til heil p-plass.
- 5.6 Det skal opparbeidast gangsti i nord-/sør retning før det vert gjeve ferdigattest for byggemeldingspliktige tiltak innafor BK1.
- 5.7 Tilkomst og 80 % av leilegheitene skal vere universelt utforma. 1 biloppstillingsplass i carport og 1 gjesteparkering (utanfor carport) skal vere universelt utforma.

§ 6 FELLES LEIKEPLASS o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3, o_BLK4

- 6.1 Leikeplassane o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3 er felles for bustadane innanfor planområdet. Leikeplassane o_BLK1, o_BLK3 skal nyttast/opparbeidast til leikeareal for dei minste og vere eit sosialt samlings- og aktivitetsområde.
- 6.2 Opparbeiding av leikeplassane skal skje etter eigen plan og i tråd med gjeldande krav for sikring av leikeplassar og utstyr. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, lyssetjing og andre parkmessige

installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan iverksetjast utan at planen er godkjend av kommunen. Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til aktivitets- og leikeplass.

- 6.3 Del av leikeplassane o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3, og så langt dette er praktisk gjennomførbart, skal vere universelt utforma. Dette omfattar tilkomst inn i området, utforming av sosial møteplass og tilpassa aktivitet.
- 6.4 Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som vert opparbeidd for bustadfeltet, kviler på utbyggar/ tomteeigar etter plan- og bygningslova.
- 6.5 Frå o_SKV4 og gjennom o_BLK2 kan det opparbeidast skogsveg med enkel standard fram til o_GF1.

§ 7 SAMFERDSELSTILTAK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 7.1 o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6 og annan veggrunn er offentlig trafikkareal. Områda er avsett til eksisterande og nye tilkomstvegar.
- 7.2 Alle inngrep som vert gjort i samband med veganlegg, skal utførast mest mogeleg skånsamt med tanke på terreng og utsjånad.

Det er høve til mindre justeringar av vegtraséane for å få til best muleg terrengtilpassing, minst muleg naturinngrep og best muleg tilpassing til opparbeidde eigedomar.

Fyllingar og skjeringar i samband med vegareal kan nyttast til andre av reguleringsplanen sine føremål.

- 7.3 Regulert vegbredde for o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 er sett til 5,0 m (evt murar, grøfter, skjering/ fylling kjem i tillegg).
- Regulert vegbredde for o_SKV4, o_SKV5 er sett til 6,0 m (evt grøfter, skjering/ fylling kjem i tillegg).

- 7.4 o_SGS1 skal opparbeidast som gangveg.

o_SGS1 er open for køyretøy frå o_SKV1 og fram til eigedomane 81/35, 81/71, 81/72, 81/89, 81/46 og 81/4.

§ 8 GRØNSTRUKTUR

- 8.1 o_GF1 er avsett til allment friluftsområde.
- 8.2 Innafor o_GF1 kan det opparbeidast turstiar og skogsveg med enkel standard.
- 8.3 I yttergrensa til område o_GF1 kan det settast opp hjortegjerde. Dette gjeld i heile o_GF1 si vestre, nordre og austlege utstrekning.

§ 9 OMSYNSSONE

- 9.1 H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift TEK 17, §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- 9.2 H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift TEK 17, § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- 9.3 H310_3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift TEK17, § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
-