

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	30.05.2022, 14.07.2022: endring i tråd med vedtak i kommunestyret 23.06.2022 markert i raud skrift		
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå	Sak	@@/@@
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			
_____ tenesteleiar			

Endringar

jf. pbl § 12-14

Arkivsak	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Føresegn sist revidert	Vedtatt
				dd.mm.åååå

PLANFØRESEGNER

(pbl)

§ 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. Kravet til universell utforming gjeld for tomt 4 og 5.. Ved 5 bueiningar utgjer dette 2 bueiningar. Dette kravet gjeld tom nr 5 og tomt nr 4 dersom det vert bygd nytt bustadhus på denne tomten. Tomt 5 ligg i BFS3. Tomt 4 ligg i BFS2.

§ 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 fjernverknad, volum, proporsjonar og skala både i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden.»

§ 2.2.2 Fasade på alle støttemurar som er synlege frå båndleggingssone H730_1 i arealdel til kommuneplan skal opparbeidast i naturstein.

§ 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 datert 13.05.2022.

§ 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. Elles er byggjegrænse 1 m frå tomtgrensa.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

T-1442 skal leggest til grunn for vurdering av skjermingstiltak. Støyskjerming skal skje lokalt gjennom fasadetiltak og skjerming av uteareal.

§ 2.7 Port i gjerde

På plankartet er 2 eksisterande portar avmerkt mot LNF-området. Portane skal ikkje stengast.

Føresegner til arealformål: §12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

§ 3 Frittliggande småhus, BFS1-3

§ 3.1 BFS1-3 utforming og grad av utnytting (§12-7 nr. 1):

Felt BFS1 er sett av til 3 einebustader evt. med sekundærleilegheit. Utnyttingsgrad er oppgitt på plankartet.

Felt BFS2 er sett av til 1 einebustader evt. med sekundærleilegheit. Utnyttingsgrad er oppgitt på plankartet.

Felt BFS3 er sett av til 1 einebustader evt. med sekundærleilegheit. Utnyttingsgrad er oppgitt på plankartet.

§ 3.2 Plassering

Nybygg skal plasserast innafor byggjegrænse vist på plankartet. Byggjegrænse er 12,5m frå midte veg, 4m frå omkringliggjande eigedomar. Elles er byggjegrænse 1m frå tomtegrænse slik som synt på illustrasjonsplanane. Frittståande garasje kan plasserast inntil 1 m frå omkringliggjande eigedomar.

§ 3.3 Byggehøgder

Maksimum etasjetal er 3 etasjar inkl. loft og underetasje.

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

Maksimum mønehøgde er 10m.

§ 3.4 Privat uteopphaldsareal

Einebustad skal ha tilgjenge til 150m² privat uteopphaldsareal. Eventuell utleigedel skal ha eige uteopphaldsareal i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel.

For universelt utforma bueiningar skal tilstrekkeleg del av kravet til privat uteopphaldsareal løysast direkte frå inngangsplanet, jmf. TEK 17 § 12-2 pkt. 3.

§ 3.5 Takform og møneretning

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

Frittstående garasjar kan ha flatt tak dersom dei kan nyttast som uteopphaldsareal.

§ 3.6 Materialbruk og farge

Utvendig kledning skal vere i tre eller pussa mur. Fargen skal i hovudsak vere mørk. Som taktekkje skal nyttast materiale med ikkje-reflekterande overflate.

§ 3.7 Tilkomst

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

§ 3.8 Parkering

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

§ 4 Renovasjonsanlegg, BRE

Det skal settast av areal for henting av avfallsdunkar og postkasser innafor føremålet BRE.

§ 5 Leikeplass, f_BLK

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

Føresegner til arealformål: §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6 Køyreveg, o_SKV1 og f_SKV2

A f_SKV2: Felles avkøyrsløse SKV2 frå Kaupangsvegen er vist på plankart og utforminga skal tilfredsstille standardkrav i vegnormal N100 etter dagens vegstandard. 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.

B o_SKV1: Kaupangsvegen o_SKV1 skal vere som tidlegare.

§ 7 Gang- og sykkelveg, o_SGS1-2

SGS1-2 er eksisterande gang- og sykkelveg og skal vere som tidlegare.

§ 8 Annan veggrunn, teknisk anlegg, SVT1-5

Som annan veggrunn reknast grøfteareal og plass for terrengmur, vegskjæring og/eller fylling i tilknytning til veg.

§ 9 Annan veggrunn, grøntareal SVG1-2

Arealet er regulert til annan veggrunn grøntareal.

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

§ 10.1 Gul sone etter rundskriv T-1442

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

§ 10.2 Frisiktzone

I frisiktsona H140 skal det vere fri sikt mellom avkøyrsløse og køyreveg ned til ei høgd på 0,5m over køyrebanenivå. Det skal ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling, avfallsdunkar etc. som kjem i konflikt med dette.

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

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 trafikkeareal.

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

§ 12 **Rekkefølgeføresegner**

§ 12.1 **Før rammeløyve kan handsamast: Sikringstiltak mot snøskred**

Ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast korleis gjennomføring av naudsynte sikringstiltak mot snøras skal etablerast. Skredfarevurdering og tilleggsvurdering frå Henriksen Geopraxis ligg til grunn for tiltak. Ein eventuell tredjepartskontroll med dokumentasjon av tilstrekkelege skredsikringstiltak kan ligge til grunn. Sikringstiltaka skal uansett godkjennast av NVE.

§ 12.2 **Før rammeløyve kan handsamast: Tomtedelingsplan**

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

§ 12.3 **Før rammeløyve kan handsamast: Sløkkevatn**

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

§ 12.4 **Før det kan gjevast bruksløyve til bustad i planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med tilhøyrande føresegn:**

A Vegareal i felt o_SKV1, o_SVT1-2, f_SVT3-5, f_SKV2.

- B** Gang og sykkelveg i felt o_SGS1-2
- C** Plass for avfall og postkassar i felt f_BRE
- D** Leikeplass i felt f_BLK
- E** Privat uteoppholdsareal og parkering for den enkelte einebustad, samt eventuell utleigedel
- F** Overvasshandtering for heile planområdet i tråd med overvassplan
- G** Eventuelle støysikringstiltak for bustad, uteareal og leikeplassen
- H** Tilstrekkeleg sikring mot snøskred for heile planområdet, i tråd med sikringstiltak godkjent av NVE

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Plankart av 20.05.2022
- Illustrasjonsplan trinn 1 av 15.12.21, tegn.nr. 19-043 205
- Lengde- og tverrprofil veg, tegn.nr C-003
- Overvassplan av 13.05.2022
- Skredfarevurdering Kaupangsvegen 17 frå Henriksen Geopraksis
- Tilleggsinformasjon til Skredfarevurdering frå Henriksen Geopraksis