



Reguleringsføresegner detaljregulering

Plan: Høgda Kvammen - del av gbnr 86/1, 86/2 m.fl.		Planid: 14282019004
		Arkiv nr.: 16/612
Utarbeidd av: Flataker Landskap	Oppdragsgjever: Askvoll kommune	Sign. :
Vedtak/Stadfesting: KOM-077/20		Dato org. føresegner: 20.08.2020
		Siste revisjon:
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

1 AREALBRUK

1.1 Planen viser følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Bustader, frittliggande småhus BFS (sosikode 1111)
- Bustader, konsentrerte småhus BKS (sosikode 1112)
- Energianlegg, nettstasjon BE (sosikode 1510)
- Renovasjon, bossoppstilling f_BRE (sosikode 1550)
- Uteopphaldsareal, felles f_BUT (sosikode 1600)
- Leikeplass, felles f_BLK (sosikode 1610)

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

- Køyreveg, offentleg o_SKV (sosikode 2011)
- Fortau, offentleg o_SF (sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg, offentleg o_SGS (sosikode 2015)
- Annan veggrunn teknisk, offentleg f_SVT (sosikode 2018)

Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

- Grønstruktur, felles f_G (sosikode 3001)

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift (pbl § 12-5 nr 5)

- Landbruksføremål, LL (sosikode 5110)

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt a.1)

- Frisiktsone ved veg (H140)

Faresone (pbl § 12-6 pkt a.3)

- Høgspent (H 370)

2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Felles uteopphaldsareal og leik

Områda f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3 og f_BLK1, f_BLK2 er felles for alle bueiningane i feltet.

2.2 Automatisk freda kulturminne

Ved funn av det som kan vere automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stoppast og det skal takast kontakt med fylkeskommunen, jf. lov om kulturminne § 8,2 2. Det gjeld både i anleggsperioden og seinare.

2.3 Overvatn

Overvatn skal handterast ut frå 20-25% auke i nedbørsmengde i høve normalperioden 1961-1990. Ein skal så langt råd nytte lokal overvasshandtering på tomtene. Gjennomføring av tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstrøms frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms for utsleppet.

Ved byggesøknad skal det leggest ved plan for overvatn.

2.4 Anlegg i veggrunn

I regulert veggrunn er det tillate med anlegg og innretingar som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget, samt leidningar for vatn, avløp, straum o.l.

2.5 Bygningar og terreng

Der terrengskilnaden på tomta før planering er meir enn 3,0 meter mellom oppside og nedside bygg, skal bygget førast opp med underetasje.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Bustader, frittliggande småhus BFS

I område merka BFS1 – BFS5 på plankartet kan det førast opp eine- og tomannsbustader, eventuelt med utleigedel, med tilhøyrande garasje og uthus.

Maks utnyttingsgrad: %-BYA=35 %.

Tillate bygghøgder: maks mønehøgde: 9 m, maks gesimshøgde: 8 m

Nye bygg skal som hovudregel byggast med lengderetning som vist på plankartet. På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 100 m² privat uteopphaldsareal med helling mindre enn 1:3.

På følgjande tomter skal bustader ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet: nr 6, 7, 8, 13, 17 og 18. Minimum 50 m² av det private utearealet på desse tomtene skal vere universelt utforma og ligge i nivå med inngangsplan.

Garasje bør vere i underetasje der det er mogeleg. Ved frittliggjande garasje er det ikkje tillat med opphaldsrom.

Tillate storleik garasje og uthus: mønehøge: 4,0 m, gesimshøgde: 3,0 m, BYA=50 m².

Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining.

3.2 **Bustader, konsentrerte småhus BKS**

I område merka BKS1 på plankartet kan det førast opp fleirmannsbustader, rekkehus med tilhøyrande garasje og uthus.

Maks utnyttingsgrad: %-BYA=45 %.

Tillate bygghøgder bustad: mønehøgde: 7,0 m, gesimshøgde: 7,0 m

Garasje bør vere i underetasje der det er mogeleg. Ved frittliggjande garasje er det ikkje tillat med opphaldsrom.

Tillate storleik garasje og uthus: mønehøge: 4,0 m, gesimshøgde: 3,0 m, BYA=50 m².

Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining.

3.3 **Energianlegg BE**

I område merka BE1 på plankartet kan det førast opp nettstasjon.

3.4 **Renovasjon BRE**

Område merka f_BRE1 - f_BRE4 på plankartet er sett av til felles bossoppstilling.

f_BRE1 er felles for tomt nr 1–8 og 17-19

f_BRE2 er felles for tomt nr 9-16

f_BRE3 er felles for tomt nr 20-27

f_BRE4 er felles for tomt nr 28-32

4 **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 **Køyreveg**

o_SKV1 - o_SKV5 er regulert til offentleg køyrevegar.

Nye vegar i planområdet skal ikkje byggast med stigning brattare enn 1:10.

Svingen i nord (o_SKV2) skal byggast med stigning maksimal 1:15, dersom ikkje spesielle tilhøve gjer dette vanskeleg.

4.2 Fortau

Regulert fortau o-SF1 langs o_SKV2 skal byggast med stigning maksimalt 1:15, dersom ikkje spesielle tilhøve gjer dette vanskeleg.

4.3 Gang-/sykkelveg

Regulert gang-/sykkelveg o_SGS1 skal ha fysisk stengsle for biltrafikk.

4.4 Annan veggrunn

Annan veggrunn er areal til grøfter og skråningar. Slike areal skal jordslåast og stellast til i samband med bygging av veganlegget.

4.5 Avkøyrsløse

Avkøyrsløse til tomter skal avgrensast til 5 meter breidde, grøfteareal skal vere definert og avgrensa mot tomte. Av- og påkøyring til dei ulike tomtene er vist med symbol på plankartet. Desse er retningsgjevande og kan avvikast i samband med byggesøknad, dersom ein oppnår ei betre totallysing.

4.6 Vegsikring

Det skal etablerast naudsynt vegsikring (rekkverk) langs austsida av o_SKV2, aust for gbnr 86/42. Det er elles krav om naudsynt vegsikring der høgdeskilnad krev dette.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur

f_G1 – f_G3 kan tilretteleggast med snarveg/sti utan spesielle krav til stigning på grunn av bratt terreng.

6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruksføremål

Område LL1 og LL2 er regulert til LNF landbruk.

7 OMSYNSSONE

7.1 Sikringssone, frisiktssone ved veg

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

7.2 Faresone, høgspenningsanlegg

H370_1 er faresone høgspenningsanlegg. Tiltak i sona må avklarast med netteigar.

8 REKKEFØLGJEKRAV

8.1 Uønska framande artar

Forskrift om framande organismar skal leggjast til grunn for alt arbeid som omfattar vegetasjon og jordsmonn.

Før igangsetting av byggje- og anleggsarbeid skal ein ha tilstrekkeleg oversikt over uønska framande planteartar, mellom anna parkslirekne, i området. Massar med uønska artar skal primært handterast lokalt og på godkjent måte, etter plan godkjent av kommunen.

8.2 Teknisk infrastruktur

Det skal utarbeidast plan for teknisk infrastruktur for veg, vatn og avløp for heile planområdet samla før det blir gjeve byggjeløyve til bustader på tomtene 1-19.

8.3 Felles uteopphaldsareal og leikeplass

Før det blir gjeve bruksløyve til bustader på tomtene 1-19 skal felles uteopphaldsareal (f_BUT) tilsvarande 50 m² pr buening vere tilgjengeleg og minimum 100 m² leikeplass (f_BLK) vere ferdig opparbeidd.
