



Reguleringsføresegner - Detaljplan

| | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|
| Plan: Jokvihogen felt B | | Planid: 4647-2020006 |
| | | Arkiv nr.: |
| Utarbeidd av: Nordplan AS/Sunnfjord kommune | Oppdragsgjever: Mastcon AS | Sign.: |
| Vedtak/Stadfesting: Sak KST-026/21 – 25.03.2021 | | Dato org. føresegner: 12.01.2021 |
| | | Siste revisjon: 12.01.2021 |
| Avskrift | Sign.: | |
| Endringar | Dato: | Sign.: |
| | | |
| | | |

Detaljreguleringsplan for Jokvihogen felt B del av gbnr. 355/1

Desse føresegnene gjeld for område innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av område skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

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

Plan-ID: 4647-20200006

Det regulerede område er vist med plangrense i plankartet jamfør plan- og bygningslova § 12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for eit nytt bustadområde på Jokvihogen, i Sunnfjord kommune.

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-5 er område regulert til følgjande arealformål:

§12-5. Nr.1 – Bygningar og anlegg

Bustadar – Frittliggjande småhus (BF)

Bustadar – Konsentrert småhus (BK)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Leikeplass (BLK)

§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg (SKV)
Anna veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

§12-5. Nr.3 – Grønstruktur

Friområde (GF)
Kombinerte grøntstrukturformål (GKG)

§12-6. Omsynssoner

Bandlegging etter andre lover (H740)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Følgjande føresegner gjeld for heile planområdet.

2.1 Krav til byggesøknad

- a) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.
- b) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.
- c) Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

2.2 Plassering og definisjonar

- a) Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova.
- b) Tillat bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift. %-BYA angjev tillat bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga.
- c) Gesims og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- d) Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 1,0 m frå anna vegareal og nabogrense, dersom siktilhøva i avkøyrslø blir ivareteke. Avstanden 1,0 m kan berre godkjennast når garasjen har innkøyring parallelt med køyrevegen. Krav om avstandserklæring frå nabo.

2.3 Parkering

- a) For krav om parkering innanfor planområdet synar ein til gjeldande parkeringsnorm.

2.4 Automatisk freda kulturminne

- a) Om det i samband med ev. gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jamfør kulturminnelova § 8 andre ledd.

2.5 Estetisk kvalitet

- a) Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar

med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

- b) Byggverk og uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar og gangvegar. For utomhusanlegg skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialar, vegetasjon og lyssetting.

2.6 Krav om privat- og felles uteopphaldsareal

- a) Alle bustadar skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage.
- b) Privat uteopphaldsareal pr. bueining må vere minimum:
 - a. 100 m² for eine- og tomannsbustadar.
 - b. 50 m² for rekkje- og kjeda hus.
 - c. 50 m² for 3- og 4-manns bustad.

2.7 Utnyttingsgrad

- a) Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

2.8 Trafo, pumpehus og liknande

- a) Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast staden si busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gi løyve til slik innretting.

2.9 Vatn, avlaup og overvatn (VAO)

- a) Offentlege VAO-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunale normer og retningslinjer.
- b) VAO-rammeplanen vil vere styrande for vidare planlegging og prosjektering av infrastruktur innanfor planområdet.
- c) Anlegg for handtering av overvatn skal dimensjonrast for framtidig nedbørsauke på 40 % i år 2100.

2.10 Høgspennetnett – Jordkabel

- a) Det må ikkje setjast i verk tiltak som forverrar tilkomsten til nettanlegg i område.
- b) Dersom det må gjerast tiltak på høgspennettet skal energiselskapet kontaktast.
- c) Horisontalavstanden frå bustadar til nærmaste 22 kV linje må vere minimum 3 meter, og energiselskapet skal varslast dersom utbyggar nyttar anleggsmaskiner nærmare linje enn 30 meter.
- d) Utbyggar skal kontakte nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av ev. nettløysing i god tid før arbeidet skal utførast.

2.11 Krav til anleggsfasen

- a) I samband med bygg- og anleggsfasen er det kunn tillat drift på kvardagar (måndag – fredag) og på dagtid (kl.07-19).

2.12 Høgd på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg

- a) Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegnene som gjeld frisisiktsone.

3. Føresegner for arealformål

Følgjande føresegner gjeld for de enkelte arealformåla definert i plankartet.

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustadar – frittliggande småhus (BF1-2, BF7-13)

- a) Innanfor byggjeområde BF1-2 og BF7-13 kan det etablerast eine- og tomannsbustadar i samsvar med PBL §29-4 med tilhøyrande garasje.
- b) Grensene mellom bustadtomter er vist på plankartet. Utnyttingsgraden av tomta vert bestemt ut frå storleik:
 - i. Tomter for einebustadar større enn 800 m²: maks BYA =32 %.
 - ii. Tomter for einebustadar 600 – 800 m²: maks BYA = 37 %.
 - iii. Tomter for tomannsbustadar: maks BYA 40 %.
- c) For tomter med plass til tomannsbustadar skal utnyttingsgraden delast på to ved eventuelle søknad om påbygg/nybygg.
- d) Det skal i byggjemeldinga bli oppgjjeve møne-/gesims- og sokkelhøgder.
- e) Bygg utan kjellar kan oppførast med inntil 2 etasjar. Bustadar med kjellar kan vere på maksimalt 2,5 etasjar. Byggehøgda skal vere maks. 8,0 m til topp møne og 7,0 m til gesims frå gj.snitt planert terreng.
- f) Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m.
- g) I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Bustadar – frittliggande småhus (BF3-6)

- a) Innanfor byggjeområde BF3-6 kan det etablerast eine- og tomannsbustadar i samsvar med PBL §29-4 med tilhøyrande garasje. Tomtene skal vise særleg omsyn til Dalevatnet.
- b) Grensene mellom bustadtomter er vist på plankartet. Utnyttingsgraden av tomta vert bestemt ut frå storleik:
 - i. Tomter for einebustadar større enn 800 m²: maks BYA =32 %.
 - ii. Tomter for einebustadar 600 – 800 m²: maks BYA = 37 %.
 - iii. Tomter for tomannsbustadar: maks BYA 40 %.
- c) For tomter med plass til tomannsbustadar skal utnyttingsgraden delast på to ved eventuelle søknad om påbygg/nybygg.
- d) Det skal i byggjemeldinga bli oppgjjeve møne-/gesims- og sokkelhøgder. Møne- og gesimshøgda for bustadane BF3-6 kan ikkje overstiga kote +199,5.
- e) Bygg utan kjellar kan oppførast med inntil 2 etasjar. Bustadar med kjellar kan vere på maksimalt 2,5 etasjar. Byggehøgda skal vere maks. 8,0 m til topp møne og 7,0 m til gesims frå gj.snitt planert terreng.
- f) Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m.
- g) I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.
- h) Det skal ikkje nyttast skarpe fargar (inkludert kvitt) eller blanke overflater på fasadelivet mot vest, til bustadane BF3-6.

Bustadar – konsentrert småhus (BK1-3)

- a) Innanfor byggjeområde BK1-BK3 skal det etablerast konsentrert småhus, som einebustadar i kjede, frittliggjande tomannsbustadar eller i kjede, fleirmannsbustadar, rekkehus og liknande.
- b) Graden av utnytting skal ikkje overstiga %-BYA = 50 %.

- c) Rekkjehus og einebustadar i kjede skal byggast ut etter ein felles plan der interne vegar og felles parkering vert plassert.
- d) Bygg utan kjellar kan oppførast med inntil 2 etasjar. Bustadar med kjellar kan vere på maksimalt 2,5 etasjar. Byggehøgda skal vere maks. 8,0 m til topp møne og 7,0 m til gesims frå gj.snitt planert terreng.
- e) Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m.
- f) I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Felles leikeplass (f_BLK1)

- a) Leikeplassen f_BLK1 er felles for bustadane innanfor planområdet.
- b) Det skal innanfor f_BLK1 etablerast leikeapparat for dei minste, samt benkar eller andre sitteplassar. Arealet bør elles formast og utstyrast slik at dei fremjar fysisk aktivitet og samhandling for denne aldersgruppa.
- c) Opparbeiding av leikeplassen 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 plan godkjend av kommunen.
- d) Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som vert opparbeidd for bustadfeltet, kviler på utbyggar/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

Felles renovasjonsanlegg (f_BRE1)

- a) Innanfor område f_BRE1 skal det etablerast felles område der avfallsbeholdarar framsetjast for tømning/henting.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Køyreveg (o_SKV1)

- a) Arealet o_SKV1 er tilkomstveg til bustadar innanfor planområdet og er avsett til offentleg køyreveg. Breidde for vegen er påført plankartet.
- b) Vegen skal byggast med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar. Det er tillate å leggje røyr og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.
- c) I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar.
- d) Murar, grøfter og skjerings- og fyllingsområde kan etablerast på føremål som grensa til samferdselsanlegg.

Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2)

- a) Arealet o_SVT omfattar areal som naturleg høyrer til vegen som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Felles friområde (f_GF1-3)

- a) Friområda f_GF1-3 er avsett som fellesareal for bebuarane i planområdet.
- b) Det er berre tillate med tiltak som fremjar ålmenta sine høve til rekreasjon og tilgang til omkringliggjande friluftsområde, som opparbeiding av stiar, skilt og liknande.
- c) I friområde skal ein i størst mogleg grad ta vare på eksisterande vegetasjon, men det er lov med skjøtseltiltak.
- d) Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak som er til hinder for ålmenta.
- e) Det skal være minimum 3 m breidde på friområda.

Kombinert grøntstrukturformål (GKG1)

- a) GKG1 er avsett med hensikt å fungere som ei buffersone mellom bustadformåla i planområdet og omkringliggjande natur- og friluftsområde mot Dalevatnet, samt som område for natursti-trase.
- b) Det er berre tillate med tilrettelegging av natursti og sti-merking i GKG1. Med tilrettelegging tillatast mindre skjøtselstiltak i samband med etablering av natursti.
- c) Det er ikkje lov med avskoging eller andre større tiltak i GKG1.

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

Følgjande føresegner gjeld for omsynssoner i plankartet.

4.1 Bandleggingssone – Jordkabel (H740)

- a) Det er ikkje tillate å setje i verk tiltak eller byggverk innanfor bandleggingssona som forverrar tilkomsten til nettanlegg i området.
- b) Bandleggingssona skal være 3 meter frå jordkabel.
- c) Ved mindre endringar i samband med utbygging følgjer bandleggingssona ny trase.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve

- a) Godkjent plan for vatn, avlaup og overvatn (VAO-rammeplan) skal føreligge før det gjevast rammeløyve for nye bustader.

5.2 Før igangsettingsløyve

- a) Før det vert gjeve igangsettingsløyve på aktuelle tomter skal køyrevegen o_SKV1 vera utarbeidd og grusa fram til tomta.

5.3 Før bruksløyve

- a) Leikeplassen f_BLK innanfor planområdet skal opparbeidast samstundes med bustadutbygginga. Leikeplassen skal vere klar til bruk før bruksløyve gis. Dette gjeld frå første buening.
- b) I GKG1 skal natursti opparbeidast samstundes med bustadutbygging. Ny sti-trase skal være klar til bruk før bruksløyve gis. Dette gjelde frå fyrste buening. Ny sti-trase skal ha ein tilnærma lik eller betre funksjonell kvalitet sett opp imot eksisterande sti-trase.

6. Juridiske punkt- og linjesymbol

6.1 Avkøyrsløp

- a) Avkøyrsløp i plankartet er meint som forslag til tilkomstveg til dei ulike bustadområda, og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.

6.2 Frisiktlinje (FS4x20)

- a) Innanfor sikktrekanten FS4x20 skal eventuelle sikthindringar (som for eksempel vegetasjon eller snøopplagring) ikkje være høgare enn 0,5 m over primærvegens køyrebanenivå.
- b) Unnateke frå dette kravet er lysstolpar/-master.