



Førde kommune

Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: Digernes hytte- og bustadfelt		Planid: 143220160015
		Arkiv nr.: L12.1615
Utarbeidd av: Nordplan AS	Oppdragsgjever: O.Digernes og O.Schei	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: Sak BY-068/17 – 23.11.2017		Dato org. føresegner: 16.05.2016
		Siste revisjon: 03.11.2017
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Endringar tilrådd av planavdelinga før off. ettersyn	13.06.2017	ojs
Rev. A. Endring etter 1.gongs høyring og offentleg ettersyn	27.10.2017	AT
Endring etter 1.gongs høyring og offentleg ettersyn	03.11.2017	AH

1. Arealbruk

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet j.f. pbl §12-5. Arealet innafor denne grensa er regulert etter pbl §12-3 som detaljregulering.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for byggetomter for hytte- og einbustader med tilhøyrande infrastruktur.

I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgande arealføremål:

Busetnad og anlegg (pbl §12-5 nr.1)

Bustader- frittliggjande-småhus	(BFS 1 – 10)
Fritidsbusetnad- frittliggjande	(BFF 1 – 80)
Energianlegg	(BE 1 - 2)
Vass- og avløpsanlegg	(BVA 1 - 4)
Vassforsyningsanlegg	(BVF)
Renovasjonsanlegg	(BRE)
Leikeplass	(BLK)

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

Annan veggrunn – tekniske anlegg	(SVT)
----------------------------------	-------

Køyreveg (SKV 1 – 2)
Parkeringsplass (SPP)

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

Turveg (GT)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §12-5 nr.5)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (L 1 - 7)

Omsynssoner (pbl §12.6)

Frisiktsone (H140)

Føresegnområde

Kulturminne (#)

2. Felles føresegner

2.1. Krav til byggesøknad

Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangveggar, møblering av leike- og opphaldsareal, renovasjonsanlegg og vegetasjon som skal bevarast.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeopprikk.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

2.2. Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift.

Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 1m frå anna vegareal og nabogrense, dersom sikttilhøva i avkøyrsløva blir ivareteke.

2.3. Bygnings form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei god løysing i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Før byggeløyve skal det ligge føre godkjenning frå Avinor, som skal vurdere om konstruksjonen eller tiltaket kan forstyrre flysignaler.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, farge og takvinkel/takform. Takform skal vere saltak, minimum 25 grader.

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.

Det skal nyttast miljøriktige materialar (som ikkje er material- eller energikrevjande å framstille, som har minimalt innhald helse- og miljøfarlege stoff, som ikkje reduserer naturområde eller biologisk mangfald, og som har stor andel resirkulerte materialar).

Hyttene skal oppførast i naturmateriale. Taktekking skal vere av tre, stein eller torv. Torvtaka skal vere med stadlege artar.

Fargepaletten skal vere matte, middels til mørke jordfargar, det er også ønska med naturleg gråna treverk. Der skal ikkje nyttast skarpe fargar (inkludert kvitt) eller blanke overflater.

Uteplassar på terreng er ønska, altanar er kun lovleg dersom dei er inntrekte og del av hytta si hovudform.

2.4. Terrengtilpassing, utomhusplan

Innanfor reguleringsområdet skal ein bevare utmarkskarakteren . Den ikkje-bygde delen av tomta skal bevarast som naturtomt. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Plantar som ikkje er stadeigne skal ikkje nyttast på eigedomane. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på støttemuren blir redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeidd ein utomhusplan for delen av tomta som ligg mellom bygningane. Denne skal ved sidan av å vise bebygd areal, også vise terrenghandsaming, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Det skal takast ekstra omsyn til tiltak i myr for å unngå å drenere for store delar av myrområdet med omsyn til karbonlagringsevna.

2.5. Kanalisering av ferdsl

Innanfor planområdet skal det takast særskilt omsyn til Digerneset naturreservat. Ferdsl skal kanalisert til mindre sårbare område ved opparbeiding og oppmerking av stiar. Det skal ikkje etablerast badeplassar og bålplassar nær Digerneset naturreservat.

2.6. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

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

2.7. Støy

Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstilt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA Lden. Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70dBA utandørs. For innandørs støynivå er kravet 30dBA Lden.

2.8. Automatisk freda kulturminner

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

2.9. Utnyttingsgrad

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.

2.10. Trafo, pumpehus og liknande

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.

2.11. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/terreng eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Anlegg for overvatn skal dimensjonerast for framtidig nedbørsauke på 30% i år 2100.

Der tilkomstveg kryssar myr skal det leggst inn grunnvass-sperre for å hindre drenering.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

2.12. Kommunale normer

a) Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningsliner. Rammeplanen for VA/overvatn vil vere styrande for vidare planlegging og prosjektering av infrastruktur innanfor planområdet.

2.13. Føresegnområde kulturminne (#)

Det råka kulturminnet, id 229804 som er markert som Kulturminne #1 i plankartet kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar.

3. Busetnad og anlegg

3.1. Bustader – frittliggande småhus (BFS 1 – 80)

- a) Innanfor byggjeområde BFS1-BFS10 kan det etablerast einebustader i samsvar med pbl §29-4 med tilhøyrande garasje.
- b) Tomtegrense for bustadområdet er vist på plankartet og reglane for avstand til naboeigedom i pbl gjeld der det ikkje er regulert byggegrense. Grad av utnytting er sett til maks BYA=20% og maks BYA=250m² for hovudbygg målt etter gjeldande reglar i pbl.
- c) Gesims- og mønehøgde følgjer reglane i PBL §29-4. Mønehøgde skal reknast frå planert terreng ved høgaste fasade.
- d) Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5m og mønehøgde ikkje over 5,5m. Bygningen si grunnflate skal ikkje overstige 70m².
- e) Det skal i byggjemeldinga oppgjevast møne-/gesims- og sokkelhøgder.
- f) Det er høve til å innreie utleigehusvære i bustaden.
- g) Det skal avsettast plass til garasje innanfor tomtegrensa.
- h) Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplassar. Garasje inngår i dette som **oppstillingsplass**.
- i) Frittliggande garasjar og uthus skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.
- j) I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.
- k) Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5m. Større høgdeforskjellar enn 1,5m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- l) Minimum 30% av bustadane i feltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50m² av det private utearealet knytt til tilgjengeleg bustad skal vere universelt utforma. Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.
- m) VA-trasè vert lagt i beltet mellom kommunal veg og byggegrense for BFS1-BFS10. Denne delen av tomtene må vere tilgjengeleg for kommunen ved tilsyn eller behov for istandsetting.

3.2. Fritidsbustader (BFF 1 – 10)

- a) I felta BFF 1- BFF 80 kan det byggast frittstående hytter med tilhøyrande bygningar som garasje/carport og/eller uthus.
- b) Tomtegrenser er fastsett i plankartet og reglane for byggeavstand til naboeigedom i pbl gjeld der det ikkje er regulert byggegrense. Dersom fråstandserklæring er aktuelt, skal tilhøva på nabotomt vurderast i byggesaka sjølv om tomtane ikkje har samanfallande grenser.

c) For tomter i flatt terreng (slakare enn 1:6) kan hovudbygg førast opp i ein etasje med maks. mønehøgde på 5,5m.

Grad av utnytting for tomta er sett til maks BYA=20% og maks BYA=100m² for hovudbygg målt etter gjeldande reglar i pbl parkering/garasje/carport.

d) På tomter med bratt terreng (mellom 1:3 og 1:6) kan det oppførast hytter med underetasje. Dersom ein bygger med underetasje skal fritidsbustaden likevel følgje føringane knytte til BYA på hovudbygg og mønehøgde i kommuneplanen.

Grad av utnytting for tomta er sett til maks BYA=20% og maks BYA=100m² eller BRA=150m² for hovudbygg målt etter gjeldande reglar i pbl.

e) For alle tomter skal det leggest fram terrengsnitt som viser eksisterande terreng for at det i byggesakshandsaminga skal kunne avklarast kva bygningstype som kan tillatast, jf. § 3.2 pt. c og d.

f) Hyttene skal ha god tilpassing til terreng og vegetasjon, med særleg vekt på omsyn til Digerneset naturreservat. Den ubygde delen av tomta og mellom tomtene skal skånast mest mogeleg mot terrenginngrep og inngrep i eksisterande vegetasjon.

g) Hovudbygget skal plasserast med møneretning parallelt med terrengkotene. Bygget skal ha god kontakt med bakken og det vert ikkje gjeve løyve til å bygge hytta på pålar eller murar høgare enn 1m.

h) Hyttetun skal ha heilskapleg utforming og tilbygg må underordne seg hovudbygget.

i) Det er ikkje tillate å bygge veranda langs heile hytta si lengderetning. Det er tillate med inntil BYA=30 m² pr. tomt til terrasse maks 1 m over bakkenivå.

j) Hytteeigarane har høve til å setje opp gjerde på avgrensa område av tomta. Gjerdet må setjast opp slik at det ikkje kjem i konflikt med landbruksinteresser og ålmenne interesser og ferdsel.

k) Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5m. Større høgdeforskjellar enn 1,5m kan takast ved avtrapping/terrassering.

l) Ved søknad om rammeløyve skal det gjennom utomhusplan gjerast greie for korleis hytta er tilpassa terrenget på tomta (jf. § 2.4). Utomhusplan skal vise opparbeiding av uteareal, terrenginngrep, støttemurar, tilkomst og plassering av bygningar.

m) Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5m og mønehøgde ikkje over 5,5m. Bygningen si grunnflate skal ikkje overstige 40m².

3.3. Energianlegg (BE)

I område merka BE1-BE2 på plankartet kan det førast opp nettstasjon.

3.4. Renovasjonsanlegg (BRE)

Innanfor områda BRE1 skal det etablerast felles område der avfallsbeholdarar skal framsetjast for tømning. Det vil innanfor BRE1 stå fast 2 containarar for hytteavfall.

3.5. Vass- og avløpsanlegg (BVA 1 – 4)

Innanfor føremålet BVA1-4 kan det setjast opp minireinseanlegg.

3.6. Vassforsyningsanlegg (BVF)

Innanfor føremålet BVF1 kan det setjast opp vassforsyningsanlegg. Ved uttak av grunnvatn er maks døgnuttak 74m³.

3.7. Leikeplassar (BLK)

Leikeplass f_BLK1 er felles for bustadane innanfor planområdet.

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 plan godkjend av kommunen. Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til ball- og leikeplass.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som vert opparbeidd for bustadfeltet, kviler på utbyggar/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

4. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.1. Køyreveg – offentlig (SKV 1)

Arealet er avsett til offentlig køyreveg o_SKV1. Vegen er regulert med vegbreidde 5m inkludert skulder. Det er tillate å leggje rør og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.

4.2. Køyreveg – felles (SKV 2)

f_SKV2 er felles for hyttene i felt BFF1- BFF80.

Vegane er regulert med vegbreidde min. 4m inkl. skulder i samsvar med Landbruksvegklasse 3.

Nye vegar i planområdet skal som hovudregel ikkje byggast med stigning brattare enn 10%, men forskrifta opnar for å bygge med opp til 12% stigning på korte og rette strekningar. I enden av alle tilkomstvegar skal det opparbeidast ein snuhammar for liten lastebil.

Vegskråningar skal istandsettast og dekkast med stadbunden vegetasjon.

Gatelys er ikkje tillatt.

4.3. Annan veggrunn – grøntareal og snøopplag (SVT)

SVG er areal til grøntareal og snøopplag. Slike areal skal torvleggast og stellast i samband med veganlegget.

4.4. Parkeringsanlegg felles (SPP)

f_SPP1 er felles for hyttene, men kan nyttast for ålmenta på utferdsgagar.

5. Grøntstruktur

5.1. Turveg (GT)

Turveg GT1 kan opparbeidast i samband med utbygging av BFF52-67 og nyttast til anleggsveg i fyrste omgang. Turvegen skal vere maks 2,5m etter anleggsfasen.

5.2. LNF-område (L 1 – 7)

Innanfor landbruks-, natur- og friluftsområde i planen kan det etablerast stiar og enkle tiltak med kvilebenkar. Dette må avklarast med grunneigar.

Det skal ikkje etablerast stiar som kanaliserer ferdsel ned mot Digernesvatnet.

6. Omsynssoner

6.1. Frisiktzone H140_

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsona oversiktleg. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7. Rekkefølgjekrav

7.1. Før bruksløyve

a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye byggeområde før tilkomstveg og VA til eigedomen er opparbeidd /eller sikra opparbeidd i samsvar med planane. Nye tilkomstvegar skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen og terreng etter inngrep skal vere sett i stand.

b) Leikeplass BLK1 skal vere opparbeidd før bruksløyve er gjeve til 30% av bustadane i felta BFS1-BFS10

7.2. Rekkjefølgje i tid

a) For å sikre ei stegvis utbygging vert det stilt følgjande krav til rekkjefølgje:
For gbnr. 57/1:

30% av hyttene i felta BFF58-BFF67 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for felt BFF44-BFF57.

30% av hyttene i felta BFF44-BFF57 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for felt BFF68 – BFF80.

For gbnr. 57/2:

30% av hyttene i felta BFF1-BFF21 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BFF22-BFF34.

30% av hyttene i felta BFF22-BFF34 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BFF35-BFF43.

b) Turveg med føremålet GT1 skal nyttast til anleggsveg i byggefasen. Den skal istandsettast som turveg når BFF44-BFF57 har fått ferdigattest.

c) Parkeringsplass f_SPP1 skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av tilkomstveg f_SKV2.

7.3. Radongass

Radonfare må avklarast i samband med byggesak. Jf gjeldande TEK.