



# Førde kommune

## Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: <b>Gravdalsholten bustadfelt</b>		Planid: 143220150028
		Arkiv nr.: <b>L12.1528</b>
Utarbeidd av: Nordplan as	Oppdragsgjever: Gravdal Prosjektutvikling	Sign.: jd
Vedtak/Stadfesting: Sak BY-001/18 – 15.02.2018		Dato org. føresegner: 09.11.2016
		Siste revisjon: 15.02.2018
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Tillegg § 2.6 og retting av skrivefeil	10.01.2017	ojs
§§ 1, 3.1, 4.7, 5.1, 5.4, 7, 8.4,	06.11.2017	at
§§ 1, 2.5 – 2.9, 3.1-3.5, 4.1, 4.6, 4.7, 5.1, 5.4, 5.5, 7, 7.1, 8, 8.1-8.3, 9	08.11.2017	bho
§§ 1, 3.1, 3.6, 4.1, 5.4	21.11.2017	bho
§ 3.1	15.02.2018	bho
<b>§ 5.1 siste setning.</b>	<b>04.02.2020</b>	<b>bho</b>

### 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 eine- og fleirmannsbustader 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
Bustader – konsentrert – småhus	BKS
Bustader- blokkbebyggelse	BBB
Energianlegg – trafo	BE
Renovasjonsanlegg	BRE
Vassforsyningsanlegg	BVF
Leikeplass	BLK

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

Køyreveg	SKV
Fortau	SF
Gatetun	SGT
Gang-/sykkelveg	SGG
Annan veggrunn	SVG
Haldeplass	SKH
Parkeringsanlegg	SPA

### **Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)**

Frionråde	GF
-----------	----

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl §12.5 nr.5)**

LNF- areal

### **Omsynssoner (pbl §12.6)**

Frisiktsone (H140)

Faresone ras og skred (H320)

### **Føresegnsområde # 1 og # 2**

Drifts- og skjøtselstiltak #1

Sikringstiltak, fanggrøft #2

## **2. Felles føresegner**

### **2.1. Plassering og definisjonar**

Bygningar skal plasserast innanfor 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, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 0,5 meter frå anna vegareal og nabogrense, dersom sikttilhøva i avkøyrslar blir ivareteke. Det kan etablerast støttemurar utanfor byggegrensa.

Avstanden 0,5 m kan berre godkjennast når garasjen har innkøyring parallelt med køyrevegen.

Krav om avstandserklæring frå nabo.

### **2.2. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal**

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa 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 frisiktsone.

### **2.3. 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.

#### **2.4. Tilgjengeleg bueining og universell utforming**

Minimum 25% av bueiningane i feltet skal ha alle hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50 m<sup>2</sup> av det private utearealet knytt til tilgjengeleg bustad, skal vere universelt utforma.

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

#### **2.5. Uteopphaldsareal og tunleikeplass**

Innanfor planområdet skal det setjast av minimum 50m<sup>2</sup> til felles uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald pr. bustad. Av desse skal minimum 100m<sup>2</sup> opparbeidast til tunleikeplass.

Gjeldande reglar for uteopphald gjeld for felles uteopphaldsareal, også for det private området på kvar tomt.

#### **2.6. Parkering**

Parkeringsnorma til Førde kommune skal leggest til grunn for byggeområda i planen.

På kvar tomt må ein etablere minst det tal parkeringsplassar for bil og sykkel som er gitt i norma.

#### **2.7. Utnyttingsgrad**

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

#### **2.8. 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 eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

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

Det skal etablerast tilkomst for maskiner frå regulert veg til eksisterande bekkeinntak for overvatn.

#### **2.9. Kommunale normer**

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningsliner. Rammeplanen for VA/overvatn av 17.11.217 vil vere styrande for vidare planlegging og prosjektering av infrastruktur innanfor planområdet.

#### **2.10. Utbyggingsavtale**

Førde kommune har fatta prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtalar, jf. Kommuneplanen sin arealdel §1.2. Utbyggingsavtale kan nyttast for å sikre oppfylling av rekkefølgekrav fastsett i planen og krav til opparbeiding av veg og hovudleidning for vatn og avlaupsvatn.

### **3. Rekkefølgekrav**

#### **3.1. Infrastruktur**

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye byggeområde før VVA til eigedomen er opparbeidd /eller sikra opparbeidd i samsvar med planane. Nye internveggar skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen og terreng etter inngrep skal vere sett i stand. Avtale om teknisk anlegg skal vere på plass før bygging av veg og VA-anlegg.

Førde kommune må oppdimensjonere ei strekning med avløpsleidning mellom Slåttebakkane og Kjørslemøbakkane før påsepp av avløpsvatn frå Gravidalsholten. Det kan ikkje knytast på fleire abonnentar til dette leidningsnettet før oppgraderinga er gjennomført.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor nedbørfelt 1-5 eller 1-7 før det er dokumentert at det er tilstrekkeleg kapasitet på bueininga sitt tilhøyrande bekkeinntak ved Brendeholten (bekkeinntak 1-5) eller Haresporet (bekkeinntak 1-7). Dette i samsvar med VAO-plan av 17.11.2017.

Det skal etablerast tilkomst for maskiner frå veg til eksisterande bekkeinntak for overvatn samtidig med etablering av veg o\_SKV2.

Før rammeløyve til bustader som ligg over trykksonegrense på kotehøgde + 250 moh (fastsett i VAO-rammeplan datert 17.11.2017), må påkopling til trykkaukeasjon BVF vere sikra. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustad før det er dokumentert at det er tilstrekkeleg sløkkevatn for brann, jf. teknisk forskrift. Rammeløyve til bustader over kotehøgde +250 må også ha avklart om det er tilstrekkeleg brannvasskapasitet.

Før tomtane 11, 12, 13 og 14 kan krav om trykkaukeanlegg oppfyllest med privat og frekvensstyrt anlegg.

Det kan byggast inntil 10 nye bueiningar i planområdet før veg o\_SKV5 skal vere opparbeidd med fortau i samsvar med plankartet. I samband med utbetringa skal det sikrast god tilkomst til Den Trondhjemske Postvei (postvegen).

Det kan byggast maksimalt 10 nye bueiningar i planområdet før krysset E39 og o\_SKV10 er utbetra i samsvar med plankart, eller det ligg føre godkjend fråvik frå Statens vegvesen i høve utbetring av krysset.

Desse rekkefølgekrava er ikkje omfatta av tabellen i § 3.5.

#### **3.2. Kollektivhaldeplass, busstopp og gangveg**

Opprusting av gangveg o\_SGG1 skal gjennomførast når utbygging startar, og det skal ikkje gjevast ferdigattest for nye bustader i planområdet før gangvegen er opparbeidd i samsvar med føresegnene.

o\_SKH1 skal opparbeidast som busshaldeplass seinast samstundes med bygging av o\_SGG1.

Desse rekkefølgekrava er ikkje omfatta av tabellen i § 3.5.

#### **3.3. Sikring av steinsprang og snøskred**

Det skal gjennomførast sikringstiltak mot steinsprang i samsvar med skredrapport utarbeida av SGC, som reduserer sannsynet for steinsprang mot byggverk og tilhøyrande uteareal til det

nivået som er oppgjeve i forskrifta. Avklaring av sikringstiltak skal ligge føre før rammeløyve vert gjeve til tomtene 37-40 og BKS5. Sikringstiltak tilrådd av fagkyndige skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for bygningar på tomtene 37-40 og BKS5.

Før uttak av skog eller skjøtsel av skog i område i vest skal det utførast ny vurdering av fare for snøskred av fagkunnige. Vurdering skal innehalde skjøtsel av skog og kor mykje skog som kan takast ut før det må etablerst sikringstiltak. I samband med snauhogst av område skal det ligge føre vurdering av fare for skred og ev. kva skiringstiltak som må gjennomførast før uttak.

### 3.4. Radongass

Radonfare må avklarast i samband med byggesak. Jf TEK .

### 3.5. Tabell for rekkefølgekrav

Område/ føremål	Krav om opparbeiding før ferdigattest
BFS1	f_SKV8, f_BLK3 og f_BRE4
BFS3	f_BLK4, BE2 og f_BRE6
BFS4	f_BRE7 og f_BLK2
BFS5	f_BRE5 og f_BKL2
BFS6 (tomt 1-5) og BFS2	f_BLK 3 og f_BRE4
BFS6 (tomt 15-22)	f_BRE4 og f_BLK3
BFS7	F_BLK5 og f_BRE8
BFS8	f_BLK5 og f_BRE8
BFS9	f_BLK5 og f_BRE3
BFS10	f_BLK5 og f_BRE3
BKS1	f_SKV8, f_BRE4, SGT1, f_P1 og tunleikeplass
BKS2	BE1, f_BRE1, f_BLK2 og tunleikeplass
BKS3	f_BLK5, f_BRE3 og tunleikeplass
BKS4	f_BRE5, f_BLK2 og tunleikeplass
BKS5	f_BRE8, f_BLK5 og tunleikeplass
BB1	F_BRE5, f_BLK2 og tunleikeplass

### 3.6 Grendaleikeplass

Det skal leggst til rette for grendaleikeplass for ulike aktivitetar som m.a. ballspel seinast når 40 bueningar er etablert i området.

## 4. Busetnad og anlegg

### 4.1. Bustader – frittliggande småhus

Innanfor byggjeområde BFS1-BFS10 kan det etablerast eine- og tomannsbustader i samsvar med pbl §29-4 med tilhøyrande garasje. Tomter større enn 700 m<sup>2</sup> kan nyttast til tomannsbustader.

Grensene mellom bustadtomter er vist på plankartet. Utnyttingsgraden av tomta vert bestemt ut frå storleik med unntak av BFS2 og BFS3:

- Tomter for tomannsbustader: maks BYA = 40%.
- Tomter for einebustader 600-800 m<sup>2</sup> : maks BYA= 37%
- Tomter for einebustader større enn 800 m<sup>2</sup> : maks BYA= 32%

For tomt 11-13 er maks BYA = 35 % for einebustad, og for tomannsbustad i BFS2 og BFS3 er maks BYA = 37 %.

For tomter med plass til tomannsbustader skal utnyttingsgraden delast på to ved eventuell søknad om påbygg/nybygg.

For å sikre god terrengtilpassing i feltet, er det utarbeidd ein illustrasjonsplan som er rettleiande for alle tomteskjøparar. Gesims- og mønehøgde følgjer reglane i PBL §29-4.

Følgjande tomter skal byggast ut med underetasje: Tomt 4, 6, 7, 9 – 13, 15-24, 26 - 30, 32, 33, 36- 38 og 40-47.

Tomter som er definert som spesialtilpassa bygg i illustrasjonsplanen, kan byggast med mønehøgde maks 12m frå planert terreng ved høgste fasade.

Det skal i byggjemeldinga oppgjevast møne-/gesims- og sokkelhøgder.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplassar. Garasje inngår i dette som oppstillingsplass.

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. Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare.

For BFS2 skal terrengmurar plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.

### 4.2. Bustader – konsentrert – småhus

BKS1- BKS5 skal etablerast som konsentrert småhusbusetnad med maks BYA= 45%.

Rekkjehus og einebustader i kjede skal byggast ut etter ein felles plan der interne vegar, felles parkering og felles leik vert plassert.

Felt	Maks etasjar
BKS1	Maks.3,5 etasjar

BKS2	Maks 3,5 etasjar + p-kjellar
BKS3	Maks. 2,5 etasjar
BKS4	Maks 3,5 etasjar
BKS5	Maks. 3 etasjar

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

For område sett av til konsentrert bustadbygging BKS skal min. 100 m<sup>2</sup> tunleikeplass. Storleiken på felles uteopphaldsareal skal reknast ut med grunnlag i tal bustader i eit felles tun. Det skal leggst fram sol/skuggediagram som viser tilhøva etter utbygging for minst to tidspunkt: kl.15:00 den 21.mars og kl.18 den 21.juni. Det bør dessutan visast snitt av felles leike- og opphaldsareal som viser solhøgde på innslagstidspunktet.

#### **4.3. Bustader – blokk**

Det skal innanfor BB1 byggast lågblokk på maks 4 etasjar med tilhøyrande infrastruktur, uteopphaldsareal og fellesfunksjonar. Grad av utnytting er sett til maks BYA = 45%. Parkering skal opparbeidast som anlegg under grunnen/ under bygg og vert då ikkje rekna som ekstra etasje.

#### **4.4. Energianlegg**

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

#### **4.5. Renovasjonsanlegg**

Innanfor områda f\_BRE1-f\_BRE8 skal det etablerast felles område der avfallsbeholdarar skal framsetjast for tømning.

#### **4.6. Vassforsyningsanlegg offentleg**

Innanfor BVF kan det byggast trykkaukestasjon. VAO-Rammeplan vil vere styrande for vidare planlegging og prosjektering av infrastruktur innanfor planområdet. Før rammeløyve til bustader over kotehøgde +250 vert gjeve, må det vere avklart om det er tilstrekkeleg brannvasskapasitet.

#### **4.7. Leikeplassar**

Leikeplass f\_BLK2, f\_BLK3, f\_BLK4 og f\_BLK5 er felles for bustadane innanfor planområdet.

Grendaleikeklassen o\_BLK1 og o\_BLK6 skal opparbeidast som offentleg leikeplass felles for Gravdalsholten og Øvre Slåttebakkane. Innanfor føremålet o\_BLK1 og o\_BLK6 kan det opparbeidast areal for ball-leik og andre installasjonar for leik og opphald. Ein gjennomgåande gangveg o\_SGG2, skal inkorporerast i o\_BLK1 og o\_BLK6 og henge saman med stitrasèen sørover. Det skal setjast av ein buffer med eksisterande furutre og naturleg vegetasjon mot industriområdet i vest.

Opparbeiding av leikeplassane skal skje etter eigen plan og i tråd med gjeldande krav for sikring av leikeplassar og utstyr. Natursteinmurar, 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.

## **5. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**

### **5.1. Køyreveg offentleg**

o\_SKV5 og o\_SKV10 er eksisterande vegar og skal oppgraderast i samsvar med linjeføring og vegbreidde påført plankartet, jf. § 2.9. Prosjektering av SKV5 skal vise og definere eksisterande avkøyrslar.

o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SKV4, o\_SKV6 er nye vegar og skal byggast i samsvar med linjeføring og vegbreidde påført plankartet. Vegane skal byggast med tilhøyrande grøftar, skjeringar og fyllingar. Det er tillate å leggje rør og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.

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

**For tomt 11, 12, 13, 14, 29, 30, 31, 40, 41 og 42 kan regulert vegareal nyttast som manøvreringsareal, men kan ikkje nyttast til biloppstilling.**

### **5.2. Køyreveg felles**

Køyreveg f\_SKV8 skal vere felles for BFS1 og BKS1.

### **5.3. Gatetun**

f\_SGT1 er felles gatetun og tilkomstveg til bustadane i BKS1. Det ska leggst vekt på god utforming og tilrettelegging for opphald. Det er ikkje tillatt med parkering eller tiltak som kan hindre brannbilar og ambulanse i å kome fram.

### **5.4. Gangveg offentleg**

o\_SGG1 skal opparbeidast som brøyttbar og lyssett gangveg med maks stigning 16,6 %. Det skal sikrast tilkomst for brøytemaskin mellom gbnr 62/764 og 766.

### **5.5. Annan veggrunn – grøntareal og snøopplag**

SVG er areal til grøntareal og snøopplagring. Slike areal skal jordslåast og stellast til i samband med veganlegget. Avkøyrslar til tomter må kryssa anna veggrunn og skal avgrensast til 5 m breidde for kvar tomt.

### **5.6. Parkeringsanlegg felles**

Felles parkering skal vere felles for BKS1 i planområdet, og evt. framtidige frådelingar frå desse.

## **6. Grøntstruktur**

### **6.1. Friområde felles**

I friområda f\_F1-F11 er det berre tillate med tiltak som fremjar ålmenta sine høve til rekreasjon og opphald, som opparbeiding av stiar, montering av benkar og liknande.

## **7. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

### **7.1. LNF-område**



Innanfor landbruks-, natur- og friluftsområde LNF1, er tiltak i samband med stadbunden næring tillate, men det kan ikkje etablerast bygg eller andre tiltak som er til hinder for tilgrensande bustadfelt. Ved hogst skal geolog vurdere mogleg uttak jf. 8.4.

Det kan etablerast sikringstiltak mot steinsprang innanfor området, jf. 8.4.

## **8. Omsynssoner**

### **8.1. 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.

### **8.2. Faresone – ras- og skredzone H310\_**

Faresone skred er vist på plankartet og merka H310.

Faresonekartet viser at deler av området der det er tenkt bustadar, ikkje imøtekjem kravet til sikkerheitsklasse 2. Det skal gjennomførast sikringstiltak som redusera sannsynet for skred mot byggverk og tilhøyrande uteareal til det nivået som er oppgjeve i forskrift om teknisk krav til byggverk jf. § 7.3. Dette gjeld tomtene 37-40 og BKS5. Tomtene skal sikrast i samsvar med SGC sin skredrapport datert 27.09.2016 og notat av 10.04.2017.

### **8.3. Føresegningsområde # 1 og # 2**

#### Drifts- og skjøtselstiltak

Ved uttak av skog innanfor føresegningsområde #1 skal geolog vurdere kor mykje ein kan tillate seg å ta ut. Dersom ein vil fjerne heile skogen skal denne erstattast med sikringstiltak mot snøskred, sjå også § 3.3.

#### Sikringstiltak fanggrøft

Det skal innanfor #2 etablerast fanggrøft som eit sikringstiltak mot steinsprang.

## **9. Juridiske punktsymbol**

### **9.1. Avkøyrsløper**

Avkøyrsløper i plankartet er meint som forslag til avkøyrsløper og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.