



Førde kommune

Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: Slåttebakkane - del av gbnr. 62/562		Planid: 143220190006	
		Arkiv nr.: L12.1906	
Utarbeidd av: Flataker Landskap		Oppdragsgjever: Førde Tomteselskap AS	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: Sak BY-046/19 – 26.09.2019		Dato org. føresegner: 29.01.2019	
		Siste revisjon: 05.09.2019	
Avskrift		Sign.:	
Endringer		Dato:	Sign.:
Endring i føresegn § 2.4, 3.1, 4.5, 5.1 og 8.1		05.09.2019	AH

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Bustad B (sosikode 1110)
- Bustader, frittliggande småhus BFS (sosikode 1111)
- Energianlegg, nettstasjon BE (sosikode 1510)
- Renovasjon, bossoppstilling 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 2015)
- Gangveg/gangareal, felles f_SGG (sosikode 2016)
- Annan veggrunn grøntareal, offentleg f_SVG (sosikode 2019)
- Kollektivhaldeplass/busstopp, offentleg o_SKH (sosikode 2073)

Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

- Naturområde, offentlig o_GN (sosikode 3020)
- Friområde, offentlig o_GF (sosikode 3040)

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt a1)

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)

2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Utnyttingsgrad

Tillate utbygd areal (%-BYA) vert definert etter rettleiar H-2300B Grad av utnytting.

Maks utnytting og byggehøgde for dei ulike tomtene er oppgjeve i pkt 3.1.

Parkering inngår i utrekningsgrunnlaget.

2.2 Byggegrenser

Bustadhus skal plasserast innanfor byggegrenser vist på plankartet.

Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 1 meter frå anna vegareal og nabogrense, dersom siktilhøva i avkøyrsløp blir ivareteke.

2.3 Privat uteopphaldsareal

På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 100 m² privat uteopphaldsareal med helling < 1:3.

2.4 Tilgjengeleg bueining og universell utforming

Minimum 25% av bueiningane skal ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Dette gjeld tomt nr 1, 2, 5, 16 og 19.

Minimum 50 m² av det private utearealet til bueiningar med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet skal vere universelt utforma.

2.5 Parkering

Parkeringsnorma til Førde kommune skal leggjast til grunn for byggjeområda i planen.

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

2.6 Felles uteopphaldsareal og tunleikeplass

Områda f BUT1 og f BUT2 er felles uteopphaldsområde for alle bueiningane i feltet.

Områda f BLK1 og f BLK2 er regulert til felles leik og minimum 100 m² totalt skal opparbeidast til tunleikeplass. Det er krav om sikring av felles uteopphaldsareal i høve til vegskjering langs o_SKV2.

2.7 Samferdsleanlegg

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

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Bustader, frittliggande småhus BFS

I område merka BFS1 – BFS3 på plankartet kan det førast opp eine- og tomannsbustader, eventuelt

med utleigedel. Maks utnyttingsgrad:

for tomt 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 19: %-BYA=37 %.

for tomt 3, 9, 10, 14, 17, 18: %-BYA=30

Golvhøgde Plan 1 skal som hovudregel samsvare med høgder i illustrasjonsplan som følger vedteken reguleringsplan, med ein margin på +/- 1,0 m. Der ein i byggesaka kan vise god tilpassing av bygning og terreng med anna løysing, kan det opnast for dette. Loft kan innreist som del av bustad.

Maks gesimshøgde målt frå nivå ferdig golv Plan 1 er:

- for tomt 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 19: 7,0 m ved saltak og 7,5 m ved pulttak og flatt tak
- for tomt 3, 9, 10, 14, 17, 18: 10,0 m ved saltak og 11,0 m ved pulttak og flatt tak

Maks mønehøgde målt frå nivå ferdig golv Plan 1 er:

- for tomt 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 19: 10,0 m
- for tomt 3, 9, 10, 14, 17, 18: 13,0 m

3.2 Energianlegg BE

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

3.3 Renovasjon BRE

Område merka f_BRE1 - f_BRE3 på plankartet er sett av til felles bossoppstilling. Det er høve til å sette opp bossrom på areala.

f_BRE1 er felles for tomt nr 1, 2, 3

f_BRE2 er felles for tomt nr 6, 7, 8, 9, 10

f_BRE3 er felles for tomt nr 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNIS K INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg

o_SKV1 er regulert til offentleg køyreveg, med linjeføring slik han er bygd.

o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4 er regulert til offentlege køyreveg.

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.

Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal, men kan ikkje nyttast til biloppstilling.

4.2 Felles gangveg/gangareal

Gangveg f_SGG1 skal vere felles for alle bueiningane i feltet.

Gbnr 62/784 skal ha køyrbar tilkomst frå Brendeholten via f_SGG1.

4.3 Annan veggrunn

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

4.4 Avkøyrsl

Avkøyrsl til tomter skal avgrensast til 5m breidde, grøfteareal skal vere definert og avgrensa mot tomta. Dersom garasje har portopning mot veg, må denne vere plassert minimum 5 meter frå anna vegareal for biloppstilling ute. Av- og påkøyring til dei ulike tomtene er vist med symbol på plankartet. Desse er retningsgjevande og kan avvika i samband med byggesøknad, dersom ein oppnår ei betre totalløysing.

4.5 Vegsikring

Det er krav om naudsynt vegsikring (rekkverk) langs nordaustsida av o_SKV2, mellom tomt 3 og tomt 7. Det er sett av 0,75 m rekkverksrom på plankartet. Det er elles krav om naudsynt vegsikring der høgdeskilnad krev dette. Snuhammar o_SKV2 skal ha naudsynt sikring mot leike-/uteopphaldsarealet.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Friområde

I friområde o_GF1 er det berre tillate med tiltak som fremmar allmenta sine høve til uhindra rekreasjon og opphald, som til dømes opparbeiding av stiar, montering av benkar og liknande. Turstien frå Reset skal opparbeidast og koplast til SKV2 før byggeløyve vert gjeve for tomt 17 og 18. Søknad skal innehalde ein situasjonsplan og eit lengdesnitt som viser kotehøgder for stien. Plan for stien skal godkjennast av kommunen.

6 KULTURMINNE

6.1 Automatisk freda kulturminne

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

7 OMSYNSSONE

7.1 Sikringssone, frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skravur på plankartet. 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.

8 REKKEFØLGJEKRAV

8.1 Teknisk infrastruktur

Plan for felles teknisk infrastruktur for veg, vatn og avløp skal godkjennast av kommunen. Før bustadane på tomt 1-16 kan takast i bruk skal teknisk infrastruktur tilhøyrande desse tomtene vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent plan. Før bustadane på tomt 17-19 kan takast i bruk skal teknisk infrastruktur tilhøyrande desse tomtene vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent plan.

Overvatn skal handterast i detaljprosjektet.

8.2 Felles gangveg

Felles gangveg f_SGG1 skal vere ferdigstilt når meir enn 50% av bustadane har fått ferdigattest.

8.3 Felles uteopphaldsareal og leikeplass

Før bustadane i området kan takast i bruk skal felles uteopphaldsareal tilsvarande 50 m² pr bueining vere tilgjengeleg og minimum 100 m² tunleikeplass vere ferdig opparbeidd.