

Reguleringsføresegner

- Detaljplan

Plan: BYGSTADHAUGANE BUSTADFELT		Planid: 4647-20100001
		Arkiv nr.: Gaular 10/30
Utarbeidd av: Nordplan AS	Oppdragsgjever: Gaular kommune	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: 1 Sak KST-003/11 – 10.03.2011		Dato originale føresegner: 08.11.2010
		Siste revisjon: 14.03.2025
2 Endringar	Dato:	Sign.:
§§ 1, 2, 3.3, 3.6, 3.7, 4, 4.1, 4.3, 4.4, 5.1	14.03.2025	Flataker Landskap

1 GENERELT

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

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Bustader, a_B1
- Bustader, frittliggande småhusutbygging, a_BF1-9
- Bustader, konsentrert småhusutbygging, a_BK1-2
- Fritidsbustader, a_F1
- Leikeplass, o_LEIK1-2

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Veg
- Gangveg
- Anna veggrunn, tekniske anlegg
- Trafo

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Naturområde, a_GN1-5

2 REKKEFØLGEKRAV

Før nye bustader innanfor områda a_BF1-9 vert gitt bruksløyve skal felles leikeplass, o_LEIK1, vere ferdig opparbeidd og tilrettelagt for utandørs leike- og opphaldsplass for born.

Før nye bustader innanfor områda a_BK1-2 vert gitt bruksløyve skal felles leikeplass, o_LEIK2, vere ferdig opparbeidd og tilrettelagt for utandørs leike- og opphaldsplass for born.

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Teknisk anlegg

Innanfor heile planområdet er det tillate å føre fram naudsynt leidningsanlegg for VA.

3.2 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding. Det er viktig at tilkomst/avkøyrse vert universelt utforma og at det er akseptable stigningsforhold.

3.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstille rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader.

Byggeområda for bustader, a_B1, a_BF1-9 og a_BK1-2 skal utformast med ein heilskapleg arkitekturstil, med rom for variasjon i høgder, volum og storleik.

3.4 Byggjesøknad

Innanfor dei ulike byggjeområda og bustadfeltet skal heilskapen oppretthaldast. Bygg og anlegg skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø. Før søknad om byggjeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis nybygg eller ombygde bygg tilpassar seg området.

Situasjonsplanen skal vise eksisterande og ny vegetasjon, terreng, trafikkareal, opphaldsareal og parkeringsløysing. Planen skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomte vinkelrett på inngangsparti.

Uteareal for kvar buening skal ha ei utforming og orientering som gjer det eigna for opphald. Det skal leggjast spesiell vekt på å lage skjerma uteplassar mellom bueningar.

3.5 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i Pbl§29-4.

3.6 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA, etter reglane i TEK.
Følgjande gjeld:

Frittliggande småhusutbygging (a_BF1-9):
maks %-BYA=30% ved oppføring av einebustad
maks %-BYA=35% ved oppføring av tomannsbustad

Bustader konsentrert (a_BK1-2): maks %-BYA=40%

Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BYA, er at krav til byggjehøgde, byggjegrænse og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

3.7 Parkeringsdekning

Det skal etablerast 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining.

Minst ein av parkeringsplassane skal kunne byggast som garasje eller carport. Plassering av garasje/carport skal byggjemeldast og visast på situasjonsplan.

3.8 Unntak frå detaljplan

Kommunen kan gjere mindre unntak frå denne detaljreguleringsplanen og føresegnene, innafor rāmene som til einkvar tid er fastlagde i gjeldande plan og bygningslov, vedtekter og føresegner.

4 BYGG OG ANLEGG

Bygg skal oppførast med volum, materialbruk og fargar slik at områda framstår med ein heilskapleg karakter. Det skal leggjast vekt på god arkitektonisk kvalitet i form, materialbruk og detaljering.

Garasje og uthus er tillate med grunnflate inntil 50 m² og skal tilpassast bustadhuset i form, takvinkel og materialbruk.

4.1 Leikeplass o_Leik

Områda o_Leik1 og o_Leik2 skal opparbeidast som offentleg felles leikeplass for bustadane i heile planområdet. Leikeplassane skal ha universell utforming, med rett overflatestruktur på flate parti. Alle installasjonar skal vere trappe- og kantfrie (snublefrie). Til bord og benkar må det vere god tilkomst. Bord bør i endane ha eit utstikk på minst 0,5 meter.

4.2 Fritidsbustad, a_F1 og bustader, a_B1

Største gesimshøgde hovudtak sett til 6 m og største mønehøgde er sett til 9 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

Garasje/uthus skal ha gesimshøgde mindre enn 3,5 meter og mønehøgde mindre enn 6 meter. Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa hovudbygget i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

4.3 Bustader, frittliggande småhusutbygging, a_BF1-9

Innanfor områda a_BF1-9 kan det først opp eine- og tomannsbustader, der deler av bustaden kan leigast ut. Det er ingen spesielle krav til takform.

For a_BF3 og a_BF4 er største møne-/gesimshøgde 8,0 meter, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

For tomt nr 68 og 69 (i a_BF5) kan største møne-/gesimshøgde vere opp til kote +52,0. Terrengnivå på kollen kan senkast til kote +47,5.

For tomt nr 64 (a_BF8) og nr 67 (a_BF9) er største møne-/gesims-høgde 5,5 m, rekna frå lågaste golvnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

For resterande tomter er største møne-/gesimshøgde 9,0 meter, rekna frå lågaste golvnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

Garasje/uthus skal ha gesimshøgde mindre enn 3,5 meter og mønehøgde mindre enn 6 meter (5,5 m for tomt nr 64 og 67). Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa bustadane i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

Før utbygging av a_BF4 skal kartlagt nyare tids kulturminne -holveg dokumenterast med foto.

Før utbygging av nordre del av a_BF5 (tomt 48, 49, 50) skal kartlagt nyare tids kulturminne -tufter dokumenterast med foto.

4.4 Bustader, konsentrert småhusutbygging, a_BK1-2

På områda a_BK1-2 kan det først opp tomanns-/firemannsbustader og bustader i rekke med tilhøyrande utebod, garasje/carport, der deler av bustaden kan leigast ut. Kvart bustadområde skal byggast ut samla. Det skal primært byggast felles garasjeanlegg og parkeringsplass for dei ulike bustadområda. Det er ingen spesielle krav til takform.

Følgjande gjeld:

a_BK1: Største møne-/gesimshøgde 9,0 meter,

a_BK2: Største møne-/gesimshøgde 8,0 meter

Høgde skal reknast frå lågaste golvnivå. Mindre takoppbygg eller arker kan fråvike desse høgdene.

Ved byggjemelding av område a_BK1 skal det utarbeidast ei energiutgreiing som synleggjer alternative energiløysingar som gir eit bidrag til å redusere totalt energibehov og redusert avhenge av elektrisk oppvarming og korleis ein kan gjere seg nytte av fellesløysingar.

I Garasje/uthus skal ha gesimshøgde mindre enn 3,5 meter og mønehøgde mindre enn 6 meter. Garasje- eller carportanlegg skal vere tilpassa bustadane i form og materialbruk, slik at dette får ei heilskapeleg utforming.

5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Vegane er offentlege tilkomstvegar og skal opparbeidast med regulerte breidder.

Vegareal vist som «V1» er privat og skal opparbeidast med regulert breidde.

o_SG1 er offentlege gangveg og skal opparbeidast med regulert breidde.

Kartlagt nyare tids kulturminne -tuft skal dokumenterast med foto før utbygging av veganlegget.

5.2 Anna vegareal

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft og delar av skjering, fylling.

Areala skal jordslåast og tilstellast.

5.3 Felles avløp og vassforsyning

Det skal etablerast fellesanlegg for vatn og avløp. Det skal lagast eigen VA-plan for heile planområdet som skal godkjennast av kommunen.

5.4 Trafo

Det kan i dette formålet etablerast trafostasjon.

Bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gje løyve til slik innretting.

6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Naturområde, a_GN1-5

Naturområda er ein del av grøntstrukturen i området. Områda kan nyttast til felles naturområde for bustadene. Det er ikkje tillate å etablere bygg eller anlegg som kjem i konflikt med bruken av området som naturområde.

Det kan etablerast mindre plassar langs den offentlege vegen til felles post- og eller oppstillingsplass for renovasjonsordning. (maksimalt 5m lengde og 3 m djupne).

Terreng- og vegetasjonsinngrep som endrar karakteren til områda er ikkje tillatne. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på og kan dersom det er naudsynt kultiverast. Det er ikkje tillate med flatehogst, men skjøtsel i form av tynning.

TEIKNFORKLARING

Plandata

Reguleringsplan-Bebygelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Lekkeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Gangveg/gangareliggagte
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Tekniske byggkonstruksjoner

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Naturområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1965 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Faresonngrens
- Formstngrens
- Regulert lommegrens
- Etendomsgrens som skal oppheves
- Byggsgrens
- Bebygelse som inngir i planen
- Bebygelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friekstlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Akkresel

Basiskanet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89
Ekvidistanse 1 m
Høgdegrennlag: NN 2000 Kartmålsskall 1:1.500
Kartprodusent: KAD
Dato: 12.03.2025



Reguleringsending



Bygstadhaugane bustadfelt

Nasjonal arealplan-ID 143020100001
Forslagsstllar: Sunnfjord Tomteveskap AS
Saksnr i saksbehandlingssystem: 22/1942

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Rev. dato	Saksnr	Dato	Sign
22/1942	12.03.2025	KAD	

Planvedtak:

Kommjeringsskall for planvedtak:

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Flataker Landskap



