

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV SØREIDE SKULEOMRÅDE

Føresegner dagsett: 12.06.2017, revisjon A 30.10.2018, revisjon B 16.05.2019

Plankart dagsett: 12.06.2017, revisjon A 30.10.2018, revisjon B 16.05.2019

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, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Gloppen kommune.

2. REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12.5 nr.1)

Bustader/forretning/kontor, B/F/K1

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, f_BAA1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr.2)

Veg, f_SV1

Omsynssoner (PBL § 12.6)

Raud støysone, H210

Frisiktsone, H140

3. FELLES FØRESEGNER

3.1. 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 plassering av bygningar, handsaming av terreng, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar, garasje/carport og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Kart som syner plasseringa av private stikkleidningar for vatn- og avløp skal leggst ved byggesøknaden.

Snitt skal vere høgdesett og vere plassert gjennom inngangsparti.

3.2. Parkering

Utbygger skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar, på eigen grunn, eller som dokumentert leigde eller felleseigde plassar utanfor planområdet. **Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt for forflyttingshemma (HC-parkering).**

Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik: (areal er brutto golvareal)

- Bygningsareal for bustader: 1,25 parkeringsplass per bueining. 1 parkeringsplass i garasje inngår i dette som 1 oppstillingsplass.
- Bygningsareal for forretning: 1 plass per 55 m² golvareal i 1. etasje. 1 plass per 70 m² golvareal i andre etasjar.

-
- Nordplan side 2 – Detaljreguleringsplan for del av Søreide skuleområde

- Bygningsareal for kontor: 1 parkeringsplass per 70 m² golvareal.

3.3. Plassering og utnyttingsgrad

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggteknisk forskrift. Unntak frå byggegrenser mot veg gjeld for garasje/carport, desse kan oppførast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom innkøyring er parallelt med vegen og på 5 meter dersom innkøyringa er vinkelrett på vegen.

Tillate bygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Naudsynt parkeringsareal vert rekna med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med byggeteknisk forskrift.

3.4. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved ved 3D-illustrasjonar som viser at planlagde bygningar har ei god form og materialbehandling, samt at det har blitt lagt vekt på å finne så gode løysingar som mogleg i høve til terrengtilpassing og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor planområdet får ei harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

3.5. Terrengtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalande måte.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging.

3.6. Automatisk freda kulturminne

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.

3.7. Universell utforming

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følgje krava i teknisk forskrift.

3.8. Estetisk kvalitet

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 tillastast og kan verte kravd endra.

3.9. Krav om uteopphaldsareal for bustader

For alle husvære skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall.

Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan òg bli godteke.

Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

3.10. 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

-
- Nordplan side 3 – Detaljreguleringsplan for del av Søreide skuleområde

godkjenning av kommunen. Overvatn kan infiltrerast på eigen grunn.

3.11. Krav til anleggsfasen

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold i anleggsfasen skal støygrensar som angitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, leggest til grunn.

4. REKKEFØLGJEKRAV

4.1. Infrastruktur

Nødvendig infrastruktur og oppstillingsplass for avfallsdunkar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve før det blir gjeve bruksløyve til nye bueiningar innanfor planområdet.

4.2. Leikeplass

Leikeplass innanfor B/F/K1 skal vere ferdig opparbeidd av utbyggjar før det blir gjeve bruksløyve for bustader innanfor planområdet. Vise til føresegn 7.2 angående plassering av leikeapparat i forhold til støysone.

5. BYGNINGAR OG ANLEGG

5.1. Bustader/forretning/kontor, B/F/K1

Innanfor byggeområda B/F/K1 skal det byggast konsentrert småhusbusetnad for leilegheiter på inntil 2 etasjar, samt kontor og forretning.

Maksimal areal til forretning er 300 m².

Maksimal areal til kontor er 1500 m².

Maksimal mønehøgde på bygg til bustad, forretning og kontor er 12 meter og gesimshøgde på 9 meter over planert terreng innanfor B/F/K1. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 12 meter.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

Frittliggende garasjebygg/carportar skal tilpassast bustadhus i tilhøyrande felt med omsyn til materialval, form og farge.

Garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m.

Det skal etablerast inntil 3 fellesområde renovasjonsoppstilling for bueiningane innanfor B/F/K1.

Byggegrense mot kommunal veg i aust er 8 meter frå senterlinje veg (jf. plankartet).

Tilkomstveg som skal nyttast til området er markert på plankartet med avkøyrseplil. Plil syner ikkje nøyaktig plassering av avkøyrslser.

Det skal etablerast leikeplass på minimum 0,5 daa innanfor B/F/K1. Tiltak som leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet kan først opp. Murar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, lyssetjing og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Leikeplassen skal vere avgrensa mot trafikkareal, for å redusere fare for ulukker.

5.2. Angitt bebyggelse og anleggsformål, f_BAA1

Innanfor område f_BAA1 kan det etablerast parkeringsplassar og carportar/garasjar. Det kan i tillegg byggast frittstående boder.

Garasjar/carportar/boder skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=50.

Tilkomst skal vere frå f_SV1.

6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1. Veg, f_SV1

Arealet f_SV1 er felles tilkomstveg for områda B/F/K1 og f_BAA1. Det er òg tilkomstveg for felles idrettsanlegg på gnr. 2, bnr. 72.

7. OMSYNSZONE

7.1. Frisiktzone, H140

Innanfor frisiktsonene H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Vegetasjon kan ryddast og tre hoggast for å halde frisiktsona oversiktleg.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.2. Faresone – støy, H210 og H220

Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstillt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal framgå av byggesøknad, basert på støyfaglege vurderingar.

Omsynssone H210 vise «gul støysone», LAFmax 70-80 dB.

Omsynssone H220 vise «raud støysone», over LAFmax 80 dB.

Støykjelde er skytebane vest for planområdet.

Innanfor H210 kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller tiltak der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsføremålet. Dokumentasjon skal framleggast kommunen i samband rammesøknad.

Minimum eit soverom for kvar buening skal vende mot (og ha vindauge eller dør) mot stille side. Innanfor omsynssone H210, «raud støysone», kan det ikkje godkjennast tiltak som ikkje kan sameinast med høg støy frå skytebane, LAFmax over 80 dB.

Leikeapparat på uteopphaldsarealet for B/F/K1, skal etablerast utanfor omsynssone for støy eller det skal bli gjort støyreducerande tiltak for å sikre at støy frå skytebane ikkje overskride LAFmax 70 dB.