

FØRESEGNER DETALJREGULERINGSPLAN FOR AMONDA I MÅLØY, VÅGSØY KOMMUNE

Føresegner revisjon C, dagsett: 26.08.2013, vedtatt i sak K078/13 26.09.2013

Plankart revisjon C, dagsett: 26.08.2013, vedtatt i sak K078/13 26.09.2013

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, frittliggande småhusutbygging (BF)
- Bustader, blokk (BB)
- Garasjeanlegg for bustad (GB)
- Leikeplass

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

- Køyreveg (O_Veg og Veg)
- Anna veggrunn tekniske anlegg
- Anna veggrunn grønt areal
- Frisiktsone
- Parkeringsplassar (P)

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Friområde

Landbruk-, natur- og friluftformål (pbl §12.5 nr. 5)

- Friluftformål

Omsynssone (pbl §12.6)

- Kulturmiljø H570
- Ras- og skredfare (H310)

2 REKKEFØLGJEBESTEMMING

2.1 Grunnundersøking

Det er krav om nærare undersøking av grunntilhøva innan planområdet før det blir tillatt med tiltak. Påviste område med lausmassar må sikrast under byggeprosessen.

2.2 Sikring

Det skal utarbeidast ein sikringsplan for farlege stup/skrentar og liknande, med forslag til sikringstiltak mot fallulykker. Det må i tillegg utarbeidast ein stabilitetsvurdering av holene (krigsminna). Naudsynt sikring i tråd med sikringsplanen og stabilitetsvurderinga må vere opparbeidd før det blir gitt bruksløyve til første bustad i planområdet.

2.3 Leikeplass for bustadblokk, BB

Opparbeiding av leikeplass må gjennomførast innan utgangen av 2013. Leikeplassen er berre for bebuarar i BB.

2.4 Utgraving BF3

Før iverksetjing av byggetiltak i medhald av reguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av det råka automatisk freda kulturminnet, eit område med busetjingsspor og dyrkingsspor, id 122375 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

Riksantikvaren må oppheve freding av arealet før byggetiltak kan iverksettast, sjå føresegn pkt 8.1.

2.5 Registrering av kulturmiljø (krigsminner)

Registrering/utgraving/vidare utredning av hustuft frå krigen skal utførast før det blir gitt løyve til tiltak i aktuelt område i BF1.

2.6 Leikeareal innan friområde 4

Eit areal til leik skal opparbeidast innanfor friområdet før bruksløyve blir gitt for første bustad i planområdet. Sjå krav til innhald i leikearealet i føresegn pkt. 6.2.

2.7 Skulekapasitet

Skulekapasitet må vere ivareteke før utbygging av bustadområda.

2.8 Vegkryss Turnhallen

Vegkrysset ved Turnhallen skal vurderast mot Vegnormal 017, for å sikre kapasitet og utforming/sikt. Eventuelle utbetringar for å sikre samsvar skal vere gjennomført før første bustad i BF1-BF3 kan gjevast ferdigastest.

3 FELLES FØRESEGN

3.1 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og leikeareal skal utformast med tilfredsstillande tilkomst og slik at tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne blir lettast mogleg. Der det er krav om universell utforming skal dette dokumenterast ved byggjesøknad.

3.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i høve til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og leikeplassar skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar og parkeringsareal.

3.3 Byggjesøknad

Innanfor dei ulike byggeområda skal heilskapen oppretthaldast. Bygg, anlegg og leikeplassar skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til omgjevnaden, terreng/landskap og kulturmiljø.

Før søknad om byggjeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis tiltaket tilpassar seg området.

Situasjonsplanen i kvar byggesak skal vise eksisterande og ny vegetasjon, terreng, trafikkareal, opphaldsareal og parkeringsløyving. Planen skal vere høgdesett og tilkomst skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomte vinkelrett på inngangsparti, samt snitt som viser korleis avkøyring og parkeringsareal blir anlagt i høve til veg.

3.4 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i Pbl§70.

3.5 Krav om uteopphaldsareal for bustader

For alle bueiningar med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til bustaden vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som eigna til formålet, og ikkje er utbygd eller avsett til køyring og parkering. Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdsle og sterk støy. Plassen må ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse: 1,8 meter. Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

Alle bueiningar (med meir enn to rom) skal ha privat balkong/terrasse eller tilgang på uteareal på minst 3 m². Uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve.

3.6 Utnyttingsgrad

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

3.7 Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn leggje tilrette eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Parkering kan og leggjast til rette under terreng/inne i eller oppå bustaden.

Parkeringsdekning BF1-BF3:

2 p-plassar pr. bueining. For bustad med separat utleige-leilegheit eller hybel er det krav til 1 parkeringsplass pr. ekstra bueining. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det blir gitt bruksløyve til bustaden.

Parkeringsdekning BB:

Minimum 1,25 p-plass pr. bueining innanfor eigne parkeringsformål. Det skal i tillegg vere 0,25 p-plass pr. bueining for gjesteparkering der delar av desse kan anleggast innanfor formålsgrrensa for BB.

3.8 Tiltak i friområde og friluftsområde

Det er merka av tursti som illustrasjonslinje i plankartet. Traséen på stiane er å forstå som retningsgjevande. Ved opparbeiding skal det leggast vekt på å finne ein trasé som ligg best mogleg i terrenget.

3.9 Anleggstrafikk

Ved utbygging i medhald av denne reguleringsplanen skal anleggstrafikken gå i det nordre løpet ned gate 4 og skulevegen ned til Turnhallen. Anleggstrafikk kan skje i tidsrommet 07.00-19.00, men ikkje på laurdag, søndag og helgedagar.

4 BYGG OG ANLEGG

4.1 Bustad frittliggande – BF generelt

Frittliggande bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard, ved ev. planering og støttemurar skal det takast spesiell omsyn til landskap og terrengbearbeiding. Det er ikkje høve til å gjere terrenginngrep som vil framstå som store og skjemmande når tiltaket er ferdigstilt.

Bustad kan oppførast med maks mønehøgde sett til 9m i forhold til gjennomsnittleg terreng, og maks gesimshøgde sett til 6 m. Garasjehøgde skal vere lågare enn bustaden.

4.2 Bustadblokk – BB

For bustadblokk er maks. byggehøgde sett til 15 m over gjennomsnittleg terreng.

4.3 Garasjeanlegg - GB

Garasjeanlegg GB høyrar til parkering for BB. Garasjeanlegget skal vere i éin etasje over terreng. Det kan søkjast om å etablere uteopphaldsareal for bebuarar av BB på taket av GB.

5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 O_veg 1, O_veg 2, O_veg 3 og O_Gate 6

Areala er avsett til offentlege kommunale køyrevegar. Standard for vegane O_veg 1 og O_veg 2 er påført plankartet. O_veg 3 og O_Gate 6 er eksisterande vegar. Det er regulert inn snuhammar i enden av O_veg 1 og O_veg 2. Snuhammar kan nyttast til avkøyrse.

5.2 Veg 4

Veg 4 er eksisterande veg, og er avsett til privat køyreveg for bebuarar i BB. Sjå § 5.5.

5.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Annan veggrunn skal nyttast til skjering/fylling, grøft og naudsynt areal til tekniske anlegg for vegarealet.

5.4 Annan veggrunn – grøntanlegg

Annan veggrunn – grøntanlegg skal nyttast til grønne buffersoner innanfor/ved vegareal.

5.5 Avkøyrse gnr. 117 og bnr. 13

Avkøyrse til eigedomen skal skje via veg 4, over parkeringsareal P2 og friområde 2. Tilrettelegging av avkøyrse over friområde 2 skal vere skånsam i terrenget.

5.6 Handtering av overflatevatn

Det må takast ekstra omsyn til handtering av overflatevatn ved prosjektering av områda BF1 og BF3. Riktig handtering av vatn/drenering er viktig for stabiliteten, spesielt dersom grunnundersøking i byggesaka avdekkjer morenemasser eller anna som kan innebere fare for masseutgliding.

Det blir sett krav til å følgje tilrådingar frå rapport nr. RRG 2011-10 “Vågsøy – Vurdering av skredfare ved Amondamarka – Måløy” utarbeidd av RUSSENEs Rådgiver geologi RRG datert 12.08.2013.

Det skal som ein del av prosjekteringa av tekniske anlegg, liggje føre ein plan for bekkelukking som viser teknisk løysing (profil, fallkummer m.m.). Spesielt for bekkeløp nummer 2 (sjå RRG-geologirapport) er det viktig at ein i byggesaka sikrar ei tilfredsstillande løysing av dreneringskapasiteten for bekkeløpet.

Det skal vere sikkerheitsklasse S3 for BB, medan det skal vere sikkerheitsklasse S2 for BF1-BF3, jfr. TEK 2010.

6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Friområde 1-3

Friområde 1-3 er avsett til offentlig friområde. Desse områda har primært funksjon som grøntdrag i landskapet, og grønne samband mellom ulike område i planen.

Enkle tiltak som fremjar området sitt føremål som friområde (til dømes tilrettelegging av sti), kan tillatast etter situasjonsplan godkjend av kommunen. Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

6.2 Friområde 4 med opparbeiding av leikeareal

Friområde 4 er sett av til offentlig friområde, og har ein 3-delt funksjon: som leikeareal, grøntdrag i landskapet og ivaretaking av kulturminne. Krigsminne innanfor området skal sjåast i samanheng med eit større landskapsrom.

Alle tiltak innanfor friområde 4 må vere skånsame i landskapet, og det må takast omsyn til fjernverknad, terrengtilpassing og kulturmiljø. Det må vere tilstrekkeleg avstand mellom kulturminne og tiltak.

Det er krav om opparbeiding av eit offentlig areal for lek og opphald som skal vere lett tilgjengeleg. Leikearealet si plassering skal veljast og utformast med omhu i høve til tilgjenge, sol, stigning og det skal vere eignatil lek. Det må utarbeidast ein detaljert situasjonsplan som viser tiltaket i samanheng med resten av formålsområdet, dette skal godkjennast av kommunen før igangsetting av arbeidet. Tilhøyrande snitt må vise stigning og høgde på tiltak og tilgjenge. Utforming og materialval m.m. må kome fram anten på situasjonsplan/snitt eller i annan dokumentasjon som følgjer byggesaka.

Leikearealet innan Friområde 4 skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde og skal vere tilrettelagd for lek i grøne omgjevnader. Det skal setjast opp leikeapparat, sittebenker og enkle konstruksjonar som fremjar føremålet for området.

7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Friluftformål

Arealet er sett av til offentlig friluftformål, og har funksjon som rekreasjonsområde og grønt drag i landskapet. Det skal ikkje opparbeidast tiltak innan friluftformålet, med unntak av evt. justering av etablerte

stiar innan formålsgrensa og skilting av kulturminne, samt sikring av farlege stup/skrentar/kulturminne.

8 OMSYNSZONE

8.1 Utgraving H570 (Automatisk freda kulturminne)

Området skal utgravast/registrerast før areal fritt kan disponerast til byggeområde for bustad, sjå rekkjefølgjebestemming i føresegn pkt. 2.4.

8.2 Faresone, ras- og skredfare, H310_1

Området har høgare sannsyn for ras- og skredfare enn 1:1000 og lågare enn 1:100.

8.3 Faresone, ras- og skredfare, H310_2

Området har høgare sannsyn for ras- og skredfare enn 1:5000 og lågare enn 1:1000.

8.4 Frisiktsone

Siktlinjer: det er lagt inn siktlinjer i kryss mellom Gate 6 og O_Veg 2.

Sikringssone gjelder frisiktsone angitt i planen. I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsone) skal det være fri sikt i ei høgd på 0,5 m over bakken. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.