

«**Endring av reguleringsplan for bu- og omsorgssenter på Kulen**»

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

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

Plan-ID: 1439_201801

1 Siktemålet med planen

Siktemålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for auka kapasitet ved Kulatoppen omsorgssenter samt ruste opp nærliggande parkeringsplassar med gangveg mellom desse. Ein legg også opp til ei opparbeiding av friområde innanfor plangrensa på ein måte som aukar tilgjengelegheita og attraktiviteten.

1.1 Området er regulert til følgjande formål:

1.1.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5. Nr. 1)

Bygningar og anlegg - BA

Bustader – B1

Offentleg eller privat tenesteyting – BOP

Leikeplass - BLK

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5. Nr. 2)

Køyreveg - SKV

Fortau - SF

Gang-/sykkelveg – SGS

Annan veggrunn – grøntareal - SVG

Parkeringsplassar – SPA

1.1.3 Grønstruktur (pbl §12-5. Nr. 3)

Friområde - GF

1.1.4 Omsynssoner (pbl §12-7)

Frisiktsoner – H140

Faresoner – H310

1.1.5 Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)

Anlegg- og riggområde

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Byggjegranser

Byggjegranser for byggeområda er vist på plankartet. Desse er vidareført frå førre plan.

2.2 Krav til byggesøknad

I samband med byggemelding av omsorgssenter skal det leggast fram målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 som avklarar følgande:

- Plassering og høgde på bygningar (møne og gesims), synleg mur.
- Tilkomst med stigningsforhold og parkeringsløyising.
- Utforming av areal som ikkje skal vere utbygd, inkludert støttemurar, gjerde, skråningar og vegetasjon som skal takast vare på.
- Terrenghøgd/planering skal gå fram av tydelege snitt som viser eksisterande og planlagt terreng. Høgde på eksisterande og planlagt terreng skal gå tydeleg fram av situasjonsplanen.
- Plassering av leikeplassar og anna uteoppfallsareal.

2.3 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA for *bustad*-formål og BYA(m²) for formål for *private og offentlege tenester*, etter reglane i TEK17. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

Bebygd areal (%BYA), gesims, møne- og kotehøgde vert definert etter TEK 17. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga.

2.4 Plassering

Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova og Veglova.

2.5 Parkeringsdekning

Areal for parkering skal opparbeidast som vist på plankartet. Parkeringsplassane skal utformast etter Statens Vegvesens krav jf. handbok N100 *Veg- og gateutforming(2013)*.

2.6 Kulturminne

Dersom det i samband med arbeida innanfor planområde vert funne spor av kulturminne pliktar ein å vise varsemd ved å stoppe arbeidet snarast og straks melde frå til Sogn og Fjordane Fylkeskommune v/Kulturavdelinga jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.7 Anleggsstøy

Det skal settast faste arbeidstider i samarbeid med kommunen og Kulatoppen omsorgssenter for å skåne bebuarar for mest mulig støy under anleggsfasen.

2.8 Trafikkforhold ved Rv. 15.

Godkjende søknadar om fråvik for kryssutforming ved krysset mot Rv15 skal leggast til grunn ved framtidig utbygging i området. Fråvik det er søkt om er passeringslomme på Rv15 og dråpeøy i sekundærveg.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bygningar og anlegg, o_BA

Formålet er berre med for å rette opp formålsgrensene for arealet. For formålet gjeld tidlegare føresegner som nemnt i *Reguleringsplan for bu- og omsorgssenter på Kulen(18.06.01)*.

Unøyaktighet i forhold mellom formålsgrenser og eigedomsgrenser Formålsgrensene følgjer eigedomsgrensene det var meininga at dei skulle. Formålet er elles ikkje endra frå førre plan og ein vidarefører derfor føresegner frå førre plan for dette formålet:

«Garasje kan byggast som tilbygg til bustadhus, eller som frittliggjande bygg. Bygget skal vere tilpassa huset i forhold til materialval, arkitektonisk uttrykk og fargebruk. Frittliggjande garasje kan setjast opp i nabogrense.»

3.1.2 Bustadar, B1

Føremålet er berre med i planen for å vise frisktone i det aktuelle området. For formålet gjeld tidlegare føresegner som nemnt i *Reguleringsplan for bu- og omsorgssenter på Kulen(18.06.01)*:

«1. Generelt

I bustadområda kan det byggast frittliggjande einbustader med tilhøyrande anlegg. Bygga skal ha saltak eller valma tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Bustadhusa kan ha 2 fulle etasjar. Høgde frå golv i sokkel/kjellar til møne skal ikkje overstige 9 m. husplassering som synt på kartet er ikkje gjenstand for stadfesting, men retningsgjevande for plassering.

2. Garasje

Garasje kan byggast som tilbygg til bustadhus, eller som frittliggjande bygg. Bygget skal vere tilpassa huset i forhold til materialval, arkitektonisk uttrykk og fargebruk. Frittliggjande garasje kan setjast opp i nabogrense.

3. Utnyttingsgrad

For byggjeområde B1-B6 skal bygd areal (BYA) ikkje vere meir enn 25 % av det samla tomtearealet.

4. Avkøyrslar

Avkøyrslar, eller utvida bruk av avkøyrslar skal søkjast om, og planleggast i samsvar med vegnormalane.»

Bebuarar på bustadfelt B4 har tilpassa tilkomst over regulert areal for leikeplass. Vidare rett til dette sikrast gjennom denne planen. Avkøyrslar er sett inn i kartet på dette området.

3.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting, o_BOP,

Innanfor føremålet kan det førast opp bustadeiningar og tilhøyrande funksjonar i samband med omsorgstenester for innbyggjarane i Vågsøy (omsorgsbustadar, sjukeheimsbustadar og liknande er eksempel på bruk).

Maksimal utnyttingsgrad er BYA (m²) = 4200 m².

Det tillatast å føre opp bygg med byggehøgde inntil 15 m. Kommunen skal godkjenne plassering og møneretning. Ved evt. pulttak skal øvste gesims reknast som møne.

Takoppbygg av teknisk kvalitet som for eksempel ventilasjonsoppbygg, samanbygging av ventilasjonskanalar, heisbygg, trappebygg m.m. skal ikkje stikke meir enn 30 cm opp over takflata.

Følgjande tiltak tilrådd i *Risikoanalyse av brannspreiing mellom Måløy Havneservice og Kulatoppen omsorgssenter (15.06.18)*, skal gjennomførast:

1. Fjerne vegetasjon i nærleiken av Måløy Havneservice og Kulatoppen omsorgssenter som lett kan antenne.
2. Varslingsrutine mellom Måløy Havneservice, Vågsøy Brannvesen og Kulatoppen omsorgssenter må avklarast.
3. Det skal være branngate mellom omsorgssenter og vegetasjon på Kulatoppen på 5 m.
4. Krav til fasademateriale på omsorgssenter settast lik A2-s1, d0.
5. Det skal utformast beredskapsplan for omsorgssenteret.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Det er tillate å legge rør og kablar i bakken innanfor føremåla i dette kapittelet. Private bustadavkøyrslar er vist med illustrerande piler i plankartet, plassering av desse må vere tilpassa drifta. Eksakt plassering vert godkjent av kommunen ved handsaming av byggesøknad for tiltaket. Veg- og parkeringsareal skal asfalterast med fordrøyningsasfalt.

3.2.1 Køyreveg, o_SKV

Køyreveg o_SKV – offentlig køyreveg, tilkomstveg til Kulatoppen omsorgssenter. Vegen skal vere 5,5 m brei inkludert 0,5 m skulder på kvar side. Føresegner frå førre plan vidareførast for formålet. Dei seier:

«§4.1 Køyreveg

Terrenginngrep:

Terrenginngrepa i samband med veganlegg skal utførast slik at det blir gjort minst mogleg skade på sideareala til vegen. Fyllingsskråningane skal såast til med stadeigen frøblanding. Tilpassinga til eksisterande terreng skal gjevast ei god utforming både for fyllingar og skjeringar.»

Avkøyrslar:

Utforminga av avkøyrslar skal vere i samsvar med Statens Vegvesen sine normalar og forskrifter til veglova.»

3.2.2 Fortau, o_SF

Veg o_SF1-4: Offentleg fortau. Det er avsett areal til fortau på begge sider av o_SPA1 og langs o_SKV frå omsorgssenteret. Fortau o_SF4 langs parkering o_SPA2 vidareførast frå førre plan. Fortaua skal vere minimum 2,0 m breie og skal asfalterast. Fortau o_SF5 skal vere 3m brei og skal asfalterast.

3.2.3 Gang-/sykkelveg, o_SGSxref

Gang/sykkelveg o_SGS: Offentleg gang- og sykkelveg. Gang-/sykkelvegen følgjer vestsida av køyrevegen o_SKV. o_SGS skal ha 3,0 m brei køyrebane for å etterkomme kommunale krav for brøytebreidde.

3.2.4 Annan veggrunn, grøntareal, o_SVG

Områda er avsett for å sikre areal til nødvendig opparbeiding og vedlikehald av veganlegga i planen. Alle område med annan veggrunn er offentlege.

Terrenginngrep for veganlegg skal utførast på ein skånsam måte, og vere tilpassa omkringliggende eksisterande terreng og vegetasjon. Fyllingar skal såast, eller steinsettast med robuste materialar som er tilpassa omgjevnadene. Arbeidet skal utførast samstundes med veganlegget.

3.2.5 Parkeringsplassar, o_SPP

Areal o_SPA1 er avsett til parkering. Det skal opparbeidast minimum 29 oppstillingsplassar for bil der 3 plassar skal ha moglegheit for hurtiglading av el-bil, og 2 plassar skal vere tilrettelagt for rørslehemma.

Areal o_SPA2 er avsett til parkering for tilsette og besøkande ved Kulatoppen omsorgssenter. Det skal opparbeidast minimum 29 oppstillingsplassar for bil, der 3 av plassane skal ha moglegheit for hurtiglading av el-bil.

Areal o_SPA3 er avsett til parkering for tilsette og besøkande i tilknytning til omsorgssenteret. Den skal romme minst 50 parkeringsplassar.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, o_GF

Areal o_GF1 kan opparbeidast med gangvegar og terrengmurar i tråd med formålet. Innanfor formålet kan ein på areal som ligg tett inntil omsorgssenteret opprette ulike aktivitetsapparat til bruk for ei brei

aldersgruppe. Området skal utformast universelt. Ein føreset at ein utarbeider utomhusplan for området før tiltak blir igangsett. Slik utomhusplan skal utførast av kyndige innanfor fagfeltet som landskapsarkitekt eller liknande. Resterande areal skal sikrast som det framstår i dag.

O_GF2 vidarefører føresegnene sine frå førre plan. Gbnr 105/156 har rett til tilkomst over o_GF2. o_GF2 skal opparbeidast som buffersone mellom byggeområde og trafikkareal.

4 Føresegner til omsynssover (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

H140: Frisiktklinjer:

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillatne. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

H310: Faresoner:

Det er lagt inn faresone for ras og skred med raud skravur. Det skal ikkje byggjast i denne sona.

5 Bestemmelsesområde

Anlegg- og riggområde

Parkering o_SPA3 skal brukast som anlegg- og riggområde under utbygging av nytt omsorgssenter.

6 Juridiske punktsymbol

Avkjørselspilar:

Avkjørselspilar er sett inn der det er naudsynt. Desse kan justerast inntil 2 m til kvar side og må tilpassast drifta av formålet når det angår stigning, svingradius, frisikt og trafikkikkerheit.

7 Rekkjefølgjeføresegner

1. Parkeringsplass o_SPP1 og o_SPP2 skal ferdigstillast med tilhøyrande funksjonar som belysning, hurtigladestasjonar, oppmerking m.m. før det blir gjeve ferdigattest til bygg og anlegg i o_BOP.
2. Gang og sykkelveg, o_SGS mot parkering i sør, skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til tiltak innanfor o_BOP.
3. Parkområdet i tilknytning til friområdet med tilhøyrande funksjonar skal vere ferdig til bruk før det vert gjeve ferdigattest til tiltak innanfor o_BOP.
4. Svar på søknader om fråvik frå krav til kryssutforming ved krysset mot Rv15 skal ligge til grunn før endeleg planvedtak.
5. Det må i byggeplan for tiltak i området ligge føre faktiske forhold rundt området vassforsyning når det gjeld trykk og mengde.