

FØRESEGNER

Mindre endring av Reguleringsplan for Måløy, gbnr. 115/18, 62, 229,

Skramsgården

Jf. Plan og bygningsloven Kap 12.

Tiltakshavar: Ariel Eigedom AS

Plan ID : 201704

Føresegner, datert: 06.11.2017

Plankart, datert: 06.11.2017

§ 1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet.

1.2 Planområdet er inndelt i område med følgende føremål:

Bygninger og anlegg (pbl §12-5 nr.1)

~ Forretning/Kontor/Bustad/Parkering (BAA1)

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

~ Fortau (o_SF1, o_SF2)

~ Gangareal (o_SGG1)

Omsynssoner (pbl §12-7)

~ Flomfare - H320

1.3 Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med denne planen og føresegnene.

1.4 Ved funn av automatisk freda kulturminne i anleggsperioden er tiltakshavar/utførande pliktig til å melde frå til Sogn og Fjordane Fylkeskommune v/Kulturavdeling, jfr. §8-2. ledd i Lov om kulturminner.

§ 2. FELLES FØRESEGNER

2.1 Universell utforming

2.1.1 Ved planlegging og oppføring skal ein sikre universell utforming for tilkomst og bruk av bygningane frå kommunal veg/gate, i tråd med gjeldande teknisk forskrift. Ved utbygging skal minimum 40 % av bustadane vere utforma etter prinsippa i NS-11001-2.

2.2 Estetisk kvalitet

2.2.1 Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. fortau) og felles uterom skal ha god arkitektonisk utforming med vekt på brukbarheit og kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt

2.3 Byggegrense

2.3.1 I område BAA1 skal utbygging skje innanfor formålsgrense i plankart. Utkragande terrasse er tillate inntil 2 meter ut over formålsgrense frå Plan 2, utan at dette vert medrekna i utnyttingsgrad (BRA).

2.4 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

2.4.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgjeve for einskilde byggeområde, er fastsett etter gjeldande rettleiar H-2300 «Grad av utnytting».

2.4.2 Byggjehøgder for bygg, er fastsett ut frå gesimshøgda slik dei er vist i gjeldande rettleiar H-2300 «Grad av utnytting». Mindre teknisk installasjonar kan plasserast på tak, utan at dette skal inngå ved fastsetting av etasjetal og byggjehøgde, slik anlegg skal fastsettast ut frå funksjonskrav og tilpassing av bygget i si heilheit.

§ 3. BYGG OG ANLEGG

3.1 Bustadar, Forretning, Parkering (BAA1)

3.1.1 Innanfor føremålet kan det førast opp parkering i Plan 0, forretning/kontor i Plan 1 og bustadføremål i plan 2,3,4. Det kan i plan 5 etablerast felles uteopphaldsareal /grøn takterrasse.

3.1.2 Flatt tak skal ikkje overstige kote +15.1. Kommunen skal godkjenne plassering av bygg.

3.1.3 Maksimal utnyttingsgrad er $BRA = 2000 \text{ m}^2$.

3.1.4 Det skal for kvar leilegheit opparbeidast minimum 9 m^2 privat uteopphaldsareal.

3.1.5 Det skal opparbeidast 240 m^2 felles uteopphaldsareal (MUA) for alle bueiningane, på takterrasse.

- 3.1.6 Det skal i samband med søknad om tiltak vere dokumentert konkret korleis støy skal handterast for det aktuelle tiltaket. Døgnkvivalent støynivå skal ikkje overstige 30 dBA innandørs og 55 dBA på fasade og uteopphaldsareal, jf. Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1442.
- 3.1.7 Alle tiltak skal dimensjonerast slik at dei vil tole forventade belastningar som følgje av vind og slagregn, ihht. gjeldande standard.

§ 4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fortau, o_SF

- 4.1.1 Bustader i BAA1 kan krysse o_SF1 til innkøyring til parkeringskjeller.

4.2 Gangareal, o_SGG1

- 4.2.1 «Illustrasjonsplan plan 1» er førande for utforming av o_SGG1.

4.3 Parkering, BAA1

- 4.3.1 Innanfor BAA1 kan det i plan 0 etablerast parkeringsareal for bil og sykkel, avfallshandtering, heis og trapperom
- 4.3.2 Krav til parkering er for bustader er 1,5 plass pr. bueining, 1 parkeringsplass pr. 100 m² (BRA) kontorareal og 2 parkeringsplasser pr. 100 m² forretningsareal.
- 4.3.3 Det skal for kvar bueining etablerast oppstillingsplass for 2 sykklar. For kvar 100 m² (BRA) forretning/kontor-areal skal det etablerast 1 plass til sykkel.
- 4.3.4 Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass pr. bueining i parkeringskjeller i område BAA1, inkludert parkering for rørslehemma.
- 4.3.5 Krav utover plassar løyst på eigen grunn eller på fellesareal må løysast ved frikjøpsavtale med kommunen.

§ 5. OMSYNSSONER

5.1 Flaumområde

- 5.1.1 Dersom bygg plasserast innanfor flomutsatt område skal det sikrast ved bruk av materiale som tåler vatn opp til kote +2,1, og tilpassast slik at bygget tåler oversvømmelse.

5.2 Skredfare

- 5.2.1 Vurdering av skredfare og eventuelle tiltak for sikring skal avklarast og sjekkast ut ved byggesøknad.

§ 6. REKKEFØLGJEKRAV

6.2 Infrastruktur

6.2.1 Det skal ikkje gjevast bruksløyve til nye bu-einingar før krav til parkering er etablert og tilgjengeleg.

6.3 Gangareal

6.3.1 o_SGG1 skal opparbeidast og tilretteleggast for bruk fortløpande. Ferdig opparbeidde uteareal er ein føresetnad for ferdigattest for bu-einingar i BAA1.

6.4 Fortau

6.4.1 o_SF1 og o_SF2 skal vere opparbeidd i kommunalstandard før bruksløyve vert gjeve for BAA1.

6.4.2 o_SF2 kan nyttast som tilkomst til parkeringsanlegg for BAA1 som henvist i plankart.

6.5 Samstundes som opparbeiding

6.5.1 Utbygging på bustadtomt skal ikkje gjennomførast før vegtilkomst, parkering, vassforsyning og avløp fram til byggetomt er avklart gjennom utbyggingsavtale med Vågsøy Kommune.