

FØRESEGNER

Privat Detaljregulering for Måløy Stormarked

Planid 201505

Vågsøy kommune

Datert: 29.01.2018

Revidert: 1) 06.07.2018 (i samsvar m/sak F-062/18)

2) 11.10.2018 (i samsvar med kommunens mottakskontroll, datert 05.09.2018)

Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:

Sakshandsaming/ vedtak:	Sak nr.	Dato
Kunngjering planoppstart		02.02.2016
Det faste utval for plansaker:	F-042/18	08.03.2018
Det faste utval for plansaker:	F-062/18	22.03.2018
Offentleg ettersyn		
Det faste utval for plansaker:		
Kommunestyret:		

§ 1 **GENERELT**

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.2 Planområdet er inndelt i område med følgende føremål (Jfr. Plan- og bygningslova):

Bygg og anlegg

Bustader, B (1110)
Kjøpesenter, BKJ (1140)
Andre kommunaltekniske anlegg, BKT (1560)

Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, SKV (2011)
Fortau, SF (2012)
Gang-/sykkelveg, SGS (2015)
Gangveg/gangareal (2016)
Anna veggrunn, teknisk anlegg SVT (2018)
Anna veggrunn, grøntareal SVG (2019)
Kollektivhaldeplass (2073)
Parkeringsplass, SPP (2082)

Grøntstruktur

Grønstruktur, G (3001)
Turveg, GT (3031)
Friområde, GF (3040)

Omsynssoner

Sikringsone - Frisikt, H140
Støysone – Raud sone, H210
Støysone – Gul sone, H220
Faresone – Ras- og skredfare, H310
Faresone – Flaumfare, H320
Faresone – Høgspenkabel, H370

Bestemmelsesområde

Utforming - 1

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

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Universell utforming

Tilkomst til byggeområder og samferdsleanlegg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

2.2 Landskapstilpassing og estetisk kvalitet

- 2.2.1 Ved planlegging og utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på. Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar) 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.
- 2.2.2 Alle terrenginngrep skal være mest mogleg skånsame. Der terrenget må byggast opp for tilrettelegging av utomhusareal skal støttemurar oppførast i naturstein, anna materialbruk for støttemurar skal særskilt grunngjevast, grunngjeving skal være knytt til terreng og arealbruksmessige tilhøve.
- 2.2.3 Ubebygde delar av eigedomane skal gjevast ei tiltalende utforming og behandling. Det må ikkje plantast tre eller busker som kan verke sjenerande for nabo eller vere til ulempe for trafikktryggleiken.
- 2.2.4 Kabel og leidningstrasear som ikkje kan leggest i veg skal leggest så skånsamt i terrenget som mogleg, gjerne i grenseskilje mellom eigedomar.
- 2.2.5 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Skjering/fylling for veg kan førast på tilstøytande areal i den grad det er naudsynt. Alle synlege fyllingar og fyllingskantar skal anten murast med stein eller jordslåast.

2.3 Krav til søknad om tiltak

- 2.3.1 Før søknad om byggeløyve skal kapasitet og tilkopling til eksisterande offentleg anlegg være avklart.
- 2.3.2 I samband med byggjemelding skal det leggest fram situasjonsplan i målestokk 1:1000 (evnt.1:500) som viser korleis den ubebygde delen av tomta skal planerast, tilplantast og utnyttast, i tillegg til at situasjonsplanen skal vise bygningar med påførte kotehøgder. På situasjonsplan skal det og visast eventuelle forstøtningsmurar, gjerder, areal for bilparkering, grøntanlegg og liknande. Planlagt farge på hus skal framgå av byggemelding. Terrengsnitt med påførte kotehøgder skal syne eksisterande og nytt terreng. Ved byggesøknad (søknad om igangsettingsløyve) for samferdsle- og infrastrukturiltak, skal anlegga detaljprosjekterast.
- 2.3.3 For veganlegg, skal det leggest fram teikningar som viser plan, lengdeprofil, tverrprofil og normalprofil. Anlegga skal visast på situasjonsplan. Materialval skal framgå ved detaljprosjekteringa.
- 2.3.4 Det skal utarbeidast eigen plan for handtering av overvatn ved detaljprosjektering av bygg og vegar, som skal leggest fram ved byggesøknad (søknad om igangsettingsløyve). Det skal då takast høgde for auka mengd overvatn, på bakgrunn av forventa auke i nedbør i framtida i samsvar med klimaframskrivingar
- 2.3.5 Krav til universell utforming, jfr. pkt. 2.1, skal dokumenterast i byggesøknad.

2.4 Byggegrense

- 2.4.1 Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Dersom særskild byggegrense ikkje er vist eller nemnd i føresegene, gjeld avstandsreglane etter PBL.

2.5 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

- 2.5.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgjeve for det einskilde byggeområde, er fastsett etter gjeldande rettleiar H-2300 "Grad av utnytting".
- 2.5.2 Byggjehøgder for bygg, er fastsett ut frå gesimshøgda slik dei er vist i gjeldande rettleiar H-2300 "Grad av utnytting". Mindre tekniske installasjonar kan plasserast på tak, utan at dette skal inngå ved fastsetting av gesimshøgde. Slike anlegg skal fastsettast ut frå funksjonskrav og tilpassing av bygget i sin heilheit.

2.6 Parkering

2.6.1 Det skal opparbeidast parkeringsplassar for bil og sykkel som vist i tabellen:

Type verksemd	Eining	Tal p-plassar	Tal sykkelplassar
Kjøpesenter/forretning	Pr 100m ² BRA	2	2
Kontor	Pr 100m ² BRA	1,5	2
Lager	Pr 100m ² BRA	0,5	0,2
Bustad	Pr. bustad	1,5	2

2.6.2 Minimum 5% av parkeringsplassane skal reserverast forflytningshemma, og skal utformast etter Handbok N100.

2.7 Sikring

2.7.1 Alle høge skjeringar/fyllingar i planområdet som kan vere til fare for trafikkantar eller andre som ferdast i området, skal av utbyggar sikrast med nødvendige rekkverk eller sikringsgjerder.

2.8 Støykrav

2.8.1 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak i område. Krav i retningslinjer T-1442 skal leggest til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L_{den} på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L_{5af} utanfor soverom natt kl. 23-07.

2.9 Avfallshandtering

2.9.1 Kjøpesenter/forretningsbygg og lagerbygg skal ha eige rom for oppbevaring av avfallscontainerar. Utelagring er ikkje tillate.

2.10 Krav til utbyggingsrekkefølge

- 2.10.1 Regulert turveg GT2, skal opparbeidast samstundes med utviding av kjøpesenter/forretningsbygg i BKJ, og skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for BKJ.
- 2.10.2 Område #1 innanfor BKJ og BL skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med pkt. 7.1, før det vert gitt igangsettingsløyve for utviding av bygg for kjøpesenter i BKJ.
- 2.10.3 Regulert turveg GT1, skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av parkeringsplass SPP, og skal vere ferdigstilte før det vert gitt bruksløyve for SPP. Det skal sikrast køyrbart tilkomst til kommunalteknisk anlegg under heile anleggsperioden.
- 2.10.4 Fortau o_SF2 skal opparbeidast i samstundes med opparbeiding av parkeringsplass SPP.
- 2.10.5 Veg f_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8, skal opparbeidast samstundes med utbetring av veg o_SKV2. Eksisterande bustader som vert berørt av utbetringa, skal sikrast tilkomst under heile anleggsperioden.
- 2.10.6 Fortau o_SF1 og o_SF2, skal opparbeidast samstundes med utbetring av veg o_SKV2.

2.11 Klimabelastning

2.11.1 Nye bygg skal dimensjonierast slik at dei kan stå i mot forventa framtidig auke i belastningar som følgje av vind og slagregn.

§ 3 BYGG OG ANLEGG

3.1 Bustader, B

3.1.1 Området omfattar eksisterande bustad. Tillate tomteutnytting for bustadbyggnad er fastsett i prosent bebygd areal til BYA=25%.

3.2 Kjøpesenter, BKJ

- 3.2.1 Området omfattar eksisterande kjøpesenter og eksisterande lagerbygg.
- 3.2.2 Eksisterande kjøpesenter kan utvidast innanfor vist byggegrense på plankart. Totalt forretningsflate etter utviding kan vere inntil BRA=10.000m². Gesimshøgde for kjøpesenter kan vere inntil 11 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal etablerast parkerings- og sykkelplassar i samsvar med krav i pkt. 2.6. Parkeringsplassar skal etablerast innanfor område BKJ og/eller SPP. Sykkelplassar skal etablerast innanfor område BKJ. Det skal opparbeidast gangsoner mellom parkeringsareal og inngangsparti på kjøpesenter/forretningsbygg i BKJ. Vidare skal det opparbeidast soner med beplantning og/eller andre element som mjuker opp uteområdet.

- 3.2.3 Eksisterande lagerbygg kan utvidast innanfor vist byggegrense på plankart. Totalt grunnflate for lagerbygg etter utviding kan vere inntil BYA= 1500m². Høgd for nytt bygg skal ikkje overstige gesims- og mønehøgd som er på eksisterande lagerbygg. Det skal etablerast parkerings- og sykkelplassar i samsvar med krav i pkt. 2.6.

3.3 Andre kommunaltekniske anlegg, BKT

- 3.3.1 o_BKT omfattar eksisterande bygg for kommunalteknisk anlegg (pumpehus). Det kan etablerast snuplass/ parkeringsplass innanfor området for køyretøy i tilknytning til drift av anlegget.
- 3.3.2 Grøft til tilgrensande turveg kan etablerast innanfor areal til kommunalteknisk anlegg.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg, SKV1-9

- 4.1.1 Areal til køyreveg omfattar både køyrebane og skulder. Ved avkøyrsler og kryss skal det takast omsyn til fri sikt ved utforming av areala. Det kan etablerast teknisk anlegg (VA, EL, fiber m.m.) i grunnen.
- 4.1.2 o_SKV1 er eksisterande Rv15. Veggen kan driftast og vedlikehaldast. Eksisterande busslomme ved kryss til veg o_SKV2, skal flyttast sørover som vist på plankart, og opparbeidast etter utbetningsstandard i handbok N100.
- 4.1.3 o_SKV2 er kommunal veg. Veggen skal utbetrast med kryssutforming og linjeføring som vist på plankartet, og dimensjonert framkome for vogntog. Ved utbetring skal dimensjoneringsklasse Sa1 for veg i handbok N100 leggest til grunn, med 6 meter vegbreidd. Fartsgrense skal vere 30 km/t.
- 4.1.4 SKV3 og SKV4 er private avkøyrsler til område BKJ og BL
- 4.1.5 o_SKV5 er eksisterande offentlig avkøyrsle.
- 4.1.6 f_SKV6 er felles veg til eigedomane gbnr. 107/1, 21, 23, 24 og 25. Eksisterande veg skal omleggest med ny linjeføring og utforming som vist på plankart.
- 4.1.7 o_SKV7 er offentlig veg. Veggen skal fungere som gangveg mellom veg o_SKV1 og fortau o_SF1, i tillegg til at den er tilkomst til bustadeigedomane i område B. Eksisterande veg skal omleggest med ny linjeføring og utforming som vist på plankart.
- 4.1.8 f_SKV8 er felles tilkomst bustadene i område B
- 4.1.9 o_SKV9 er offentlig køyreveg. Veggen er vidareføring av regulert offentlig køyreveg i reguleringsplan for Myrane/Oksholen, av 19.03.1997. Vegbreidd 6 meter.

4.2 Fortau, SF1-3

- 4.2.1 o_SF1, o_SF2 og o_SF3er offentlig fortau.
- 4.2.2 Fortau skal utformast som vist på plankart, med 3 meters breidd inkl. skulder. Fortau skal ha fast dekke, og ha avvisande kantstein mot køyrebane. Det kan etablerast teknisk anlegg (VA, EL, fiber m.m.) i grunnen.
- 4.2.3 Fortau o_SF3 er vidareføring av regulert offentlig gang-/sykkelveg/fortau i reguleringsplan for Myrane/Oksholen, av 19.03.1997. Fortausbreidd 3 meter.

4.3 Gang-/sykkelveg, SGS

- 4.3.1 o_SGS er eksisterande gang- og sykkelveg langs Rv15.

4.4 Gangveg/gangareal, SGG1-2

- 4.4.1 o_SGG1 og o_SSG2 er offentlig gangveg/gangareal
- 4.4.2 o_SGG1 er vidareføring av regulert offentlig fortau/gangveg i reguleringsplan for Deknepollen, av 17.03.1982. o_SGG1 kan opparbeidast som gangveg/gangareal og skjermast mot køyreveg på forsvarleg vis.
- 4.4.3 o_SSG2 er gangareal mellom o_SSG1 og o_SKV7.

4.5 Anna veggrunn, teknisk anlegg, SVT

- 4.5.1 Anna veggrunn, o_SVT, omfattar trafikkøy i kryss. Trafikkøy skal utformast i henhold til Handbok N100, jfr. V121.

4.6 Anna veggrunn, grøntareal, SVG

- 4.6.1 o_SVG1 og o_SVG2 er anna veggrunn til offentleg veg. f_SVG3 er anna veggrunn til fellesveg. SVG4 er anna veggrunn til parkeringsplass SPP og turveg o_GT1.
- 4.6.2 SVG omfattar areal tilhøyrande veganlegg for rekkverk, grøfter, skråningar, fjellskjeringar, mur, gatelyst, osv. Gatelyst kan settast opp inntil 0 meter frå formålsgrænse/eigedomsgrense. Innanfor området kan det og leggjast kommunalt teknisk anlegg. Skråningsarealet skal dekkast med jord etter inngrep, tilsåast og gjevast eit grønt preg. Murar skal som hovudregel byggast i naturstein. Der det ikkje er plass til etablering av natursteinsmur, kan mur byggast i betong.
- 4.6.3 Det kan etablerast buss-skur innanfor område o_SVG1 i tilknytning til regulert busslomme. Det kan etablerast gangsti i område o_SVG1 mellom veg o_SKV1 og område G1.
- 4.6.4 Område SVG4 skal opparbeidast som ordna avslutning for parkeringsareal SPP med natursteinsmur. Eventuell beplantning skal gis eit parkmessig preg, med fokus på overgang mellom utfylling og tilgrensande friområde, for å sikre attraktivitet og opplevingskvaliteten i friområdet.
Grøft til tilgrensande turveg kan etablerast innanfor arealet.

4.7 Kollektivhaldeplass, SKH

- 4.7.1 o_SKH er offentleg busslomme, utforma med utbetningsstandard etter handbok N100 (2014)

4.8 Parkeringsplass, SPP

- 4.8.1 Parkeringsplass SPP er privat parkeringsplass for område BKJ. Utforming skal vere med utgangspunkt i handbok N100, kap. E6. Parkeringsplass skal opparbeidast med fast dekke, og med oppmerka plassar. Det skal opparbeidast gangsoner mellom parkeringsareal og inngangsparti på bygg i BKJ. Vidare skal det opparbeidast soner med beplantning og/eller andre element som mjuker opp den store flata.

§5 OMRÅDE FOR GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur, G1-2

- 5.1.1 Områder regulert til grønstruktur. Det er lov å legge leidningar for teknisk anlegg i grunnen. Områda skal kunne tilplantast og skal ha ei ryddig og taltalende utforming. Det kan etablerast sti eller snarveg i områda. Enkel tilrettelegging for å nytte grønstrukturområda som møteplass/uteopphald for bustadområda, er og tillate.

5.2 Turveg, GT1-5

- 5.2.1 o_GT1-5 er offentlege turvegar innanfor friområde langs Deknepollvatnet. Turvegane skal vere tilgjengelege for ålmenta. Turvegane skal vere best mogeleg tilpassa terreng, og det skal tilstrebast universell utforming og linjeføring. Det kan tillatast justeringar av turvegtrase for å oppnå betre linjeføring eller reduserte terrenginngrep. Turvegane skal ha grusdekke, evt. anna dekke som er slitesterkt og eigna til formålet.
- 5.2.2 Turvegane skal opparbeidast med 3 meters breidd og med minst 1 meter grøft på kvar side. Grøfteareal kan opparbeidast på tilgrensande arealformål, jfr. pkt. 3.3, 5.3 og 7.1.
- 5.2.3 Turveg GT1 skal kunne nyttast som tilkomstveg til kommunalteknisk anlegg, o_BKT, men skal vere stengt for anna køyring.
- 5.2.4 Turveg o_GT3 strekker seg fram til eksisterande nærings-/forretningsareal på gbnr. 107/1, og formålsgrænse for forretningsareal vist i kommuneplanen.
- 5.2.6 Turveg o_GT2, o_GT4 og o_GT5 er oppfølging av framtidig gangveg i kommuneplanen.

5.3 Friområde, GF

- 5.3.1 o_GF er eksisterande friområde ved Deknepollvatnet. Friområda skal vere offentlege og tilgjengelege for ålmenta. I dette området kan det gjennomførast tiltak for å tilrettelegge området for bruk til friluftsliv og leik (til dømes badeplass, brygge, møteplassar). Ved planlegging av tiltak skal det vektleggast å gje området ei taltalende utforming, samstundes som eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad vert ivareteke.
- 5.3.2 Grøft til tilgrensande turveg kan etablerast innanfor areal til friområde.

§ 6 OMSYNSSONER

6.1 Sikringsone – Frisikt H140

- 6.1.1 Arealet er planen kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående tre, stolpar og liknande kan stå i sikttrekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.
- 6.1.2 Område regulert til sone H140_1 gjeld siktzone for kryss mot forkøyrsvveg. Siktona er 10x81m, fartsgrense 60 km/t (siktfrådrag 3m pga stigning i hovudveg).
- 6.1.3 Område regulert til sone H140_2 gjeld siktzone for kryss mot forkøyrsvveg. Siktona er 10x87m, fartsgrense 60 km/t (sikttillegg 3m pga fall i hovudveg).
- 6.1.4 Siktzone H140_3 og siktlinje i avkøyrslle SKV6-7 og GT1 gjeld sikt for avkøyrslle mot forkøyrsvveg. Siktona er 3x20m, fartsgrense primærveg 30km/t.
- 6.1.5 Siktzone H140_4 og siktlinje i avkøyrslle SKV3-5 gjeld sikt for avkøyrslle mot forkøyrsvveg. Siktona er 4x20m, fartsgrense primærveg 30km/t.
- 6.1.6 Siktzone H140_5 gjeld siktzone mot både gang- og sykkelveg med siktzone 3x47m (tillegg 12m pga fall i gang- og sykkelveg), og mot kryss mot forkøyrsvveg med siktone 10x87m, fartsgrense 60 km/t (sikttillegg 3m pga fall i hovudveg).

6.2 Støysone – Raud sone H210

- 6.2.1 Innanfor raud støysone er det ikkje tillate å etablere nye bygg med støyfølsamt bruksformål (t.d. bustad). I samband med byggeplan for riksveg, skal eksisterande bustader innanfor raud sone utgreiast nærare for eventuelle støytiltak. Utgreiing skal utførast av fagkunnige.

6.3 Støysone – Gul sone H220

- 6.3.1 Innanfor gul støysone kan det etablerast nye bygg med støyfølsamt bruksformål, dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold. Vurdering skal utførast av fagkunnige.

6.4 Faresone – Rasfare H310

- 6.4.1 Område H310_1 er omsynssone for steinsprang med årleg sannsyn større enn 1/100. Krav i § 7-3 i TEK17 må følgjast, og det kan ikkje oppførast byggverk i området utan at det er gjennomført tiltak for ras-sikring i forhold til tryggleiksklasse for planlagt bygg, prosjektert av fagkunnige.
- 6.4.2 Område H310_2 er omsynssone for steinsprang med årleg sannsyn større enn 1/1000, tilsvarande tryggleiksklasse S1 i § 7-3 i TEK17. Krav i § 7-3 må følgjast, og det kan ikkje oppførast byggverk som ligg i høgare tryggleiksklassar utan at det er gjennomført tiltak for ras-sikring, prosjektert av fagkunnige.
- 6.4.3 Område H310_3 er omsynssone for steinsprang med årleg sannsyn større enn 1/5000, tilsvarande tryggleiksklasse S2 i § 7-3 i TEK17. Krav i § 7-3 må følgjast, og det kan ikkje oppførast byggverk som ligg i høgare tryggleiksklassar utan at det er gjennomført tiltak for ras-sikring, prosjektert av fagkunnige.

6.5 Faresone – Flomfare H320

- 6.5.1 Område H320 er omsynssone for flaum. Det er ikkje tillate å oppføre byggverk i tiltaksklasse F2 og F3. Byggverk eller tiltak som tilsvarar tryggleiksklasse F1 må etablerast på kote + 6 m (NN2000) eller høgare. Dersom byggverk eller tiltak vert etablert lågare enn kote +6 m må desse dimensjonerast for å tole vass-stigning ved ekstrem flaum.

6.6 Faresone – Høgspenkabel H370

- 6.6.1 Område H370 er omsynssone for høgspenkabel. Det er ikkje tillat med byggetiltak/byggverk innanfor område H370 så lenge eksisterande høgspenkabel går i luftspenn i området. Stiar og turveggar er tillate.

7 BESTEMMELSESOMRÅDE

7.1 Utforming, #1

- 7.1.1 Område #1 skal opparbeidast med ryddig avslutning av fylling i friområdet GF og turveggar GT. Området skal beplantast og gis eit parkmessig preg, med fokus på overgang mellom utfylling og tilgrensande friområde, for å sikre attraktivitet og opplevingskvaliteten i friområdet. Det kan opparbeidast stiar eller snarveggar med god estetisk kvalitet i området. Grøft til tilgrensande turveg kan etablerast innanfor området.