

Detaljregulering for Søndenaufeltet bustadområde

Reguleringsføresegner
PlanID 1160-15-05

1. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av bustadar med tilhøyrande anlegg.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1 Dersom det blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare granskning, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 2.2 Bygningar og uteareal skal tilpassast terrenget. Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.
- 2.3 Vatn straum og anna teknisk infrastruktur skal leggest i bakken. Terrenget skal tilbakeførast til opphavelig stand.

3. Føresegner for arealformål

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

- 3.1.1 Det kan byggast småhus med garasje på tomtene (dvs. einebustad og tomannsbustad). Einebustad kan innreiast med sekundærbustad.
- 3.1.2 Det skal vere parkeringsplass inkludert garasjeplass for minimum 2 bilar pr. bueining. For einebustad med sekundærbustad skal det vere parkeringsplass for minimum 3 bilar. Det skal vere snuplass på eigen grunn.
- 3.1.3 Bygningar skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og får utforming med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgivnadene. Ved byggesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terrenget skal settast i stand. Det skal leggest med søknaden plan for tekniske anlegg, terrengsnitt (3D-illustrasjon og/eller terrengprofilar) som viser høgdeplassering (koter) for bygningar, støttemurar og terrengjusteringar.
- 3.1.4 Utanfor byggegrense kan det berre førast opp mur inntil 0,5 m høg og garasje der det er oppgitt.
- 3.1.5 Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald, som er skjerma for innsyn og har gode solforhold, i samsvar med føresegner i kommuneplanen.

3.2 Bustadar – frittliggande småhus (eldre og utbygd del av bustadfeltet)

- 3.2.1 I område kan det førast opp einebustad, einebustad med sekundærbustad eller tomannsbustad.
-

- 3.2.2 Utnyttingsgrad kan maks vere 35% BYA. Garasje, carport og anna parkeringsareal inngår i berekning av BYA.
- 3.2.3 Einebustad og tomannsbustad kan førast opp i to etasjar. Der terrenget ligg til rette for det, kan sokkeletasje tillatast. Maksimal gesimshøgde inntil 7 m.
- 3.2.4 Der ikkje anna er vist med byggegrenser, skal bygningar (inkl. garasje) vere minst 5 meter tilbaketrekt frå regulert vegside.
- 3.2.5 Det er tillate å føre opp garasje på inntil 50 m² BYA . Garasje, med maks mønehøgde 4 meter og gesims 3 meter, kan byggast utanfor byggegrense inntil 2 meter frå regulert vegside dersom garasjen er plassert parallelt med vegen på vegstrekk som er tilnærma rette.

3.3 Bustadar – frittliggjande småhus – B5A, B5B, B6A, B6B og B6C (ny del av bustadfeltet)

- 3.3.1 Utnyttingsgrad kan maks vere 40% BYA. Garasje, carport og anna parkeringsareal inngår i berekning av BYA, men ikkje trafikkareal.
- 3.3.2 Det er tillate å føre opp garasje på inntil 50 m² BYA. Garasje, med maks mønehøgde 4 meter og gesims 3 meter, kan byggast utanfor byggegrense inntil 2 meter frå regulert vegside dersom garasje er plassert parallelt med vegen på vegstrekk som er tilnærma rette.
- 3.3.3 **Område B5A og B5B (tomtene 1-12)**
I område B5A kan det førast opp einebustad, einebustad med sekundærbustad eller tomannsbustad. Kvar av tomtene i område B5B skal ha to bueiningar.

For å sikre at bustadane blir plassert på ei kotehøgde som ikkje blir dominerande i landskapet og ikkje tar lys og utsikt frå naboar, skal planeringshøgde på kvar av tomtene 6, 7, 8 og 9 kotefestast i teknisk plan.

Målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen er følgande byggehøgder tillate:

- tomtene 1, 2, 3, 4 og 5 maks byggehøgde 8 meter
- tomtene 6, 7, 8 og 9 maks byggehøgde 7 meter
- tomtene 10, 11 og 12 maks byggehøgde 9 meter

3.3.5 Område B6A, B6B og B6C

I område B6 skal det førast opp min. 4 stk. bueiningar (t.d. 2x2 tomannsbustadar) på kvar av tomtene A, B og C. Eitt eller fleire av områda kan planleggast under eitt, men då med krav om same antal bueiningar totalt sett i B6.

Det kan tillatast felles garasjeløysingar.

Tomtedeling skal visast i den einskilde byggesak . Frådeling må vere behandla før byggeløype blir gitt.

Bustadane kan byggast med maks byggehøgde 9 meter målt frå eit planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomt A og B kan det vere behov for noko oppfylling.

3.4 Kommunaltekniske anlegg

3.4.1 Området o_KT skal nyttast til offentlege kommunaltekniske anlegg.

3.4.2 Området f_R skal nyttast til felles renovasjon for tomtene 10, 11 og 12. Sjølv utforminga av anlegget skal godkjennast i teknisk plan.

3.5 Leikeplass – Leik 3

3.5 Leikeplass skal opparbeidast med leikeplassutstyr for min. 3 aktivitetar og leggast til rette for aktivitetar og opphald for ulike aldersgrupper. Leikeplass er felles for bebuarane i feltet og skal opparbeidast med trafiksikker tilkomst.

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

3.6.1 Regulerte vegar skal opparbeidast i samsvar med plankart. Tilkomstvegar er offentlege, unntatt tilkomstveg til tomtene 10, 11 og 12 som er felles.

3.6.2 Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljprosjektering gjer dette formålstenleg og trygt. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytande terreng.

3.6.3 Trafikksikringstiltak, inkludert fartsreducerande utforming som t.d. innsnevringar, skal visast i teknisk plan.

3.7 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3) – Turdrag

3.7 Turdrag er felles for bebuarane i feltet og skal haldast opne for allmenn ferdsel.

3.8 Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-5 nr. 5) – friluftsmål

3.8 I områda er det ikkje tillate å føre opp bygg eller andre tiltak som er til hinder for at områda kan nyttast til friluftsmål.

Det kan leggast kablar og røyr i områda, men då skal terrengget tilbakeførast slik at det blir minst mogleg sår i landskapet. Dersom det kan innpassast utan å sjenere kan oppføring av trafokioskar tillatast.

3.9 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5) – naturformål

3.9 I området er tillate å føre opp konstruksjonar og anlegg som sikrar mot ras.

4. Omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt (H140)

I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytande vegar.

4.2 Ras- og skredfare (H310)

I området kan kommunen berre gi løyve til byggverk innan sikkerhetsklasse S1, dvs. bygningar utan varig opphald, som t.d. garasje, uthus, viser til Tek 17, §7-3.

4.3 Sikringssone (H 190)

Sikringssone 1 er areal sett av til fangvoll/rassikring.

Sikringssone 2 skal haldast opent som nødoverløp for overvatn.

5. Rekkefølgekrav

- 5.1 Kommunen skal godkjenne teknisk plan (inkl. plan for veg, veglys, tilkomst til kvar tomt (som ivaretar siktforhold og vedlikehald), bruk av murar/skjeringar, vatn, sløkkevatn, avløp, m.m.) før søknad om opparbeiding av infrastruktur kan behandlast. Handtering av overvatn skal inngå i planen. I teknisk plan må det vurderast om det er behov for avskjerande grøft i overkant av feltet (Bak B6c og nordover til sikringsvoll). Teknisk plan skal også omfatte fastsetting av planeringshøgder for tomtene 6, 7, 8 og 9.
- 5.2 Følgande skal vere opparbeidd og gitt ferdigattest/bruksløyve før det blir gitt byggeløyve på tomtene 1-9 og 6A, 6B og 6C.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Leikeplass
- Høgspenlinje skal leggest i jordkabel.
- Veg, V3, og felles renovasjonsplass, R, skal vere opparbeidd og gitt ferdigattest/bruksløyve før byggeløyve blir gitt for tomtene 10, 11 og 12.
- 5.3 Det kan ikkje gis løyve til nybygg, utover tiltak nemnt i §4.2, innanfor sone for ras- og skredfare før det er gjennomført naudsynt skredsikring.

09.01.2018 Multiconsult

27.02.2018 Vindafjord kommune

04.05.2018 Omega Areal

15.01.2019 Vindafjord kommune