

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRØNEVEITA BUSTADFELT

Føresegner dagsett: 15.03.2017

Plankart dagsett: 14.03.2017

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, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Selje kommune.

2. REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

Bustader, B1-3

Leikeplass, BLK1

Annan særskilt bygg og anlegg, f_BAS1

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

Køyreveg, SKV1

Veg, f_SV1-4

Annan veggrunn - grøntareal, SVG1-2

Annan veggrunn – teknisk anlegg, SVT1-9

Grønstruktur (pbl § 12.5)

Naturområde, GN1

Omsynssoner (pbl § 12.6)

Frisiktsone, H140

Område for føresegner (pbl § 12.7)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (bekk)

3. FELLES FØRESEGNER

3.1. Krav til byggesøknad

Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein målsett, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise avkøyrsel frå offentleg veg, bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar, garasje/carport og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Kart som syner plasseringa av private stikkeleidningar for vatn- og avløp skal leggest ved byggesøknaden.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal målsetjast. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

3.2. Plassering og utnyttingsgrad

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggtknisk forskrift. Garasjar, carportar og uthus med BYA mindre enn 50 m² kan førast opp inntil 1.0 meter frå nabogrense.

-
-
- Nordplan side 2 – Detaljreguleringsplan for Grøneveita bustadfelt

Tillate bygd areal (BYA) er %-BYA= 40 definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Naudsynt parkeringsareal vert rekna med i utnyttinga.

3.3. Byggehøgde

Gesims- og mønehøgde vert sett til 7 meter for bustadhus, 3.5 meter for garasjar og 3.0 meter for uthus. Høgde skal målast i høve til opphøveleg terreng på tomta.

3.4. Parkering

Det skal avsettas areal for minimum 2 biloppstillingsplassar per bueining, inkludert i carport/garasje.

3.5. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Materialbruk og fargeval skal harmonere med kringliggande bygg.

Garasjar og carportar skal tilpassast bustaden med omsyn til materialval, form og farge.

3.6. Terrengtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte.

Fyllingar og støttemurar skal så vidt mogleg bli unngått.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingardar og liknande i området i samband med utbygging.

Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i si naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.7. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar.

Sjå elles føresegn § 8.1 som gjeld frisisiktzone.

3.8. Støy

Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstillt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA Lden. Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70 dBA utandørs. For innandørs støynivå er kravet 30 dBA Lden.

3.9. Automatisk freda kulturminner

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.10. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst.

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

3.11. Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. 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.

3.12. Krav om uteopphaldsareal for bustader

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80 m² uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan òg bli godteke.

Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

3.13. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørgje for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

[Anlegg for overvasshandtering skal dimensjonerast for framtidig nedbørsauke på 35 %.](#)

[Tiltak i planområdet skal vidare vere i samsvar med til ein kvar tid gjeldande kommunale føringar for handtering av overflatevatn.](#)

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

Bustader skal tilkoplust offentleg vassforsyning og avløpsanlegg.

Etablering av nytt lågspentnett i planområdet skal utførast med jordkabel.

3.14. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlege trafikkområde, VA-anlegg og veglysanlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunaltekniske normer og retningslinjer.

3.15. Krav til anleggsfasen

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold i anleggsfasen skal støygrensar som angitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, leggest til grunn.

4. REKKEFØLGJEKRAV

4.1. Infrastruktur

Nødvendig infrastruktur, oppstillingsplass for avfallsdunkar og leikeplass, samt gatelys skal vere opparbeidd før det vert gjeve [bruksløyve eller ferdigattest for nye bustadar](#).

Før utbygging av bustadfeltet kan starte opp skal det lagast til ein teknisk plan for infrastruktur. Planen må godkjennast av Selje kommune.

Avkøyrsla frå fylkesvegen må vere ferdig opparbeidd og godkjent av Statens vegvesen før nye bustadar i feltet kan takast i bruk.

-
- Nordplan side 4 – Detaljreguleringsplan for Grøneveita bustadfelt

Lavspentlinje som går i luftspenn gjennom planområdet skal leggest i kabel i bakken før nye bustader i feltet kan takast i bruk.

Leikeplass f_BLK1 (leikeplass) skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor B1-3.

5. BYGNINGAR OG ANLEGG

5.1. Bustader – frittliggande småhusbusetnad, B1-3

Områda skal nyttast til einebustader med tilhøyrande anlegg med unntak for tomt nr. 2 som skal nyttast til vertikaldelt to- eller tremannsbustad.

Innanfor følgjande tomtenummer tillatast det samanslåing av tomtar: 5-10 og 13-15. Tomt 5-10 kan bli minimum 3 tomtar. Tomt 13-15 kan bli minimum 2 tomtar.

5.2. Annan særskilt bygg og anlegg, BAS1

Areal f_BAS1 er for felles oppstillingsplass for avfallsdunkar, postkassar og liknande.

5.3. Leikeplass, o_BLK1

Leikeplass f_BLK1 er felles for bustadane innanfor BF1-2.

Tiltak som leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet kan oppførast i f_BLK1. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, lyssetjing og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast.

Det er høve til å legge leidningar/kablar for vatn, avløp el, tele og breiband i grunnen innanfor området.

Tilkomst til leikeplass kan etablerast frå veg f_SV1 og f_SV4.

6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1. Køyreveg, o_SKV1

Areal er avsett til eksisterande offentleg køyreveg.

6.2. Veg, f_SV1-4

Veg f_SV1 er felles tilkomstveg for bustader innanfor tomt nr. 8-10 i felt B3 og 13-15 i felt B2.

Veg f_SV2 er felles tilkomstveg for bustader innanfor tomt nr. 1-3 i felt B3.

Veg f_SV3 er felles tilkomstveg for bustader innanfor tomt nr. 4-7 i felt B3.

Veg f_SV4 er felles tilkomstveg for bustader innanfor tomt nr. 11 og 12 i felt B1, samt leikeareal f_BLK1.

Innanfor vegareala tillatast det etablering av leidningar/kablar for vatn, avløp, el, tele og breiband i grunnen.

Breidde på regulert køyreveg vert rekna frå skulderkant til skulderkant.

6.3. Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-2

Terrenginngrep for veganlegg SVG1-2 skal utførast på ein skånsam måte, og vere tilpassa eksisterande terreng og vegetasjon. Fyllingar skal såast og plantast til, eller steinsettast med robuste materialar tilpassa omgjevnaden og utførast samstundes med veganlegget.

6.4. Annan veggrunn – teknisk anlegg, SVT1-9

Dette føremålet omfattar areal som naturleg høyrer til veggen som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

Areal o_SVT1-2 er offentlege.

-
- Nordplan side 5 – Detaljreguleringsplan for Grøneveita bustadfelt

I samband med utbygging av vegen, skal tilstøytande areal setjast istand igjen, herunder eksisterande avkøyrslar og gangtilkomstar.

Innanfor o_SVT1-2 og SVT3-9 tillatast det etablering av leidningar/kablar for vatn, avløp, , el, tele og breiband i grunnen. Det tillatast òg oppføring av gatelys.

7. Grønstruktur

7.1. Naturområde, GN

Område GN1 er primært avsett til open bekk. Eit minimum av kantvegetasjon skal takast vare på for å hindre erosjon. Det tillatast ryddetiltak i bekken for å sikre at vatnet ikkje tek nye vegar.

8. OMSYNSSONE

8.1. Frisiktsone, H140

Innanfor frisiktsone H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Vegetasjon kan ryddast og tre hoggast for å halde frisiktsona oversiktleg.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

9. Område for føresegner

9.1. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Innanfor område for føresegner er det krav om at fare for erosjon knytt til bekkeløp sør for felt B3 skal vurderast av fagkunnig før bygningsmessige tiltak tillatast.