



## Reguleringsføresegner

Plan:  <b>Detaljregulering Pynten</b>		Planid: 4647-20210003
		Arkiv nr.:
Utarbeidd av: Norconsult AS	Oppdragsgjever: O. Drage Utvikling AS	Sign.:
1. Vedtak/Stadfesting:  Sak KST-103/2022 den 17.11.2022		Dato org. føresegner: 30.09.2021
		Siste revisjon: 13.10.2022
2. Endringar	Dato:	Sign.:
§§ 3.1.1. e, f, § 6.4 a, b, § 7.3 c, d, e, § 10 [2]	08.03.2022	AnMGj
§§ 3.1.1 f, 6.1.5 b	17.03.2022	
§ 6.1.2 a)	14.09.2022	
§§ 3.1.1 f, 3.2.1, 3.2.3 b, c, 6.1.2 c, 6.6 b, c	13.10.2022.	BHO

### 1 Avgrensing av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist datert den 13.10.2022, og godkjent av Sunnfjord kommunestyre i sak 103/22, den 17.11.2022.

### 2 Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande føremål:

#### Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Bustad – frittliggande småhus (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteopphaldsareal (BUT)
- Leikeplass (BLK)

#### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (SKV)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
- Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

#### Landbruks-, natur og friluftsmål, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5

- Friluftsmål (LF)

### **3 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring**

#### **3.1 Før igangsettingsløyve**

##### *3.1.1 Teknisk infrastruktur/planar*

- a. Før igangsettingsløyve for bustadane vert gjeve skal SKV1 vere ferdig opparbeidd med forsterknings- og bærelag, naudsynthe støttemurar og vegsikring/rekkverk.
- b. Før igangsettingsløyve for bustadane vert gjeve skal lausmassestabiliteten og stabiliteten til ev. bergskjæringar vurderast og dokumenterast iht. krava i TEK 17 [ref. 1].
- c. Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det føreligge plan for veg f\_SKV1 og o\_SKV2, samt korleis overgangen mellom ny og eksisterande veg skal utformast.
- d. Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det ligge føre plan for handsaming av overvatn, vatn- og avløpsløyving, sløkkjevatt mv. iht føringane gjevne i VAO-rammeplanen av 09.04.2021.
- e. Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det føreligge plan for plassering av lysmaster og vegsikring/rekkverk langs f\_SKV1 og o\_SKV2.
- f. Før anleggsarbeid startar skal det ligge føre godkjent plan for korleis anleggstrafikken til byggeområdet skal løysast utan at det aukar risikoen for ulykker i og forbi krysset Presteholten x Angedalsvegen (fv. 601), og på fylkesvegen (fv. 601) forbi krysset. I tillegg skal det ligge føre arbeidsvarslingsplan. Planane skal godkjennast av Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Tiltak som er nemnt i nemnde planar skal vere etablert før anleggstrafikk tek til.

#### **3.2 Før bruksløyve**

##### *3.2.1 Leike- og uteopphaldsareal*

- a. Før bruksløyve for den femte bustaden vert gjeve, skal tunleikeplass (BLK) og BUT1 og BUT2 vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal seinast vere etablert påfølgjande vekstsesong. BUT3 og BUT4 skal vere ferdig opparbeidd saman med tilhøyrande tomannsbustadar.

##### *3.2.2 Gangforbindelse*

- a. Før bruksløyve for den første bustaden vert gjeve, skal gangforbindelse mellom felt BLK og Kyrkjevegen vere ferdig opparbeidd og allmenn bruksrett til gangforbindelsen vere sikra/tinglyst.

##### *3.2.3 Teknisk og sosial infrastruktur*

- a. Før bruksløyve innanfor den enkelte utbyggingsetappe vert gjeve, skal følgjande vere etablert:
  - Tilfredsstillande kommunaltekniske anlegg (vatn og avlaup) og energiforsyning.
  - Tilfredsstillande løysing for handtering av overflatevatn.
  - Areal avsett til renovasjon/oppstillingsplass for avfallsdunkar og vendehammar.
- b. Før bruksløyve for den femte bustaden vert gjeve, skal f\_SKV1 vere ferdig opparbeidd med gatelys og asfalt. Vegetasjon og beplantning på areal avsett til SVG skal seinast vere etablert påfølgjande vekstsesong. Det kan gå maksimalt to år etter den femte bustaden er teke i bruk til SKV1 er opparbeidd minst fram til og med den femte bustaden.
- c. Før bruksløyve for den femte bustaden vert gjeve, skal veg o\_SKV2 breiddeutvidast i samsvar med regulert vegbreidd (4,5 m) og asfalterast. Det skal òg setjast opp ein ny gatelystolpe for å sikre tilstrekkeleg belysning mellom eksisterande gatelys, og gatelystet langs f\_SKV1. Det kan gå maksimalt to år etter den femte bustaden er teke i bruk til SKV2 er opparbeidd.

## 4 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

### 4.1 Før løyve til tiltak (igangsettingstillatelse)

#### 4.1.1 Leike- og uteopphaldsareal

Før det vert gjeve løyve til tiltak skal det føreliggje utomhusplan for utomhusareala f\_BUT1 – 4 og f\_BLK1 i målestokk 1:200 som gjer greie for: Areal for varierte uteområde for opphald, leik og aktivitet, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.

## 5 Felles føresegner for heile planområdet

### 5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 5.1.1 Tilgjengelege bustader

a. Minimum 20% av nye bustader skal utformast som tilgjengelege bustader.

#### 5.1.2 Estetikk

a. Bygningar, anlegg og uteområde skal ha høg arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løysingar, materiale, vegetasjon og skal utformast slik at disse verkar saman både estetisk og bruksmessig.

#### 5.1.3 Overvasshandsaming

a. Overvasshandsaminga skal primært vere basert på overflatebaserte løysingar.

#### 5.1.4 Terrengrtilpassing

a. For areal avsett til utbyggingsføremål, felles uteopphaldsareal og leikeplass, skal ynskje om terrengrtilpassing vektleggjast.

### 5.2 Parkering

- Krav til parkering for bil og sykkel skal vere i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande parkeringsnorm i kommunen.
- Sykkelplassane skal opparbeidast på eiga tomt i tilknytning til inngangar, i bod og/eller på privat utomhusareal.

### 5.3 Automatisk freda kulturminne

- Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet umiddelbart stoppe og fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

## 6 Bygg og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

### 6.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

#### 6.1.1 Bukvalitet

- Alle bueiningar skal ha tilgjenge til eigna leike- og uteopphaldsareal.

#### 6.1.2 Byggehøgde og grad av utnytting

- Byggehøgder og grad av utnytting per bueining i dei einskilde områda går fram av tabellen:

Område	Maksimal kotehøgde gesims	Maksimal grad av utnytting %-BYA	Maksimal grad av utnytting BRA (m2) per eining	Takvinkel
BFS1	Kt. +66,5	40	270	0 – 5
BFS2	Kt. +63,9	40	270	0 – 5

BFS3	Kt. +63,7	40	280	0 – 5
BFS4	Kt. +60,8	40	280	0 – 5
BFS5	Kt. +58,4	45	245	0 – 5

- b. Alle balkongar skal vere opne uisolerte areal. Dvs. at delar av balkongane ved behov kan glasast inn, men ikkje skal inngå som del av bygningen sin hovuddel.
- c. For felt BFS1 – 4 er mindre justeringar av høgde overkant golv tillate, dersom endringane fører til betre tilpassing til høgda på veg f\_SKV1. Ved avvik frå oppgjevne kotehøgder i tabellen i føresegn 6.1.2 a) må felles utomhusplan for felt BSF1 – 4 utarbeidast og godkjennast av kommunen med krav til nye høgder overkant golv.

### 6.1.3 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er gjeve i plankart. Oppstillingsplass for bil skal plasserast minimum 3,0 meter frå regulert vegkant og minimum 1 meter frå nabogrense.
- b. Ved behov for murar, kan desse plasserast utanfor regulerte byggegrenser, med ei maksimal høgde på 2,5 meter.

### 6.1.4 Leike- og uteopphaldsareal

- a. Minimumskravet til privat uteopphaldsareal (MUA) er 100 m<sup>2</sup> for einebustadane i felt BFS1 – 4 og 70 m<sup>2</sup> for kvar av bustadane i felt BFS5.
- b. Minimumskravet til felles uteopphaldsareal (MUA) er 50 m<sup>2</sup> for BFS1 – 5.
- c. Krava til plassering og kvalitet følgjer gjeldande norm for uteopphaldsareal i kommunen, med unntak av kravet til arealstorleik: 5 x 7 meter for tomannsbustadane i felt BSF5.
- d. Parkering, køyreareal, snuplassar og renovasjonsareal inngår ikkje i areal til uteopphald eller leik.

### 6.1.5 Tekniske anlegg

- a. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.
- b. Det kan innanfor områda avsett til bygg og anlegg setjast opp lysmaster og naudsynt vegsikring.

## 6.2 Bustad frittliggande BFS1 – BFS4

- a. Arealet skal nyttast til føremål bustad, frittliggande småhus der det skal etablerast einebustadar.

## 6.3 Bustad frittliggande BFS5

- a. Arealet skal nyttast til føremål bustad, frittliggande småhus der det skal etablerast vertikaldelte tomannsbustadar.

## 6.4 Renovasjonsanlegg f\_BRE1 og 2

- a. Det kan først opp bygg for oppstilling av avfallsdunkar-
- b. Bygg for oppstilling av avfallsdunkar skal gjevast ei kvalitativ utforming og gjerast til ein heilskapleg del av bygningane eller utomhusareala.

## 6.5 Uteopphaldsareal f\_BUT1 - 4

- a. Areala er felles for planområdet og skal generelt opparbeidast med dei kvalitetane som følgjer av gjeldande norm for uteopphaldsareal i kommunen.

- b. For å oppnå god terrengtilpassing kan mindre delar av areala vere brattare enn 1:3 for å gje variasjon i områda, tilpassa den planlagde bruken.

## **6.6 Leikeklass f\_BLK**

- a. Arealet er felles for området og skal opparbeidast som tunleikeplass for born i alderen 0-5 år.
- b. Mindre ÷delar av området kan vere brattare enn 1:3 for å gje variasjon i områda.
- c. Arealet skal ha naudsynt utstyr for leik og opphald og skal som minimum opparbeidast med ein sandkasse, ein benk, disse eller tilsvarende apparat og delar av området skal ha fast dekke.
- d. Området skal tryggjast med gjerde, ev. likande mot trafikk og høge murar/skjeringar og skal visuelt skjermast frå f\_SKV1.

## **7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. NR 2.)**

### **7.1 Felles for samferdsleanlegg**

- a. Mindre tilpassingar for områda sett av til samferdsleanlegg er tillate, mellom anna for optimalisering av veglinja f\_SKV1 og o\_SKV2 ved detaljprosjektering.
- b. I frisktsonene og i avkøyrslar skal det vere fri sikt minimum 0,5 m over plan for tilstøytande gate. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

### **7.2 Køyreveg**

- b. f\_SKV1 er felles køyreveg.
- c. o\_SKV2 er offentleg køyreveg.

### **7.3 Annan veggrunn**

- a. o\_SVT skal nyttast til opparbeiding av veggrøfter for vekkling av overvatn, snøopplag, oppbygging av naudsynte støttemurar, naudsynt rekkverksrom og plassering av lysmaster.
- b. f\_SVG1 og 2 skal nyttast til opparbeiding av veggrøfter for vekkling av overvatn, snøopplag, oppbygging av naudsynte støttemurar og plassering av lysmaster.
- c. Regulerte støttemurar i f\_SVG1 og f\_BUT1 kan maksimalt vere 2,5 meter høge.
- d. Regulerte støttemurar i områda f\_SVG1 og f\_BUT1 kan optimaliserast for å tryggje tilstrekkeleg areal avsett til uteopphaldsareal og leikeplass.
- e. Det skal primært nyttast ope vegrekkverk/sikringsgjerde med omsyn deponering av snø. Langs eigeidom 21/418 skal vegrekkverk/sikringsgjerde vere tett.
- f. For best mogleg tilpassing til terreng kan murane si plassering juserast inntil 1,0 meter i plan.
- g. f\_SVG3 skal nyttast til snøopplag.

## **8 Landbruks-, natur og friluftsmål (PBL §12-5. NR 5.)**

### **8.1 Friluftsmål**

Området er avsett til friluftsmål med mål om å sikre tilstrekkeleg areal til opparbeiding av gangforbindelse. Sjå føresegnområde #2.

## **9 Føresegnområde(PBL § 12-6)**

### **9.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg – #1 , Byggegrenser**

- a. Byggegrenser for plan 1 (bakkeplan).

### **9.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal - #2, Gangbar forbindelse**

- a. I areal avsett til føresegnområde, #2 skal det opparbeidast ein gangbar forbindelse mellom felt f\_BLK og privat tilkomstveg til eigedom 21/38.
- b. Tilpassingar for optimalisering av regulert føresegnområde #2 er tillate.
- c. Gangforbindelsen skal lett opparbeidast slik at traséen kan nyttast som ein gangbar forbindelse tilgjengeleg for allmenta på vår, sommar og haust.
- d. Store steinar og ev. stubbar skal fjernast/takast vekk og groper eller område med tverrfall på meir enn 1:15-1:12 skal kultast opp med stein og ileggast eit topplag med grus for å sikre betre framkome.
- e. Det vil i bratte område, vere tillate å etablere trapper/trinn langs traséen.
- f. Langs stitraséen skal skogen ryddast i ei gate på minimum 2 m breidde.

## **10 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene**

[1] *Geoteknisk vurdering, Pynten. Innspill til ROS-analyse*, datert 15.05.2020, utarbeidd av Norconsult AS.

[2] FØRDE Risikovurdering av kryss, datert 24.02.2016, utarbeidd av SWECO Norge AS.