

Detaljreguleringsplan for Angedalsvegen 6 gbnr. 22/237 mfl.

Desse føresegnene gjeld for område innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Plan-ID: 464720200003

Plannamn: Detaljreguleringsplan for Angedalsvegen 6 gbnr. 22/237 mfl.

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet jf. PBL. § 12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering. Planen inneheld regulering i to nivå; vertikalnivå 1 = under grunnen, og vertikalnivå 2 = på grunnen.

For eksisterande tiltak på gbnr. 22/238 visar ein til reguleringsplan Huus, gbnr. 22/238 mfl. (26.10.2006).

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for ei ny bustadblokk på gbnr. 22/237, som ligg langs Angedalsvegen i Førde sentrum. Samtidig ynskjer ein gjere endringar sett opp i mot eksisterande reguleringsplan, frå reguleringsformål forretning/kontor/offentleg og bustad/forretning/kontor til bustad, og kunne bygge opp til 5 etasjar, i tråd med gjeldene føresegn og retningslinjer samt offentlege og faglege råd om fortetting i sentrumsområda. I kjellaren er det planlagt felles parkeringskjellar, med kopling til eksisterande nabokjellar på gbnr. 22/238.

I samsvar med PBL. § 12-5 er området regulert til følgjande arealføremål:

Busetnad og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)

Bustader-blokker (BBB)

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

Køyreveg (SKV)

Fortau (SF)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Parkeringshus/anlegg (SPH)

Grøntstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

Frrområde (GF)

Park (GP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 12-5. nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)

I samsvar med PBL. § 12-6 og § 12-7 er det lagt inn følgjande omsynssoner og føresegnområde:

Omsynssoner (PBL. § 12-6)

Raud sone etter rundskriv T-1442 (H210)

Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)

Flaumfare (H320)

Krav som gjeld infrastruktur – fjernvarme (H410)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

I samsvar med PBL. § 12-5 er det felles føresegner for heile planområdet.

2.1. Krav til byggesøknad

- a) Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar.
- b) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal i nødvendig grad vise bygningsvolum, handsaming av terreng, offentleg- og felles areal, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar og renovasjonsanlegg.
- c) For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad i nødvendig grad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal. Ved endring av fasade bør ny fasade visast med fasadeoppriss.
- d) Planteikningar skal i nødvendig grad vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

2.2. Plassering og definisjonar

- a) Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift. %-BYA angir tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.
- b) Gesims- og mønehøgd vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift.

2.3. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- a) 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, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum og stiluttrykk.

2.4. Terrengtilpassing, utomhusplan

- a) Utomhusplan skal i nødvendig grad vise tilkomst og utforming av uteopphaldsareal. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

2.5. Høgde på murar, gjerde og hekk i bustadformål

- a) Murar, gjerde, hekkar o.l. innanfor bustadformålet skal ikkje være høgare enn 2 m over terreng.

2.6. Parkering

- a) Parkering vert planlagt i samsvar med den til kvar tid gjeldande kommunale parkeringsnorm.
- b) Det vert derimot gitt unntak for mengde sykkelparkeringsplassar per bueining. For planområde og blokkbusetnad innanfor gjeldande plan gjeld:
 - a. 2 rom - minimum 1,0 per bueining.
 - b. 3 rom - minimum 1,5 per bueining.
 - c. 4 rom eller større - minimum 2,0 per bueining.

2.7. Tiltak mot støy

Grenseverdiar gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 vert gjeldande for nybygg og større rehabiliteringar. For avbøtande tiltak skal følgjande oppfyllast ved planen:

- a) Støyreduserande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442/2016 ikkje er tilfredsstilt.
- b) Alle bueiningar skal ha tilgang til felles uteareal der støygrensene i tabell 3 er tilfredsstilt.
- c) Støynivå for trafikkstøy på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksformål er L_{den} 55 dB.
- d) Støynivå for trafikkstøy utanfor soverom, natt kl.23-07 er L_{5AF} 70 dB.
- e) Det skal ved byggesøknad leggest fram ei støyfagleg utredning og nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i desse føresegna er oppfylt.

2.8. Automatisk freda kulturminne

- a) 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.

2.9. Utnyttingsgrad

- a) Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA, etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

2.10. Trafo, pumpehus og liknande

- a) Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gje løyve til slik innretting.

2.11. Kommunale normer

- a) Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

2.13. Graveløyve

- a) Det må takast omsyn til kablar i nærleiken av planområdet. Det skal ikkje tillastast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra. Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvising og graveløyve før igangsetting.

2.14. Overvatn, drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

- a) Utbyggjar må sørje for nødvendig drenering for overvatn for det nye tiltaket, og føre dette til avløp, til bekk/vassdrag/terreng eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.
- b) Anlegg for overvatn skal dimensjonerast for framtidig nedbørsauke på 40% i år 2100.
- c) Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

2.15. Fjernvarmeanlegg

- a) Tilknittingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekkja heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.
- b) Krav om tilknytning skal gjelde for nybygg, tilbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m² eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kWh/år. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.

3. Føresegner for arealformål

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

Bustader – blokker (BBB1, BBB2)

- a) Innanfor byggeområde BBB1 og BBB2 kan det etablerast bustadar - bustadblokk.

- b) Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA = 65 %.
- c) Maksimal byggehøgde på gesims/møne er 19,5 m, og vert rekna frå kote 4,5 m.
- d) Maksimal kotehøgde på møne/gesims er 24,0 m.
- e) Terrengmurar skal plasserast min. 1 m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Ved større høgdeskilnader enn 1,5 m skal delar av høgda skjulast ved beplantning.
- f) Krav om uteopphaldsareal vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande kommunale norm for uteopphaldsareal. Unntak frå norma for uteopphaldsareal gjeld bueningar under 40 m², og bueningar mellom 40-43 m² som har fransk balkong og tilgang til felles takterrasse.
- g) Mindre tekniske installasjonar, heis - og arkitektoniske element kan gå over maksimal kotehøgde.

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.
- b) Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.

Køyreveg (o_SKV1)

- a) o_SKV1 er offentlig veg. Det er regulert til senterlinje veg.
- b) Det er tillate å leggje røyr og kablar i vegbana/grøft etter nærare avtale med kommunen.

Fortau (o_SF1)

- a) o_SF1 ligg inntil vegbana og er avsett til offentlig fortau med ei breidde på 2,5 m.

Gang-/sykkelveg (o_SGS)

- a) o_SGS1 er avsett til offentlig gang-/sykkelveg med ei breidde på 2,5 m.

Parkeringshus/-anlegg (SPH1 og SPH2)

- a) Føremål parkeringshus/-anlegg SPH1 og SPH2 er avsett under grunnen.
- b) Parkeringskjellaren (SPH1) kan brukast til parkering for bustadblokk BBB1.
- c) Parkeringskjellaren (SPH2) kan brukast til parkering for bustadblokk BBB2.
- d) Delar av underetasjen kan settast av til bodar.
- e) Tilkomst til SPH1 skal etablerast gjennom eksisterande parkeringskjellar (SPH2) på gbnr. 22/238.

3.3 Grøntstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

Friområde (GF1, GF2)

- a) Grøntstruktur (GF1) er friområde knytt til bebuarar ved bustadblokka BBB1 (gbnr. 22/237).
- b) Grøntstruktur (GF2) er friområde knytt til bebuarar ved bustadblokka BBB2 (gbnr. 22/238).
- c) Det tillatast mindre skjøtselstiltak i friområda GF1 og GF2.

Park (o_GP1, o_GP2)

- a) Parkområde o_GP1 og o_GP2 er offentlig areal.
- b) Drift og vedlikehald av områda er kommunen sitt ansvar.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL. § 12-5 nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS1)

- a) Elvedraget sin naturlege vegetasjon og terreng skal takast vare på i størst mogeleg grad. Der kantvegetasjonen ikkje kan takast vare på skal det plantast nye, stadeigne buskar og tre.
- b) Det tillatast ikkje tiltak i naturområde (VNS1).

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Føresegn til omsynssoner i planen.

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Raud sone etter rundskriv T-1442 (H210)

- a) Innanfor område vist som omsynssone støy, H210 «raud sone» kan det godkjennast bustadar der det er gjort støyreduserande tiltak for å oppnå tilstrekkeleg tilhøve for dette føremålet.
- b) Dette gjeld for nye tiltak innanfor planområde.

Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)

- a) Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, “gul sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.
- b) Dette gjeld for nye tiltak innanfor planområde.

Flaumfare (H320)

- a) Det er ikkje tillat med etablering av tiltak i tryggleiksklasse 2 (bustadar) innanfor faresona lågare enn nivået for ein 200 års flaum med klimapåslag, med mindre det blir utført tiltak.
- b) Bygging kan tillatast dersom det vert bygd med vasstett konstruksjon eller dimensjonar og konstruksjon som toler belastninga, så ein unngår skadar.

4.2 Særleg krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Infrastruktursone - fjernvarme (H410)

- c) Tilknytingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekkja heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.
- d) Krav om tilknytning skal gjelde for nybygg, tilbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m² eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kwh/år. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsetjingsløyve

- a) Handtering av vatn, avløp og overvatn må godkjennast av kommunen i samband med byggesøknad.
- b) Det må utførast ei vurdering/geoteknisk undersøking som dokumentarar grunnforholda med omsyn til nye framtidige tiltak, som skal godkjennast i samband med byggesøknad.

5.2 Før bruksløyve

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye byggeområde før tilkomstveg og VA til eigedommen er opparbeidd/eller sikra i samsvar med planane.
- b) Nye uteopphaldsareal må vere sikra opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor desse felta.
- c) Parkeringskjellar innanfor SPH1 må opparbeidast før det vert gitt bruksløyve til bustader på BBB1.
- d) Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det blir gitt bruksløyve.

6. Juridiske punktsymbol

6.1 Avkøyslepil

Avkøyslepil i plankartet for *vertikalnivå 1 – under grunn* er meint som forslag til tilkomstveg frå eksisterande parkeringskjellar (Huustunet), og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.