



Reguleringsplan for Hornnesvegen 36-42

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 143220190012

Revisjon 22.01.21

1. Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur, i samsvar med kommunens målsetting om fortetting i sentrumsnære områder.

Det regulerte området er vist med plangrense i plankart datert 23.10.2020 iht. PBL §12-5, og reguleres etter PBL §12-3 som detaljregulering.

Formålet med planarbeidet er å definere rammer for etablering av boligbebyggelse på deler av g/bnr. 22/90. Foreliggende plan er datert 1975 og ivaretar ikke mål i gjeldende Kommuneplan (KPA2019).

I samsvar med PBL §12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

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

Boligbebyggelse (sosi 1110)
Garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse (sosi 1119)
Annet uteoppholdsareal f_BAU1 (sosi 1690)
Renovasjonsanlegg f_BRE1 (sosi 1550)

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

Kjøreveg o_SKV1, o_SKV2 (sosi 2011)
Veg f_SV1, f_SV2 (sosi 2010)
Fortau o_SF1-SF5 (sosi 2012)
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer f_SKF1 (sosi 2800)
Holdeplass o_SH1 (sosi 2025)
Annen veigrunn - grøntareal o_SVG1 – SV9 (sosi 2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 5)

Friområde o_GF1-o_GF3 (sosi 3040)

Hensynssoner (PBL §12-6)

Frisiktzone H140 (sosi H140)
Gul støysone H220 (sosi H220)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

Tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres med god estetisk og arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på harmoni og miljø ved material- og fargevalg.

2.1.2 Universell utforming

Se Funksjons og kvalitetskrav i bestemmelse 3.1.2.

2.1.3 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en utomhusplan som viser plassering og utforming av lekearealer, vegger, VAO-anlegg, overvannshåndtering, materialbruk og eventuell støyskjerming.

2.1.4 Varslingsplikt ved funn av automatisk fredet kulturminne

Tiltakshaver er pliktig å utvise varsomhet og til å varsle Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelingen umiddelbart ved funn av automatisk fredet kulturminne, jfr. §8 ledd 2 i *Lov om kulturminne*.

2.1.5 VAO-rammeplan

- a) VAO-rammeplan datert 06.11.2020 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- b) Håndtering av overvann i veianlegg skal redegjøres for i detaljprosjektering av vei.

2.1.6 Skilting

Oppføring av skilt i planområdet skal samsvare med kommunens regler for skilt og reklame.

2.1.7 Avfallsplan

Ved søknad om rivning og igangsetting skal det foreligge en avfallsplan for bygge- og anleggstiltak, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak iht. forurensningsloven m/forskrift.

2.1.8 Kommunale normer

Tiltak skal være i tråd med kommunale normer dersom annet ikke er fastsatt i detaljreguleringen.

2.1.9 Teknisk infrastruktur

- a) Plan for teknisk infrastruktur skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.
- b) Tiltak på elektriske infrastruktur / anlegg skal godkjennes av anleggseier.
- c) Det må ikke iverksettes tiltak som forverrer tilkomst til det elektriske anlegget, eller vesentlig endrer terrengoverdekning over kabler.
- d) Boenheter i planområdet skal ha balansert ventilasjon pr. boenhet.

2.1.10 Riggområde

Riggområde skal etableres innenfor underformål av bebyggelse og anlegg med adkomst via Hornnesvegen og / eller Stranda.

2.2 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

2.2.1 Prosjektet skal BREEAM sertifiseres til standard «Very Good».

2.2.2 I anleggsperioden kan anleggsarbeid eller annen støyende aktivitet utføres mandag-fredag mellom kl. 07.00-19.00 og lørdag mellom kl. 08.00-15.00. Anleggsarbeid og annen støyende aktivitet skal ikke utføres søndager og helligdager.

2.2.3 Grenseverdier gitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn for planen, der annet ikke er gitt i bestemmelsene. I tillegg skal dok. AKU01 Ekstern støyvurdering datert 06.11.2020 og utarbeida av Norconsult legges til grunn.

2.2.4 Det tillates ikke oppført boliger hvis støy på fasade overskrider 70 dB. Boliger med støy på fasade mellom 55 og 70 dB tillates oppført dersom følgende forutsetninger kan oppfylles:

- Innvendig støynivå i oppholdsrom er ≤ 30 dB, ref. lydklasse C i TEK 17.
- Gjennomgående leiligheter skal ha en stille side med oppholdsrom, der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.

2.2.5 Minimum påkrevd felles og private uteoppholdsarealer innenfor B1 skal ha et støynivå < 55 dB. Plan for gjennomføring av utendørs støydempende tiltak – både midlertidige og endelige tiltak – skal redegjøres for i utbyggingsplanen som iht. § 5.2.1 skal foreligge før igangsettingstillatelse.

2.3 Krav om undersøkelser (PBL §12-7 nr. 12)

2.3.1 Sikringstiltak

Lokalstabilitet ifm. utgraving av tomten må ivaretas i den videre planleggingen av tiltaket.

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltaket skal foretak med geologisk / geoteknisk kompetanse kartlegge behov for å beskrive hvilke sikringstiltak som evt. må gjennomføres, og når tiltakene skal gjennomføres. Sikringsplan må sendes til kommunen.

2.3.2 Forurensning i grunn

Kartlegging av forurensning i grunnen skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse iht. Miljøteknisk vurdering datert 03.10.2019.

2.3.3 Radonfare

Krav om undersøkelser og tiltak ifb. med radon skal ivaretas iht. gjeldende forskrift. Plan for håndtering av radon skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettelsestillatelse.

3 Bestemmelser til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 NR.1)

3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (B1/BAU1/BRE1/BG)

3.1.1 Parkering (BG1)

- a) Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være iht. gjeldende parkeringsnorm.
- b) Minimum 5% av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelsehemmede.
- c) 6 % av etablerte parkeringsplasser skal ha lading for elbil. Det skal tilrettelegges for fremtidig installasjon av ladestasjoner på alle øvrige plasser.

- e) Inntil 1 sykkelparkering kan etableres i privat sportsbod dersom denne er $\geq 5 \text{ m}^2$.

3.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr.4 og 5).

- a) Adkomst til rekkehus, felles hovedinngang og fellesarealer i blokkbebyggelse skal være universelt tilgjengelig.
- b) Adkomst til og igjennom felles uteoppholdsareal skal løses etter prinsippet om universell utforming.
- c) Minimum 30% av boenhetene skal utformes som tilgjengelig boenhet.

3.1.3 Uteoppholdsareal

- a) Uteoppholdsareal skal etableres innenfor B1 og f_BAU1. For f_BAU gjelder egne krav se § 3.3.1.
- b) Der annet ikke er oppgitt i bestemmelsene skal felles uteoppholdsareal legge til rette for flerbruk iht. kommunal norm for uteoppholdsareal og opparbeides iht. statlige retningslinjer for sikring av lekeplassutstyr.
- c) Det skal etableres minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav inntil 50 % kan etableres på tak/takterrasse. Øvrig uteoppholdsareal skal etableres på terreng som hovedsak og på dekke med direkte tilgang til terreng.
- d) 50% av felles uteoppholdsareal på terreng og dekke med direkte tilgang til terreng, skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00.
- e) Felles uteoppholdsareal på tak skal utformes for opphold og med variert dekke. Deler av takterrassene skal gis grønne flater, som grønt tak i form av eng og / eller sedum. Øvrig beplantning skal være i plantekasser og krukker.
- f) På terreng innenfor B1 skal det settes av minimum 600 m^2 til lek for barn og ungdom, hvorav minimum 500 m^2 skal etableres som kvartalslekeplass og minimum 100 m^2 som tunlekeplass. Kvartals- og tunlekeplass skal ikke etableres på takterrasser.
- g) Mellom blokk B og C skal det etableres og opparbeides min. 100 kvm uteaktivitetsareal.
- h) Krav til privat uteoppholdsareal for blokkbebyggelsen er minimum $4,5 \text{ m}^2$ pr. boenhet, men for boenheter i 1. etasje på bakkeplan mot gårdsrommet og som er $\geq 50 \text{ m}^2$ (BRA) er kravet minimum $6,5 \text{ m}^2$. Minimumsdybde for private uteoppholdsareal er 1.6 meter.
- i) Krav til privat uteoppholdsareal for rekkehusbebyggelsen / konsentrert småhusbebyggelse er minimum 50 m^2 pr. boenhet. Arealet kan etableres på tak, terrasse eller balkong. I tilknytning til trappehus på tak kan det etableres innglasset hagestue / vinterhage på inntil 15 kvm , og med maksimal byggehøyde lik 3 meter.
- j) Balkonger kan dekkes av glass dersom de kan åpnes i hele fasadelengden.
- k) Det skal benyttes landskapsarkitekt i forbindelse med utforming av felles uteoppholdsarealer.

3.1.4 Formgivning og materialbruk

- a) Bebyggelse skal utføres med variert form, og med variasjon i fasadeliv, materialbruk og byggehøyder. Material- og fargebruk skal være harmonisk.

3.2 Boligbebyggelse B1

- 3.2.1 Innenfor formålet tillates etablering av boligbebyggelse i form av blokk- og konsentrert småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, kvartalslekeplass, tunlekeplass, uteaktivitetsareal og nødvendige teknisk infrastruktur og installasjoner.
- 3.2.2 Maksimal utnyttelsesgrad for B1 er % -BRA = 146 %. Det kan etableres inntil 69 boenheter med variasjon i leilighetstype og størrelser.
- 3.2.3 Byggegrense er lik formålsgrensen der annet ikke er angitt i plankartet eller i bestemmelsene. Balkonger/altaner og terrasser på blokkbebyggelsen kan krage 2 meter utover veggliv uavhengig av juridisk linje for byggegrense. Balkonger / altaner på rekkehus kan krage inntil 2,3 meter utover veggliv / fasade uavhengig av juridisk linje for byggegrense.
- 3.2.4 Konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus skal etableres i minst 3 rekker og med minimum 4 meter avstand mellom rekkene.
- 3.2.5 Maksimal gesimshøyde for blokkbebyggelsen oppgis i koter, og er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer pr blokk kommer frem av tabellen nedenfor sammen med maks. gesimshøyde. Blokk B og C skal trappes ned og det oppgis følgelig 2 maks høyder.

Blokk lengst vest, Blokk A		Midterste blokk, Blokk B		Blokk lengst mot øst, Blokk C	
Maks. antall etasjer	Maks. gesimshøyde	Maks. antall etasjer	Maks. gesimshøyde	Maks. antall etasjer	Maks. gesimshøyde
5. etg.	+53	5. etg. / 4. etg.	+54 / + 51	5. etg. / 4. etg.	+53 / + 50

- a) Byggegrensen som angir nedtrapping fra 5 etg. til 4 etg. kan justeres med inntil 2 meter i forbindelse med avklaringer i forprosjekteringen.
- b) Det tillates trapp- og heishus samt nødvendige teknisk installasjoner som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Akustikk-rekkverk kan være høyere ved dokumentert behov.
- c) Avstand mellom blokk B og blokk C er minimum 5 meter.
- 3.2.6 Maksimal gesimshøyde og maksimal planeringshøyde for rekkehusene langs Hornnesvegen er påført plankartet.
- a) På tak tillates trappehus med tilstøtende vinterhage / hagestue samt nødvendige teknisk installasjoner som overstiger maksimal mønehøyde med inntil 3 meter. Akustikk-rekkverk kan være høyere ved dokumentert behov.

3.3 Annet uteoppholdsareal f_BAU1

- 3.3.1 Arealet skal utformes iht. brannvesenets krav for oppstillingsplass for brannbil med støttelabber, men skal også ha funksjon som uteoppholdsareal for lek, opphold og aktivitet. Eventuell tilrettelegging i form av benker og beplantning etc. må ikke komme i konflikt med brannvesenets krav og behov.

3.4 Renovasjon f_BRE1

- 3.4.1 Det skal etableres nedgravde løsninger for husholdningsavfall i henhold til veileder fra SUM, med felles nedkast i formål f_BRE1. Midlertidig løsning med containere kan etableres i formålet dersom system for nedgravde containere ikke er operativt ved utsteding av brukstillatelse. Renovasjonsløsning må avtales med Sunnfjord Miljøverk IKS i forbindelse med rammetillatelse. Se 5.2.1.

3.4.2 Kontainere nærmere enn 5 meter fra f_BAU1 og fra luftinntak til oppholdsrom må benyttes til luktfritt boss som papir eller plast.

3.5 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse BG1 (vertikalnivå 1)

3.5.1 Innenfor formålet tillates etablering av garasjeanlegg for bil og sykkel samt boder og tekniske installasjoner som nettstasjon / trafo og tilsvarende.

3.5.2 Maksimal utnyttelsesgrad for BG1 er % -BRA = 100 %. Bruksareal (BRA) i BG1 regnes uten tillegg for tenkte plan. Sykkelparkering i parkeringsgarasje kan etableres med sykkelstativ i to høyder.

3.5.3 Byggegrense går i formåls grensen.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

3.6 Felles for samferdsel og teknisk infrastruktur

3.6.1 Før arbeid med veianlegg skal kjøreveg, avkjørsel, fortau, holdeplass og annen veigrunn detaljprosjekteres iht. statens vegvesens håndbok N100 og kommunal veg- og gatenorm.

3.6.2 Mindre justeringer i formålene tillates der det påvises bedre løsninger i detaljprosjekteringen.

3.6.3 Samferdselsinfrastruktur skal etableres i henhold til Statens Vegvesens normer der annet ikke er gitt av bestemmelsene.

3.7 Kjøreveg o_SKV1 – SKV2

3.7.1 o_SKV1 og o_SKV2 er eksisterende vegger. Minimums reguleringsbredde er påført plankartet.

3.8 Veg f_SV1-2

3.8.1 f_SV1 er avkjørsel for nødretter og renovasjonskjøretøy.

3.8.3 f_SV2 er felles avkjørsel til parkeringsanlegg for bil og sykkel, og til ny plassering for trafo / nettstasjon.

3.9 Fortau o_SF1-5

3.9.1 o_SF1-4 skal utvides til min. 2,0 m bredde.

3.9.2 o_SF5 skal etableres med min. 1,5 m bredde.

3.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer f_SKF1

3.10.1 Det skal etableres gjennomgående fortau med nedsenket kantstein ved avkjørsel til parkeringsanlegg (f_SV2).

3.11 Holdeplass o_SH1

3.11.1 Det skal etableres holdeplass/kantstopp for eksisterende holdeplass i formålet, iht. Statens vegvesens håndbok V123.

3.11.2 Det skal oppføres busskur i tilknytning til o_SH1.

3.11.3 Ved behov avdekket i detaljprosjekteringen kan venteareal og busskur i tilknytning til holdeplass flyttes langs o_SH1 og etableres delvis innenfor B1.

3.12 Annet vegareal – grøntareal o_SVG1 – SVG9.

3.12.1 I SVG1 – SVG 9 er annet vegareal med grønt preg, og kan benyttes til skråningsutslag, sikkerhetssoner, arealer for beplantning og grøftearealer. Eksisterende avkjørsler til eiendommer vest for Hornnesvegen og innenfor SVG1 videreføres.

3.12.2 Eksisterende bjørker innenfor o_SVG7 skal beholdes, eller kan erstattes med Osp eller tilsvarende trær. § 4.1.1 ang hensyn til H140 siktlinjler. Det kan anlegges gangsti igjennom o_SVG7.

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

3.13 Friområde (o_GF1-3)

3.13.1 Innenfor arealformålet er det ikke tillat med tiltak i strid med arealformålet.

3.13.2 Etablering av adkomst / trapp mellom friområde o_GF3 og B1 er tillatt.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1 Frisikt vei - H140

- a) I frisiktsoner skal eventuelle sikthinder ikke overstige 0,5 m over vei.
- b) Terreng innenfor hensynssonen skal planeres til maksimum 0,5 m over vei.
- c) For enkeltstående trær i frisiktsonen skal det ikke være grener opp til 2,0 m høyde.

4.2.1 Gul sone iht. T-1442 (vegstøy, H220)

- a) Hensynssone H220 viser gul støysoner for trafikkstøy (etter T-1442) og angir areal med beregnet utendørs støy nivå over Lden=55dBA. Anbefalt grenseverdi (Lden≤55dBA) for uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksmål må tilfredsstilles gjennom avbøtende tiltak, og iht. de konklusjoner som kommer frem av Eksternstøyyvurdering Dok.nr. AKU01 utarbeidet av Norconsult. Innendørs støy nivå skal tilfredsstilles iht. TEK 17.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Det skal foreligge utomhusplan som viser og dokumenterer plassering og utforming av samlet uteoppholdsareal, tunlekeplass, kvartalslekeplass og uteaktivitetsareal samt vegger, VAO-anlegg, overvannshåndtering, materialbruk og eventuell støyskjerming iht. §2.1.3.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Det skal utarbeides en utbyggingsplan som redegjør for om prosjektet skal bygges ut trinnvis, og som redegjør for hvilke byggetiltak, radon-, støy- og sikringstiltak og areal- og samferdselsformål

med tilhørende bestemmelser som skal opparbeides til hvilket utbyggingstrinn og før boligene tas i bruk, og ev. hvilke som må løses midlertidig inntil alt er ferdigstilt.

Det skal dokumenteres løsning eller midlertidig løsning for felles uteoppholdsareal / lekeareal inkl. eventuelle støyyavbøtende tiltak og løsning eller midlertidig løsning for renovasjon iht. antall boenheter pr. byggetrinn.

- 5.2.2 Miljøsaneringsplan og riggplan skal være godkjent ved søknad om igangsettelsestillatelse.
- 5.2.3 Miljøteknisk grunnundersøkelse med prøvetaking iht. Miljøteknisk vurdering datert 03.10.2019 skal utføres. Eventuell tiltaksplan skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.
- 5.2.4 Plan for teknisk infrastruktur skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse. Eksisterende VA- og elektrisk anlegg skal være kartlagt i samråd med anleggseier.
- 5.2.5 Plan for trafikkavvikling i forbindelse med utbedring av fortau (o_SF1-4) og flytting av holdeplass (o_SH1) og buskur skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor formål o_SF1-4 og o_SH1.

5.3 Før boligene tas i bruk

- 5.3.1 Nødvendig teknisk infrastruktur skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. utbyggingsplan (ref. 5.2.1).
- 5.3.2 Parkeringsanlegg skal være ferdigstilt med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel og bil. Ved trinnvis utbygging skal krav som fremkommer i utbyggingsplan (ref. 5.2.1) være oppfylt.
- 5.3.3 Renovasjonsløsning eller midlertidig renovasjonsløsning skal være i drift iht. det som avtales med Sunnfjord Miljøverk IKS iht. §§ 5.2.1 og 3.4.
- 5.3.4 Avkjørsler f_SV1 og f_SV2, fortau, annet veiareal, kantstopp for buss og buskur skal være etablert iht. §5.2.1.
- 5.3.5 Krav og føringer som kommer frem i utbyggingsplan ref. § 5.2.1 skal være oppfylt.