

Reguleringsføresegner

- Detaljregulering

Plan: Hornnesvegen 1, del av gbnr 21/17		Planid: 4647-2024003
		Arkiv nr.: 24/9694
Utarbeidd av: Flataker Landskap	Oppdragsgjever: Grunneigar av gbnr 21/17	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: 1 Sak KST-000/20 – 00.00.2020		Dato original føresegner: 12.02.2025
		Siste revisjon:
2 Endringar	Dato:	Sign.:

1 Siktemålet med planen

Føremålet med detaljreguleringa er å regulere bustadtomter for frittliggande småhus på del av gbnr 21/17, Førde i Sunnfjord kommune. Planen legg til rette for å dele etablert bustadtomt inn i tre tomter. Gbnr 21/114 og 21/557, samt del av 21/18, er med for å få samanheng i planmosaikken til kommunen. For utfyllande opplysningar viser ein til planomtale, sist revidert 12.02.2025

2 Fellesføresegner for heile planområdet

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

2.1.1 Byggjegrænse

- Byggjegrænse bustad:
 - 7,5 m frå senterlinje kommunal veg o_KV1
 - 4,0 m frå føremålsgrænse mot friområde FRI1 i sør, grænse samanfallande med 60-meters avstand frå Førde kyrkje, jf føresegnsområde #1.
- Byggjegrænse frittstående garasjar, uthus/bod og andre mindre tiltak:
 - kan byggast inntil 1,5 meter frå føremålsgrænse mot kommunal veg dersom møneretning går parallelt med veg og dersom dei ikkje er i konflikt med siktzone i avkøyrsløp.

Dersom garasjeport vender mot veg skal avstanden vere minimum 5 meter, målt frå takutstikk.

- Byggjegrænse for bosshus er samanfallande med føremålsgrænse f_RA1.

Utnyttingsgrad

- Tillate tomteutnytting for byggeområda er oppgitt i føresegnene og på plankartet
- Grad av utnytting skal reknast som %-BYA etter reglande i veileder Grad av utnytting H-2300.
- Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BYA, er at krav til byggjehøgde, byggjegrænse og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

2.1.2 Byggehøgde

Gesims- og mønehøgde skal målast frå golv hovudplan og elles etter reglane i veileder Grad av utnytting H-2300 og TEK17 §6-2. Tillete byggehøgder er oppgjevne under bygningar og anlegg i føresegnene.

2.1.3 Krav til parkering

- Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide tilstrekkeleg tal parkeringsplassar etter til ei kvar tid gjeldande parkeringsnorm for Sunnfjord kommune.

2.1.4 Tilgjengeleg bueining og universell utforming

- Minst 30% av nye bustadar skal vere tilgjengeleg bueining, dvs inneha alle hovudfunksjonar på inngangsplan.
- Universell utforming skal leggjast til grunn for uteområde knytt til tilgjengeleg bustad.

2.1.5 Estetisk utforming

- Nye bygningar skal vere tilpassa det lokale særpreget i området og ta vare på gode kvalitetar i nærmiljøet. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader, særleg med omsyn til nærleik til Førde kyrkje.

2.1.6 Automatisk freda kulturminne

- Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Vestland fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

2.1.7 Avkøyrsløse

- Det skal søkjast avkøyrsløysing frå kommunen ved etablering/utviding av avkøyrsløse til kommunal veg Hornnesvegen (o_SKV1).
- Av- og påkøyring til tomtene er vist med symbol på plankartet. Desse er retningsgjevande og viser kva veg ein kan etablere avkøyrsløse frå, endeleg løysing skal avgjerast i byggesak. For gbnr 21/114 og 21/557 viser eksisterande avkøyrsløse som vert vidareført.

2.1.8 Energløysing

- Planområdet ligg i konsesjonssone for fjernvarme, men det er ikkje krav til påkopling.
- Teknisk forskrift skal leggjast til grunn for tiltaka i planen.

2.1.9 Vatn og avløp

- Nye bustadar i BF1 skal knyte seg til offentlege leidningar for vatn og avløp etter plan godkjent av Sunnfjord kommune.

3 Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Frittliggende småhusbusetnad, BF1

- Maks utnyttingsgrad i % for BF1 er %-BYA = 30%.
Unntak for tomt T3: dersom tomannsbustad er maks %-BYA=35%
- Maks utnyttingsgrad i m² for kvar eigedom er BRA=350 m² og BYA=260 m²
Unntak for tomt T1: maks utnyttingsgrad er BYA=300 m², ved bustad på eitt plan
- Gesims- og mønehøgd:
 - T1-T3: Største gesimshøgd 4,5 m, og største mønehøgd 8,0 m, frå ferdig golv nedste plan.
 - Gbnr 21/114: Største gesimshøgd kote +15,2 og største mønehøgd kote +17,7
Gbnr 21/557: Største gesimshøgd kote +11,7 og største mønehøgd kote +14,0
- Takform skal vere saltak med takvinkel 30-35 grader
- Einebustad kan innehalde eit sekundærhusvære med maksimalt tre opphaldsrom (stove/soverom), og ikkje større enn BRA=60 m².
- Garasje/uthus kan vere inntil 55 m² BYA/BRA, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m, frå golv hovudplan.

3.1.2 Renovasjon, f_RA1

- f_RA1 er felles renovasjonspunkt for bueiningane som nyttar f_KV2 som tilkomstveg.
- Det er løyve til å etablere oppstillingsplass med dekke der bossdunkar skal settast fram for tøming. Alternativ kan det førast opp bosshus, byggegrense er samanfallande med formålsgrense for f_RA1.

3.1.3 Uteopphaldsareal

- Kvar bueining skal ha minimum 100 m² privat uteopphaldsareal der minste lengde og breidde eksklusiv balkong er 7x5 m, og minst 50 % av arealet skal vere på bakkenivå.
Arealet skal vere eigna for bruk som hage og til lek.
- Sekundærleilegheit skal ha minimum 35 m² privat uteopphaldsareal.
- Det er ikkje krav til felles uteopphaldsareal i planområdet.

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

3.2.1 Køyreveg, KV

- o_KV1 er kommunal veg regulert med dagens breidde og kurvatur.
- f_KV2 er felles veg for dei 3 tomtene som grensar til, vegen skal opparbeidast med breidde 3,5 meter og maks stigning 1:15.
- Kablar, leidningar og røyr kan førast fram i vegareala.

3.2.2 Anna veggrunn, AVG

- Annan veggrunn er areal til grøft, murar, skråningar og område for snøopplag. Slike areal skal ferdigstillast og tilsåast i samband med veganlegga. Ein skal så langt råd nytte stadeigne massar.
- Det er tillate å føre fram kablar, leidningar og røyr i anna veggrunn.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, FRI

- Eksisterende terreng skal i størst mulig grad ivareta kast og ved arbeid inn mot FRI1 skal det tilstøtast mest mogleg naturleg etter utført arbeid.
- Vegetasjon skal ivareta kast, men skjøtsel og plukkhogst kan skje etter avtale med grunneigar

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikrings- og faresoner (§ 12-6)

4.1.1 Sikringssone Frisikt (H140)

- Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skravur på plankartet. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone.

4.1.2 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Faresone ras- og skredfare er knytt til aktsemdsone kvikkleire. Grunnundersøking er utført og rapport 24181-RIG01 Geoteknisk vurderingsrapport (ERA Geo 23.08.2024) skal leggjast til grunn for tiltak i planområdet.

4.1.3 Faresone flaumfare (H320)

- Fareområde H320, vist med omsynssone og raud skravur, markerer område utsett for overfløyming ved 200-års flaum knytt til våtmarksområdet Sjøahola. Det er ikkje regulert arealbruk som gir trong for avbøtande tiltak knytt til flaum.

5 Føresegner til føresegnssområde (§ 12-7)

5.1 Føresegnssområde #1 Førde kyrkje

- All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Køyreveg

- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg innanfor BF1 skal felles køyrveg (f_KV2) vere opparbeidd, og avkøyrsløyve frå kommunal veg (o_KV1) foreligge.

6.2 Vatn, avløp og brannhydrant

- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg innanfor BF1 skal brannhydrant og anlegg for vatn og avløp vere ferdig planlagt og opparbeidd etter plan godkjent av kommunen.

6.3 Renovasjon

- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader i planområdet skal løysing for renovasjon vere avklart med kommunen og SUM.

7 Dokument med juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Følgjande dokument får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene:

- Rapport 24181-RIG01 Geoteknisk vurderingsrapport, ERA Geo 23.08.2024
- Rapport 14632-OO-RIG-N-001 Uavhengig kontroll, Dr. techn. O. Olsen 07.10.2024
- Sogn og Fjordane jordskifterett, sak 24-122671RFA Skei-Sjøhola, fastlagt eigedomsgrense