



PRIVAT PLANFORSLAG - ALTERNATIV 1

Reguleringsplan for Karlgården på Havnegjerde gbnr 97/5 med fleire

Reguleringsføresegner - Detaljregulering

PlanID 2021000921

1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Planen legg til rette for etablering av fleire bustadtypar, vegareal, fortau, leikeareal, turveggar, kantsone til bekk med meir. Fylkesvegen i sør og vestleg del av planområdet er inkludert i planen av plantekniske omsyn.

2 REGULERINGSFORMÅL

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

- Bustadar (B)
- Bustadar- frittliggjande småhus (BF)
- Bustadar - konsentrerte småhus (BK)
- Industri (IND)
- Andre typer bygningar og anlegg, felles (f_ABA)
- Lekeplass, felles (f_LEK)

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

- Køyreveg, offentleg (o_KV)
- Køyreveg, felles (f_KV)
- Køyreveg, privat (KV)
- Fortau, offentleg (o_FO)
- Gang-/sykkelveg, offentleg (o_GS)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg, offentleg (o_AVT)
- Anna veggrunn – grøntareal, offentleg (o_AVG)

- Anna veggrunn – grøntareal, felles (f_AVG)
- Parkering, privat (P)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Turveg, felles (f_TV)
- Vegetasjonsskjerm, felles (f_VS)

4. Omsynssoner PBL §12-6)

- Frisikt (H140)
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Flomfare (H320)
- Infrastruktursone (H410)

5. Føresegnområder

- #1 Føresegnområde #1 - Tursti og gangbro over bekken.
- #2 Føresegnområde #2 – Nærleikeplass for B9.
- #4 Føresegnområde #4 – Flomfaresone etter gjennomført tiltak.
- #5 Føresegnområde #5 – Tursti til Hølevegen.
- #6 Føresegnområde #6 – Tryggingstiltak veg.

3 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

3.1 PLASSERING OG DEFINISJONAR (§12-7 NR 2)

Bustadbygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser.

Frittliggende garasje/carport/bod kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser, med plassering 1 meter frå tomtegrense og 2 meter frå køyrebane kant dersom innkøyring er parallelt med veg.

%-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Ein biloppstillingsplass på terreng skal reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. Plassering av biloppstillingsplassar på terreng skal være vist i situasjonsplan som følger byggemeldinga for bustadhuset. Same gjeld for garasje/carport sjølv om denne ikkje skal oppførast samtidig. Det er brukarane av felles areal som har ansvar for drift og vedlikehald av areala. Hagestue eller anna type bygning berekna for periodevis opphald, skal plasserast 4.0 meter frå tomtegrense.

Tillatne bustadtypar innanfor planområdet dersom ikkje anna er nemnd særskilt:

- Frittliggende småhus for ein eller to bueiningar – formål BF
- Konsentrerte småhus for mellom 3 og 6 bueiningar - formål B og BK.

3.2 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

3.2.1 Universell utforming

Gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer, samt kommunen sine til ein kvar tid gjeldande retningslinjer, skal leggjast til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av tilrettelagde leke- og opphaldsareal.

3.2.2 Estetisk utforming, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknadar sjå til at bygningar får en god form og materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne en så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same delfelt får en einheitleg og harmonisk utforming med omsyn til materiale og takvinkel/takform.

Ved byggesøknad for bustadar skal frittliggende garasje/carport/bod vise på situasjonskartet, sjølv om disse oppførast seinare. Garasje og carport skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval og form.

3.2.3 Terrenghandsaming

Det skal søkast løysningar som gir god utforming i og mot felles uteområder. Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurar skal så vidt mogleg unngåast, og det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjæringar og fyllingar. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren blir redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeida ein utomhusplan for den ubygde delen av tomta. Denne skal ved sida av å vise bygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Felles uteopphaldsareal skal være egna for lek og opphald hele året og for ulike aldersgrupper, og være universelt utforma der terrenget tillèt det. Arealet skal ha solrik plassering og være skjerma mot sjenerande vind, støy, trafikkfare og anna helsefare. Trafikkareal skal i størst mogleg grad skiljast frå bustad og uteopphaldsareal, slik at barn og unge slepp å krysse trafikkareal når dei er utomhus.

3.2.4 Tekniske innretningar

Innanfor byggeområda kan det oppførast mindre tekniske innretningar kvar dette er nødvendig. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.2.5 Matjord

Ein plan for handtering av matjord skal utarbeidast, og landbruksansvarleg i kommunen skal godkjenne planen. Overskotsmassar skal ivaretakast og nyttast slik som landbrukskontoret godkjenner. Statsforvaltaren skal ha tilsendt kopi av prosess og plan, samt varslast ved anleggsstart.

3.2.6 Svartelista artar

Dersom det under arbeid blir oppdaga at det skal gravast i svartelista arter, skal jorda handterast i samsvar med kommunens retningslinjer for handtering av svartelista arter.

3.2.7 Handtering av overvatn

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gi endringar i avrenningssituasjonen frå planområdet. Prinsipløysingar i VA rammeplan datert 10.04.24, utarbeida av HA-Plan AS, skal være retningsgivande for vidare detaljprosjektering. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast så langt det er nødvendig.

3.2.8 Kommunale normer og utbyggingsavtaler

I samband med søknad om tiltak, skal det leggst fram plan for vatn og avløp. Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvatns-system innanfor planområdet, skal

planleggast og opparbeidast i samsvar med kommunal norm og retningslinje, etter godkjente tekniske planar og etter avtale/utbyggingsavtale med Sula kommune for moglegheit til framtidig overtaking av kommunen. Prinsipppløysingar i VA rammeplan datert 10.04.24, utarbeida av HA-Plan AS, skal være retningsgivande for vidare detaljprosjektering.

3.2.9 Plassering av offentlege og felles leidningar i grunnen

Offentlege og felles leidningar i grunnen skal plasserast i offentleg eller felles regulert areal, evt. i tomtegrenser. Dersom leidningar kjem i konflikt med eksisterande vegetasjon i kantsone, skal kantsona reetablerast umiddelbart etter ferdigstilt graving. Avstand mellom bygning og offentleg leidning skal vere 4 meter. Utkraga bygningsdelar kan plasserast nærmare i samråd med kommunen.

3.2.10 Energi (§ 12-7 nr 8)

Ved planlegging og utforming av bustadar skal gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen sin til ein kvar tid gjeldande klima- og energiplan leggast til grunn.

3.2.11 MUA

MUA skal opparbeidast i samsvar med TEK17. Uteopphaldsareal er dei delane av tomta som er egna til formålet og som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, samt ikkje-overbygd balkong, terrasse og takterrasse. Vegskjeringar er ikkje egna som uteopphaldsareal.

3.2.12 Automatisk freda kulturminne (§12-7 nr. 12)

Dersom det i samband med utbygging blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje var kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det påverkar kulturminnet med sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som arbeider i marka bli gjort kjent med denne føresegna. Funn skal straks meldast til Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, jf. kulturminnelova.

3.2.13 Høgde på terreng, gjerde mot offentleg veg

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlege veger skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. kommunen sine normer. Se elles føresegner som gjelder frisiktsoner.

3.2.14 Anleggsstøy

T-1442 kap. 6, er gjeldande støyretningslinje for bygge- og anleggsstøy. Forskrifta skal leggast til grunn for handtering av anleggsstøy i samband med utbygging.

3.3 MILJØKVALITET (§ 12-7 NR. 3)

3.3.1 Vegtrafikkstøy

For bustadbygningar gjelder grenseverdiane gitt i vegleiar T-1442 om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. T-1442 kap. 6 er gjeldande støyretningslinje for bygge- og anleggsstøy og skal leggast til grunn i forbindelse med utbygging.

1. Regulerte støysoner i plankartet viser støysituasjonen 4 meter over bakkenivå i situasjon før utbygging og før støyskjerming.
2. Skjermingstiltak skal utførast i samsvar med rapport «Støyberegning Havnegjerdet 97/5», datert 03.04.2024.
3. Støyskjermens plassering er vist på plankartet langs fv. 657.

4. Det er ikkje planlagt område-skjerming langs kommunal veg Holsvegen i samband med reguleringa.
5. Støyskjermen skal etablerast med høgde som angitt i støyvurderinga.
6. Støyskjermen skal vere av type Vik CC2-W3 med støyskjerm, eller vegrekkverk med tilsvarende støydempende funksjon. Rekkverket skal erstatte eksisterande rekkverk langs fv. 657. Vegeigar skal godkjenne rekkverksløyisinga før etablering. Ved etablering av anna type støyskjerming skal støyvurdering ved behov dokumentere at støykrav er ivaretekt.
7. For bueiningar i gul støysone innanfor formåla BF1, BF2 og B9, skal støyfølsame rom (stuer og soverom) plasserast slik at dei har opningsvindaug mot stille side, og grenseverdiane i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal tilfredsstillast.
8. Alle bueiningar skal ha tilgang til eigna privat uteareal kvar støygrensa ikkje overskrider Lden 55 dB.
9. For BF 10, BK11 og BF12 skal vegtrafikkstøy utgreiast før ny støyfølsam utbygging kan etablerast.
10. Følgande bustadområder kan byggast ut før regulert støyskjerming langs fv. 657 er etablert: BF1, BF2, BK3, B4, B5, BK6. Områdeleikeplass for bustadane skal etablerast på den delen av f_LEK4 som er plassert utanfor gul støysone, dersom utbygging skjer før etablering av regulert område-skjerm.

3.4 SAMFUNNSTRYGGLIK (§ 12-7 NR. 1, 2, 4)

3.4.1 Flaumfare før tiltak

Flaumfare er utgreidd i rapport «Flaumfarevurdering for reguleringsplan for Karl garden på Havnegjerde, Sula kommune», datert 11.04.24. Areal med faresone for flaumfare er plassert innanfor planområdet. Arealet er merka med faresone H320, har tilknytta føresegn 5.1.4, og viser faresone før planlagde tiltak i bekken. Planlagde tiltak er fjerning av samanrasa steinbru som slepp gjennom lite vatn. Plankartet har regulert byggegrense mot bekken jf. anbefaling i flaumfarevurderinga.

3.4.2 Flaumfare etter tiltak

Areal med flaumfare etter at planlagde tiltak er gjennomført, er merka i plankartet med føresegnområde #4 og har tilknytta føresegn 6.1.3.

4 FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

4.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg - Funksjons og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

a) Uteopphaldsareal - MUA

Uteopphaldsareal skal være eigna for lek og opphald hele året og for ulike aldersgrupper, og felles areal skal være universelt utforma der dette er mogeleg. Arealet skal ha solrik plassering og være skjerma mot sjenerande vind, støy, trafikkfare og anna helsefare. Trafikkareal skal i størst mogleg grad skiljast frå bustad og uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal som skal medrekna i MUA-rekneskapen skal ha ei minste bredde på 6.0 meter. Privat uteopphaldsareal

inkludert ikkje overbygd areal på balkong, terrasse og/eller takterrasse, skal medrekna i arealregnskapet for MUA.

Det er stilt følgande krav til uteoppfallsareal for dei forskjellige bustadtypane:

1. Uteoppfallsareal for einebustadar: For einebustadar er krav til uteoppfallsareal sett til 150 m² pr bueining pluss 50 m² for evt. utleigeleilegheit.
2. Uteoppfallsareal for tomannsbustadar: Krav til uteoppfallsareal er sett til 120 m² pr bueining.
3. Uteoppfallsareal for bustadar i rekke: For bustadar i rekke er kravet sett til 120 m² pr bueining.
4. Uteoppfallsareal for mikrohus: For mikrohus er det krav om 50 m² uteoppfallsareal.
5. Uteoppfallsareal for bueiningar i konsentrerte bustadar: Kravet er 9.0 m² privat uteoppfallsareal i tillegg til 50 m² felles uteoppfallsareal pr bueining.

b) Parkering

Areal til nødvendig parkering skal primært skaffast på egen tomt. Felles parkering kan etablerast innanfor nærliggande bustadområde. Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar pr. bueining. Dersom bustad oppførast med sekundær leilegheit eller hybelleilegheit, skal det i tillegg avsettast minst 1 parkeringsplass til denne. Parkeringskrav for mikrohus er 1 parkeringsplass pr bueining. Minst 1 hcp parkering skal etablerast på felles parkeringsplassar.

c) Renovasjon

Løysing for renovasjon skal etablerast i samsvar med renovasjonsteknisk plan, sist revidert 11.07.26. Løysing som avviker frå planen kan etablerast i samråd med Attvin.

d) Avkøyrslar

Avkøyrspilene på plankartet markerer kva veg tomtene skal ha sin avkøyrslar til, men markerer ikkje plassering av avkøyrslar. Konkret plassering skal gå fram av situasjonsplanen i samband med søknad om tiltak.

e) Grøfteareal

Grøfteareal til regulerte felles og private veger, kan plasserast på tilgrensande bustadareal.

f) Tomtegrenser

Ved frådeling av tomter er det tillate å endre regulerte tomtegrenser. Ved slik endring er det krav om illustrasjonsplan som viser planlagt utnytting for hele formålet i samband med søknad om første frådeling.

Ved utbygging av formål som ikkje har regulerte tomtegrenser, er det krav om illustrasjonsplan for hele formålet, dersom heile arealet ikkje inngår i samla utbygging.

g) Bygningane si høgde

Gesims- og mønehøgde skal reknast i samsvar med TEK17, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

h) Dokumentasjonskrav i samband med søknad om tiltak

Søknad om tiltak skal vise tilkomstveg, parkeringsplassar, plassering for bygningar, møneretning, takvinkel, bygningars gesims og mønehøgde, kotehøgde for golv og køyreareal, stigningsgrad på køyreareal, sikringsgjerder, terrengendringar, søknadspliktige murar, uteoppfallsareal, eventuelle skjermingstiltak mot støy på tomte/bygget.

i) Etablering av mikrohus

Mikrohus kan etablerast innanfor planområdet i tillegg til bustadtyper nemnd for formåla. Mikrohus skal etablerast i samsvar med gjeldande forskrifter for mikrohus. Pr 2024 er følgande krav gjeldande: Tillaten arealstørrelse er 30 m² BRA, og maks byggjehøgde er 4.5 meter. Det er ikkje tillate med underetasje. Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30%.

j) Frittliggande garasje

Frittliggande garasje/carport/bod skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3.0 m og mønehøgde ikkje over 5.0 m. Ved pulttak skal lågaste gesims ikkje overstige 3.0 m. Høgaste gesims skal harmonere med takvinkel på bustaden.

4.1.2 Bustadar (B)

Formåla B4, B5 og B9: Maksimalt tal bueiningar for B4 og B5 samla er 12 bueiningar. Maksimalt tal bueiningar for B9 er 11 stk. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7.2 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9.0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 8.0 m. Tillaten gesimshøgde for bygningar med flatt tak, vert sett til 7.2 m.

Følgande bustadtypar kan byggjast innanfor formålet:

- Frittliggande småhus
- Konsentrerte småhus

a) Føresegn for frittliggande småhus innanfor B-område: Det er tillate å etablere to bustadetasjar i tillegg til bustadareal på loft, evt. bustadareal i trappeoppbygg med grunnflate på inntil 24 m² over 2. etasje for einebustadar og grunnflate 12 m² x 2 for tomannsbustadar. Det er tillate å etablere takterrassar over 1. og 2. etasje. Maksimal størrelse for takterrasse over 2. etasje for tomannsbustadar 12 m², og for einebustadar 24 m². Takterrassar over 2. etasje skal vere inntrekte frå vegglivet med minst 1 meter mot tilgrensande nabobustad. Trappeoppbygg skal ha maks høgde 9.0 m. Grunnflate på frittliggande garasje/carport/bod skal ikkje overstige 50 m².

Det er tillate å etablere utleigeleilegheit i einebustadar.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30%.

b) Føresegn for konsentrerte småhus innanfor B-område: Det kan etablerast fleirmannsbustadar innanfor formåla. Det er tillate å etablere to bustadetasjar i tillegg til bustadareal på loft. Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=45%.

Ved etablering av vertikaldelte konsentrerte bustadar er det tillate å etablere takterrassar over 1. og 2. etasje. Takterrassar over 2. etasje skal avgrensast til 12 m² og vere inntrekte frå vegglivet med 1 meter.

4.1.3 Bustadar - frittliggjande småhus (BF)

a) Formålet BF1: Det kan etablerast inntil 5 nye bueiningar i einebustadar innanfor formålet. Det er tillate å etablere ei utleigeleilegheit i kvar bustad. Maks. tal nye

bueiningar innanfor formålet, inkludert utleigebustadar er 10 + 2 i mikrohus jf. 4.1.3b), totalt 12.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7.2 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9.0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 8.0 m. Tillaten gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7.2 m. Det er tillate å etablere to bustadetasjar i tillegg til bustadareal på loft, evt. bustadareal i trappeoppbygg med grunnflate på inntil 24 m² over 2. etasje. Tillaten høgde for trappeoppbygg er 9.0 m. Det er tillate å etablere takterrassar over 1. og 2. etasje på inntil 24 m². Takterrassar over 2. etasje skal vere inntrekte frå vegglivet med minst 1 meter mot tilgrensande nabobustad.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30%. Det er tillate å etablere jordvoll eller anna støyskjerming langs Holsvegen i samråd med vegmyndigheit. Grunnflate på frittliggjande garasje/carport/bod skal ikkje overstige 50 m².

Eksisterande tilkomstveg for formålet, som er tilknytt Holsvegen i nord, kan erstattast av en privat uregulert veg plassert sør for eksisterande låve, i forkant av ny utbygging av f_KV2 og BF1.

- b) BF1 – Innanfor tomt 6 kan det etablerast inntil to mikrohus. Bygningane skal etablerast med brannsikre fasadar/tak til en avstand på 4.0 meter frå nabogrense i nord og evt. mellom bygga.
- c) BF2: Det kan etablerast inntil 8 bueiningar i frittliggjande småhus for inntil 2 (to) bueiningar innanfor formålet. Gesimshøgde skal ikkje overstige 8.0 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9.0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak er 8.0 m. Tillaten gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 8.0 m. Det er tillate å etablere to bustadetasjar (1. og 2. etasje) i tillegg til bustadareal i underetasje. Det er tillate å etablere takterrassar over alle etasjar. Maksimal størrelse for takterrasse over 2. etasje for tomannsbustadar er 12 m², og for einebustadar 24 m². Takterrassar over 2. etasje skal vere inntrekte frå vegglivet med 1 meter mot tilgrensande nabobustad.

Ved etablering av einebustadar på tomtene, kan det etablerast utleigeleilegheiter.

Frittliggjande garasje/carport/bod kan plasserast inntil 1 meter frå f_KV3. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m². f_KV3 kan nyttast som manøvreringsareal.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30%. Ved samla etablering av alle bustadane innanfor formålet, kan utnytting reknast for heile formålet samla.

- d) Formåla BF10, BF12: Områda er unnatekne frå føresegnene i denne planen, med unntak av punkt 3.3.1 nr. 9. Føresegn for «Byggeområde for open busetnad (B)» og tilhøyrande fellesføresegn i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, skal gjelde.

4.1.4 Bustadar - konsentrerte småhus (BK)

a) Formåla BK3 og BK6:

Det kan etablerast fleirmannsbustadar innanfor formåla. Maksimalt tal bueiningar innanfor kvart formål er 3. Det er tillate å etablere to bustadetasjar i tillegg til bustadareal på loft. Ved etablering av vertikaldelte konsentrerte bustadar, er det tillate å etablere takterrassar over 1. og 2. etasje. Over 2. etasje skal arealet på takterrasse avgrensast til 12 m². Takterrassar over 2. etasje skal vere inntrekte frå vegglivet med 1 meter. Grad av utnytting skal ikkje overstige % BYA=40%.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7.2 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9.0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak, vert sett til 8.0 m. Tillaten gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7.2 m. Det er tillate å oppføre støttemur utanfor byggegrense mot f_KV4.

b) Formåla BK7 og BK8:

Det kan etablerast fleirmannsbustadar innanfor formåla. Maksimalt tal bueiningar innanfor kvart formål er 8 stk. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7.2 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9.0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 8.0 m. Tillaten gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7.2 m. Det er tillate å etablere to bustadetasjar i tillegg til bustadareal på loft. Grad av utnytting skal ikkje overstige % BYA=45%.

c) BK-formåla: Frittliggande garasje/carport/bod med grunnflate over 50 m² skal brannsikrast mot eksisterande og framtidige bygningar ved kortare avstand enn 8.0 meter mellom bygg/framtidige bygg.

d) Formålet BK11: Områda er unnatekne frå føresegnene i denne planen, med unntak av punkt 3.3.1 nr. 9. Føresegn for «Byggeområde for open busetnad (B)» og tilhøyrande mindre endring, samt tilhøyrande fellesføresegner i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, skal gjelde.

4.1.5 Industri (IND)

a) Området er unntatt frå alle føresegner i denne plan. Føresegn for «Byggeområde for industri (I)» og tilhøyrande fellesføresegner i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, skal gjelde.

4.1.6 Andre typar bygningar og anlegg (f_ABA)

Innafor formålet kan det etablerast anlegg for energi (trafo) og evt. andre tekniske innretningar. Arealet er felles for dei som nyttar arealet. Byggegrense er plassert i formålsgrense.

4.1.7 Leikeplass (f_LEK)

Leikeareala skal opparbeidast i samsvar med kommunens retningslinjer. Tilkomst til areala skal etablerast med maksimal stigningsgrad på 1:15. Områda skal nyttast til leikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med utstyr som bord og benker som alle kan bruke. Opparbeiding av leikeplassar, herunder type

leikeplassutstyr og plassering av leikeplassutstyr, skal gå fram av utomhusplan som skal leggest ved søknad om tiltak.

1. Felles leikeplass f_LEK1 skal være felles for bebuarar innanfor området BF1, unntatt tomt 6. Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk, minst eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.
2. Felles leikeplass f_LEK2 skal være felles for bebuarar innanfor området BF2, BK3, B4, B5, BK6. Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk, minst 3 leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.
3. Felles leikeplass f_LEK3 skal være felles for bebuarar innanfor området BK7, BK8 og tomt 6 (BF1). Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk, minst eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.
4. Felles leikeplass f_LEK4 er områdeleikeplass som kan nyttast av alle i nærområdet. Det skal etablerast minst 4 leikeelement for større barn innanfor arealet. Leikeelementa skal innehalde naturmateriale dersom dette er mogeleg for valde leike-element-type. Det skal etablerast minst 2 benkar innanfor området, evt. med tilhøyrande bord. Det er tillate å etablere mindre terrengvollar for å skape variasjon i terrenget og i samband med etablering av rutsjebane.
5. Innanfor arealet som er merka med føresegnområde #2 skal det etablerast leikeapparat som skal vere felles for bebuarar innanfor B9. Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk, minst eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Leke-elementa skal innehalde naturmateriale.
6. Innanfor arealet som er merka med føresegnområde #1 skal det etablerast tursti med grusdekke med 1.6 m bredde, som skal gi gangtilkomst mellom leikeplassområda og til dei forskjellige areala innanfor områdeleikeplassen. Det skal etablerast 2 gangbruer over bekken med sikringsgjerde, med ei bru i kvar ende av turstien. Bruene skal etablerast med 1.6 meter bredde og universell tilgjengelegheit jf. gjeldande teknisk forskrift.
7. Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2) krav for arealet nærmast bekken. I eit belte på 5.0 meter til kvar side for bekestrengens senterlinje, skal det etablerast eller vidareførast stadeigen vegetasjon som kantsone til bekk. Kantvegetasjonen kan ha innslag av frukttrær til felles nytte.
8. Skjøtselstiltak for kantsone (§ 12-7 nr. 9) Det er tillate å halde vegetasjonen i bekkens kantsone på ei høgde som gir tilfredsstillande solforhold for bustadområda. Kantsona skal etablerast med stadeigen vegetasjon ved at arealet ikkje blir underlagt anna skjøtsel enn det som er naudsynt for å sikre gode solforhold i bustadområda.
9. Inngjerding leikeplassar. Nærleikeplassane skal inngjerdast i formålsgrense mot veg og bekk og elles der inngjerding er hensiktsmessig. Områdeleikeplassen skal inngjerdast mot bekk og mot køyreareal. Vegetasjonsbeltet kan vere tilgjengeleg for barn å bevege seg i og for å studere stadeigne plantar og vegetasjon på nært hald.

10. Fysisk avgrensning for bustadformål for å unngå privatisering. Grense mellom byggeareal og områdeleikeplass skal markerast i grense med fysisk merke i form av gjerde eller vegetasjon. Som minimum skal det setjast ned fysisk avmerking i knekkpunkt, og gjerne langs heile grensa.
11. Det skal etablerast magasin for fordrøyning av overvatn jf. VA-rammeplan av 10.04.24 evt. liknande løysing på alternativt areal (for eksempel pukkmagasin under vegareal eller leikeareal). Plan for fordrøyning av overvatn skal føreligge seinast i samband med byggesøknad for teknisk anlegg. Leiðningstrasear under bakken gjennom leikeareal tillatast.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som røyr, kablar, belysning, overvatns-handtering og sluk kan plasserast innanfor føremåla. Nytt veganlegg skal utførast slik at det blir best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgivnader. Bustadbygging kan gjennomførast ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

4.2.2 Køyreveg, offentleg (o_KV)

- a) o_KV1 skal brukast til køyreveg og vegskulder. Offentleg samleveg skal dimensjonerast og utformast for planlagt bruk og etablerast i samsvar med kommunen sin vegnorm, og i samsvar med godkjende planar.
- b) o_KV10 er eksisterande veg Veddevegen-fv. 657.

4.2.3 Køyreveg, felles (f_KV)

Grøfteareal kan plasserast på bustadareal. Maksimal stigningsgrad på felles veg skal vere 1:10. Vegane skal vere felles for alle som har si avkøyrslø frå vegen. Vegane skal ha asfaltdekke.

- a) f_KV2 og f_KV3 skal etablerast med 3.0 meter køyrebanebredde og 0.5 meter vegskulder på kvar side.
- b) f_KV4 og f_KV5 skal etablerast med 4.0 meter køyrebanebredde og 0.5 meter vegskulder på kvar side.
- c) f_KV5: I enden av vegen kan arealet nyttast som manøvreringsareal for B9.
- d) f_KV4: Vegen skal også nyttast som gangtilkomst til f_TV3 for allmenta.
- e) f_KV8 og f_KV11 er eksisterande avkøyrslø til eigedom.
- f) f_KV9 er felles avkøyrslø til sørleg del av BF10.
- g) f_KV12 er avkøyrslø til BK7.

4.2.4 Køyreveg, privat (KV)

Areal merka KV skal dimensjonerast som privat tilkomstveg med 3.0 meter køyrebanebredde inkludert vegskulder. Grøfteareal kan plasserast på bustadareal ved behov. Maksimal stigningsgrad på vegane skal vere 1:8. Vegane kan ha grusdekke. Vegarealet er felles for dei som har vegen som tilkomst til eigedom.

- a) KV13 er eksisterande tilkomst til gbnr 97/10.

4.2.5 Fortau (FO)

Nye fortau skal opparbeidast jf. kommunens vegnorm.
o_FO6 er eksisterande fortau.

Vegareal som blir etablert i samband med etablering av teknisk anlegg, vatn, avløp og overvatns handtering, kan førebels ha grusa dekke. Arealet kan nyttast som snarveg i påvente av ferdigstilling av regulert fortau.

4.2.6 Gang – og sykkelveg, offentleg (o_GS)

o_GS er eksisterande gang- og sykkelveg langs Veddevegen (fv. 657).

4.2.7 Anna veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Grøfter, skråningar og planeringsareal ligg innanfor dette føremålet. Rekkverk kan plasserast innanfor føremålet etter avtale med vegeigar.

4.2.8 Anna veggrunn – grøntanlegg (o_AVG, f_AVG)

Grøfter, skråningar og planeringsareal ligg innanfor dette føremålet. Teknisk infrastruktur som røyr, kablar, belysning og sluk kan plasserast innanfor føremålet. Nytt veganlegg skal utførast slik at det blir best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgivnader. Alle skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terreng.

- a) f_AVG1: Det kan etablerast jordvoll eller terrengformasjon på arealet, som då kan få funksjon som ekstra skjerming mot fylkesvegen. Slik etablering må gjerast i samråd med kommunens VA-avdeling. Alle bueiningar innanfor planområdet har felles ansvar for vedlikehald av arealet.
- b) f_AVG2: Arealet kan nyttast til renovasjonsareal eller liknande funksjonar. Bueiningar nær arealet og om evt. har nytte av det, skal vere felles om arealet.
- c) f_AVG3: Rekkverk, murer, støyvoll og renovasjonoppsamlingsareal kan plasserast innanfor føremålet etter godkjenning frå vegmyndigheten. Ansvar for vedlikehald fell på tilgrensande eigedomar.

4.2.9 Parkering (P)

P er eksisterande parkeringsplass og er tilknytt formålet IND.

4.3 GRØNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

4.3.1 Fellesføresegner for grønstruktur

Leidningstrasear under bakken gjennom grønstruktur tillatast. Dersom dei er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i samsvar med planen, men kjem i konflikt med eksisterande vegetasjon i kantsone, skal kantsona reetablerast straks etter ferdig stilt graving.

Anleggsdeler i offentleg grønstruktur skal utformast i samsvar med kommunen sin norm for park og grøntområde (2018). Det er ikkje anledning til å bygge tekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønstruktur område.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (f_VS1 og f_VS2.)

Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2). Innanfor formålet skal det etablerast eller vidareførast stadeigen vegetasjon som kantsone til bekk.

Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9) Det er tillate å halde vegetasjonen på ei høgde som gir tilfredsstillande solforhold for bustadområda. Det er ikkje tillate å slå graset eller anna vegetasjon innanfor sona. Areala er felles for alle bueiningar innanfor planområdet.

4.3.3 Regulert tursti

Arealet er felles for bueiningar som nyttar areala.

1. f_TV1 og f_TV2 skal gi tilkomst til f_LEK2 frå BF2, BK3 og B4. Tursti skal etablerast med fiberduk og grusdekke. Arealet skal etablerast i regulert bredde.
2. f_TV3 skal vere framtidig skuleveg gjennom naboeigedom i aust og skal vere felles for alle som har nytte av turvegen. Turstien skal etablerast i regulert bredde.
3. f_TV4 skal gi tilkomst til f_LEK3 og vere felles for BK7 og BK8 og i tillegg gi tilkomst til f_LEK4. Arealet skal etablerast i minst 1.8 meter bredde.

5 FØRESEGNAR TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H140, H210, H220, H320)

5.1.1 Sikringssone for frisikt H140

Innanfor frisiktsonene skal det ikkje være sikthindrende gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over plannivå på tilgrensande veg. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Ansvarleg vegmyndigheit kan krevje sikthindrende element fjernet.

5.1.2 Rød støysone H210

Det skal ikkje etablerast bustadar innanfor rød støysone.

5.1.3 Gul støysone H220

Det kan etablerast bustadar, uteopphaldsareal og leikeplassar innanfor gul støysone dersom støyskjerming blir utført i samsvar med 3.3.1.

5.1.4 Flaumfare H320

Flaumfaresonen definerer flaumfare før tiltak i bekkeløpet.

1. Gravearbeid i bekkeløpet i samband med fjerning av saman-rasa steinbru som tettar bekkeløpet, skal utførast i samsvar med anbefaling gitt i Sunnfjord Geo Center sin rapport datert 11.04.2024, og på ein skånsam måte slik at bekken ikkje blir forureina.
2. Kulvert under f_KV5 skal dimensjonerast for 200 års flaum, jf byggtেকnisk forskrift § 7-2 og jf. Sunnfjord Geo Center sin rapport datert 11.04.2024. Det skal etablerast rist/sikring av kulverten.
3. Byggegrense mot bekken definerer trygg byggeavstand jf. Sunnfjord Geo Center sin rapport datert 11.04.2024.

5.1.5 Infrastruktursone H410

Innanfor området vist som infrastruktursone H410 i plankartet er det ikkje tillate å etablere bygningar, anlegg, konstruksjonar, terrenginngrep, tekniske installasjonar eller andre tiltak som kan vanskeleggjere eller vere til hinder for framtidig etablering av samleveg. Vegtiltak som ikkje vil vere til hinder for framtidig samleveg, er tillatne.

6 FØRESEGNAR TIL FØRESEGNINGSOMRÅDE

6.1 FØRESEGNAR TIL FØRESEGNINGSOMRÅDE (OMRÅDE #1, #2, #4, #5, #6)

6.1.1 Føresegningsområde #1

Innafor føresegningsområde #1 skal det etablerast tursti i regulert bredde. Dekke skal vere grus, evt. asfalt. Det skal etablerast gangbruer over bekken, som skal gi mogelegheit for kryssing av bekken frå felles leikeplassar til områdeleikeplassen.

6.1.2 Føresegningsområde #2

Innafor føresegningsområde #2 skal det etablerast leikeplassutstyr for bustadområde B9 i samsvar med 4.1.7-5. Arealet skal ha funksjon som nærleikeplass for bueiningar innanfor B9.

6.1.3 Føresegningsområde #4

Føresegningsområde #4 definerer flaumfaresone etter at planlagde tiltak i bekken er gjennomført.

6.1.4 Føresegningsområde #5

Innanfor føresegningsområde #5 skal det etablerast grusa tursti med 2.5 meter bredde. Turstien skal vere snarveg mellom o_FO2 og eksisterande offentleg veg, fram til o_FO1 er etablert.

6.1.5 Føresegningsområde #6

Det skal etablerast fartsdump over vegen som skal sikre omsynsfull køyring til og frå B4 og B5. Plassering skal vere vest eller aust for føresegningsområdet, og skal avgjerast i samråd med kommunen. Tiltaket skal omsøkast samtidig med søknad om tiltak for veg eller bustadar.

7 REKKJEFØLGJEFØRESEGNAR (§ 12-7 NR. 10).

7.1 FØR LØYVE TIL TILTAK

7.1.1 Handtering av matjord

Før det blir gitt løyve til tiltak innanfor planområdet, skal det være utarbeida ein enkel plan for handtering av matjord i samsvar med krava som er gitt i 3.2.5, og planen skal være godkjent av kommunens landbrukskontor.

7.1.2 Støyreducerende tiltak

Før det blir gitt løyve til tiltak for nye bustadar, skal bustaden tilfredsstille krav til støyforhold gitt i 3.3.1.

7.1.3 Vatn og avlaup

Før det blir gitt løyve til tiltak for nye bustadar, skal kommunen ved avdeling for VA, ha vurdert det aktuelle avløpsrenseanlegg til å være tilstrekkelig dimensjonert for tiltaket, og at anlegget oppfyller krava som følger av Forurensingsforskrifta.

7.2 FØR BRUKSLØYVE

7.2.1 Infrastruktur

1. Samleveg, tilkomstveg og parkering.

Opparbeiding av o_KV1 skal starte i sørvest (x Nedre Råsa- Hølevegen). Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før samleveg o_KV1 og tilhøyrande fortau er opparbeida fram til og med kryss f_KV5.

Samleveg og interne bustadvegar må vere etabler fram til det enkelte byggeområdet før bruksløyve for nye bustadar i det aktuelle byggeområdet kan bli gitt.

Parkeringsplassar skal være opparbeida før det tilhøyrande byggearealet tas i bruk.

7.2.2 Felles renovasjonsareal

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar innanfor formåla B4, B5, BK7, BK8 og B9, før løysing for felles renovasjonsoppsamling er etablert for den aktuelle bustaden. Løysinga skal være dimensjonert for omsøkte bustadar og eksisterande bustadar.

7.2.3 Turstiar med meir.

1. f_TV1 og f_TV2 – tursti til f_LEK2. Før det kan gis bruksløyve for femte bueining innanfor BF2, skal f_TV1 og f_TV2 vere opparbeida i samsvar med 4.3.3.
2. f_TV4 – tursti til f_LEK3 Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor BK7 og BK8, skal f_TV4 være ferdig opparbeida i samsvar med 4.3.3.
3. Føresegnområde #5 – tursti - midlertidig skoleveg. Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor BK3, B4, B5, BK6, BK7, BK8 og B9, skal føresegnområde #5 være ferdig opparbeida i samsvar med 6.1.4.
4. Føresegnområde #6 – Trafikksikringstiltak. Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor B4 og B5, skal føresegnområde #6 være gjennomført i samsvar med 6.1.5.

7.2.4 Leikeplassar

1. Områdeleikeplass f_LEK4 –inngjerding, tursti og gangbruer. Før det kan gis bruksløyve for første bueining innanfor BK3, B4, B5, BK6, BK7, BK8 og B9 skal f_LEK4 vere opparbeida jf. 4.1.7-6) og 4.1.7-9).
2. Nærleikeplass f_LEK1. Før det kan gis bruksløyve for tredje nye bueining innafor BF1, skal f_LEK1 være ferdig opparbeida i samsvar med 4.1.7-1.

3. Nærleikeplass f_LEK2: a) Før det kan gis bruksløyve for femte bueining innanfor BF2, skal f_LEK2 være opparbeida med sandkasse på 10 m², benk, eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Dersom ovannemnde element allereie er etablert, skal utbyggjar av bustadformålet bidra med eit nytt leikeelement før bruksløyve.
4. Nærleikeplass f_LEK2: b) Før det kan gis bruksløyve for første bueining innanfor BK3 og BK6 skal f_LEK2 være opparbeida med sandkasse på 10 m², benk, eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Dersom ovannemnde element allereie er etablert, skal utbyggjar av bustadformåla bidra med eit nytt leikeapparat før bruksløyve.
5. Nærleikeplass f_LEK2: c) Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor B4 og B5, skal f_LEK2 være opparbeida med sandkasse på 10 m², benk, eit leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Dersom ovannemnde element allereie er etablert, skal utbyggjar av bustadformåla bidra med eit nytt leikeapparat før bruksløyve.
6. Nærleikeplass f_LEK3. Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor BK7 og BK8, skal f_LEK3 være ferdig opparbeida i samsvar med 4.1.7-3.
7. Føresegnområde #2. Før det kan gis bruksløyve for første bueining innafor B9, skal arealet merka med føresegnområde #2 være ferdig opparbeida i samsvar med 4.1.7-5.
8. Områdeleikeplass f_LEK4 – etablering av benkar, leikeapparat/naturleikeelement:
 - a. Før bruksløyve for første bueining innanfor BF1 skal en benk innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert, eller det skal ligge føre ein forpliktande plan for etablering og gjennomføring. Kravet gjeld ikkje tomt 6.
 - b. Før bruksløyve for første bueining innanfor BF2 skal en benk innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert, eller det skal ligge føre ein forpliktande plan for etablering og gjennomføring.
 - c. Før bruksløyve for første bueining innanfor BK3 og BK6 skal en benk innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert.
 - d. Før bruksløyve for første bueining innanfor B4 og/eller B5, skal eit leikeelement innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert.
 - e. Før bruksløyve for første bueining innanfor BK7, skal eit leikeelement innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert.
 - f. Før bruksløyve for første bueining innanfor BK8, skal eit leikeelement innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert.
 - g. Før bruksløyve for første bueining innanfor B9, skal eit leikeelement innanfor f_LEK4 vere ferdig etablert.

7.2.5 Flaumfare H320 – tiltak i bekk

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar innanfor formål som er påverka av flaumfaresone H320, før tiltak i bekken er utført i samsvar med 5.1.4.

7.3 FØR FERDIGATTEST

Det kan ikkje gis ferdigattest for nye bustadar før samleveg o_KV1 og tilhøyrande fortau er opparbeida fram til bustadens tilkomstveg, og før tilkomstveg er ferdig opparbeida i samsvar med gjeldande føresegn for vegen, fram til bustaden.

8 DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

- a. Støyvurdering utført av Multiconsult, rapport nr 10219572-RIA-RAP-001 datert 03.04.2024.
- b. Flaumvurdering utført av Sunnfjord Geo Senter, rapport nr FF-H30-M01-01 datert 11.04.24.
- c. VA-rammeplanens prinsippløysingar utført av Ha-plan, rapport datert 10.04.24.
- d. Renovasjonsteknisk plan datert 11.07.26.