

Vedlegg A. Planføresegner

Endring etter § 12 – 14 i plan- og bygningsloven

Nr	Endring:	Dato	Sak
	Punkt 4.1 g) lagt til	01.04.2019	

Handsaming etter §§ 12-10 og 12-12 i plan- og bygningsloven:

		Dato	Sak
1. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming			
Godkjenning			
Kunngjering			

§ 1 Avgrensing og formål

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 2011-05-29, og godkjent av Sogndal kommunestyre i sak _____/13 den _____.2013.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

- Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1
 - Bustader - frittliggende (BF1 – BF3) [Rp 1111]
 - Bustader - konsentrert (BK1 – BK3) [Rp 1112]
 - Renovasjonsanlegg (RA1 – RA2) [Rp 1550]
 - Energianlegg (EA) [Rp 1510]
 - Leikeplass (LEK1 – LEK2) [Rp 1610]
- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2
 - Køyreveg (KV1 – KV5) [Rp 2011]
 - Fortau (FF) [Rp 2012]
 - Anna veggrunn – teknisk anlegg [Rp 2018]
 - Parkeringsplass (PI) [Rp 2082]

3. Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3
 - Grønstruktur (G1 - G3) [Rp 3001]
 - Grønstruktur kombinert med gang og sykkelveg (AKG1 – AKG4) [Rp 3900]
4. Omsynssoner, jf. PBL § 12-6
 - Sikringssone - frisikt [140]
 - Faresone – ras og skred [310], høgspenning [370]

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Samstundes opparbeiding

- a. Utbygging på bustadtomt skal ikkje gjennomførast før det er etablert vegtilkomst som 'og femnar om gang- og sykkelveg inn i det etablerte bustadfeltet i nord, vassforsyning og avlaup fram til byggetomt.
- b. Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak i område avsett til bygg og anlegg, skal tilfredstillande løysing for vatn og avlaup etablerast samt løysing for handtering av overflatevatn vere etablert. Det skal og vere etablert tilfredstillande tilkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.
- c. For område BF1-3 må areal til bussoppstillingsplass etc. dimensjonast ut frå tal bebuarar og visast i plankart.

4 FELLES FØRESEGNER FOR BYGNINGAR OG ANLEGG

- a. Søknad om løyve til oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplassar, støttemurar og gjerde. Det skal gjerast greie for arrondering av massar. Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygget si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg, kvalitetar ute og norm for livsløpsstandard.
- b. Byggegrenser går fram av plankartet. Grensa gjeld ikkje for garasjar/carportar langs vegane KV3, KV4 og KV5. Desse kan plasserast inntil 4,75 meter frå regulert senter veg om dei ligg langs med vegen, og 6,75 meter frå regulert senter veg om dei ligg på tvers. Garasje/carport kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense. For regulerte tomter i felta BF1-3 kan det byggast inn til 2 meter frå tomtegrense mot tilgrensande tomt, dersom det ligg føre godkjend situasjonsplan som viser løysing for feltet samla, der avstand mellom bygningar er 6 meter eller meir.
- c. På tomt skal det opparbeidast 2 biloppstillingsplassar per bustadeining, samt 0,5 plassar i felles parkeringsanlegg i bustadfeltet eller inne på tomte. I område for konsentrert bustadbygging kan talet på parkeringsplassar reduserast til 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining, samt 0,5 plassar til gjesteparkering, dersom gjesteparkeringsplassane vert etablert i felles parkeringsanlegg.
- d. Parkeringsareal for den einskilde bustaden skal vere opparbeidd før bruksløyve vert gitt.
- e. Det skal vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling.
- f. Bustadene i reguleringsområdet kan ikkje takast i bruk før leik 1 og 2 er opparbeidd og det er etablert vegtilkomst med fortau, vassforsyning og avlaup til kvart delfelt.
- g. Før det vert gjeve bruksløyve for bustader i felt:
 - BF1 må gang- og sykkelveg/samband frå KV3 til Steinhaugvegen med ein stigning på maks 1:8 vere etablert
 - BK1, 2, 3 og BF2 må det vere gang- og sykkelveg/samband frå KV4 til Storebruvegen
 - BF3 må det vere gang- og sykkelveg/samband frå KV4 til Storebruvegen

4.1 Bustader - frittliggende (BF1 – BF3)

- a. Grad av utnytting er maks %-BYA = 30 %. Gesimshøgda skal ikkje overskride 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Mønehøgda skal ikkje overskride 8,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- b. Bygningar skal tilpassast eksisterande terreng i størst mogleg grad. Gjennom søknad skal det gjerast skriftleg greie for korleis oppfylt terreng er tenkt arrondert.
- c. Ved søknad om løyve til oppføring av bustad skal det i området BF1 gjerast greie for støyreduserande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredstillande støytilhøve i samsvar med rundskriv T-1442. Naudsynte støytiltak skal vere gjennomført før bruksløyve vert gjeve.
- d. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² pr buening på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- e. Mindre justering av tomtegrense er tillate.
- f. Det kan førast opp 2-mannsbustader i BF3-2, BF3-3, BF3-5 og BF3-6.
- g. Det kan førast opp 2-mannsbustader på tomt BF1-1, BF1-2, BF1-3, BF1-4 og BF1-5.

4.2 Bustader - konsentrert (BK1 – BK3)

- a. Det må utarbeidast samla situasjonsplan for kvart av områda BK1, BK2 og BK3 før tiltak kan gjennomførast. Situasjonsplanen skal i tillegg til det som går fram av punkt 4, bokstav a, vise snuplass for feltet, uteopphaldsareal/leikeplass, plassering av garasjar/carportar og skjerm for bås spann. Gjennom eller langs område BK1 og BK3 skal situasjonsplanen vise gang samband mellom områda AKG1, AKG2 og AKG4.
- b. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² pr buening på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- c. Grad av utnytting er maks %-BYA = 40 %. Gesimshøgda innanfor BK1 skal ikkje overskride 10.5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgda innanfor BK2 og 3 skal ikkje overskride 10 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- d. Nærleikeplass innanfor BK1, 2 og 3 skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til bustadene.

4.3 Leikeplass (LEK1 og LEK2)

- a. Det skal føreligge prosjekteringsplan for Leik 1 og 2.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a. Alle samferdselsanlegg innanfor planområdet er planlagt å vere offentlege. Utbyggjar er ansvarleg for opparbeiding.
- b. Samferdselsanlegg skal utformast i tråd med kommunale VVA-normen.

6 GRØNSTRUKTUR

- a. Grønstruktur skal nyttast til uteopphald og som samband.
- b. I områda AKG1 – AKG4 kan det opparbeidast gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg som er samband mellom køyreveg, leikeplassar og bustadområde og som går gjennom areal sett av til grønstruktur kombinert med gang- og sykkelveg, bør ivareta krav til universell utforming.

7 OMSYNSSONER

7.1 Sikringssone - Frisikt

- a. I frisiktsona 140_1 og 140_2 skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar. Frisikta skal dimensjonerast ut frå standard krav i vegnormal 017.

7.2 Faresone – ras og skred

- a. I faresone 370_1 må ein unngå så store samanhengande nakne snøflater, som 15 høgdemeter utan noko form for binding eller forankring av snødekket.

Binding og forankring kan t.d. vere vegetasjon, vegar eller bygningar som bind snødekket.