

# FØRESEGNER FOR

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT B1, KOLSET, plan-id 1438.2015.01

Føresegner dagsett: 03.02.2017,

Plankart dagsett: 31.01.2017

Revidert i samsvar med kommunestyrevedtak KST-032/17 den 15.06.17

### 1. GENERELT

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

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Bremanger kommune.

### 2. REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

#### **Bygningar og anlegg (pbl § 12.5 nr.1 )**

Bustader- Frittliggjande småhusbusetnad, BF1-2

Leikeplass, f\_BLK1

Angitt bygg og anleggsføremål, f\_BAA1

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr.2)**

Veg, o\_SV1

Annan veggrunn – teknisk anlegg, o\_SVT1-2

#### **Grøntstruktur (pbl § 12.5 nr.3)**

Naturområde – grønstruktur, GN1

#### **Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12.5 nr.3)**

LN-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag

### **Omsynssoner (pbl § 12.6)**

Frisiktsone, H140

Faresone – skred , H310

## **3. FELLES FØRESEGNER**

### **3.1. Krav til byggesøknad**

Bygg, anlegg og verksemdar skal utformast med sikte på gode arkitektoniske løysingar og omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerde, interne gangvegar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar, garasje/carport, og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Kart som syner plasseringa av private stikkleidningar for vatn- og avløp skal leggest ved byggesøknaden.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesette, og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

### **3.2. Plassering og utnyttingsgrad**

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggteknisk forskrift. Unntak frå byggegrenser mot veg gjeld for garasjer/carport, desse kan oppførast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom innkøyring er parallelt med vegen, og på 5 meter dersom innkøyringa er vinkelrett på vegen.

Tillate bygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift. %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Naudsynt parkeringsareal vert rekna med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

### **3.3. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge**

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god formgjeving og materialbruk, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Garasjar og carportar skal tilpassast bustaden med omsyn til materialval, form og farge.

### **3.4. Terrengtilpassing, utomhusplan**

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalande måte.

Fyllingar og støttemurar skal ein så langt som råd unngå. Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg, skal desse utførast i naturstein.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og og liknande i området i samband med utbygging.

Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i si naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

### **3.5. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal**

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. vegvesen si handbok N100.

Sjå elles føresegn § 9.1 som gjeld frisiktsone.

### **3.6. Automatisk freda kulturminne**

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast, og melde frå til kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### **3.7. Estetisk kvalitet**

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon, og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast, og kan verte kravd endra.

### **3.8. Krav om uteopphaldsareal for bustader**

For alle husvere med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husveret vere minst 80 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen skal vere skjerma mot uønska ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan òg bli godteke.

Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

### **3.9. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg**

Innanfor kvar tomt må utbygger syte for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Anlegg for overvasshandtering skal dimensjonert for framtidig nedbørsauke på 35 %.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

### **3.10. Kommunale normer og utbyggingsavtale**

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

## **4. REKKEFØLGJEKRAV**

### **4.1. Infrastruktur**

Nødvendig infrastruktur og oppstillingsplass for avfallsdunkar skal vere opparbeidd før det vert gjeve igangsettingsløyve for oppføring av nye bustadar.

## 5. BYGNINGAR OG ANLEGG

### 5.1. Bustader – frittliggjande småhusbustader, BF1-2

Innanfor byggeområde BF1-2 kan det førast opp frittliggjande einestader med inntil òi bueining med tilhøyrande garasjar og uthus. Innanfor tomt 5 og 6 tillatast òg etablering av tomannsbustader.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 25.

Ved utbygging av tomannsbustader på tomt nr. 5-6 tillatast %-BYA= 30.

Det er krav om kjellar i bustader innanfor tomt 5 og 6.

Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 7 meter. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter.

Hovudfasaden skal vere parallell med byggegrense mot veg.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 5 m.

Gesimshøgde og mønehøgde skal vere rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Det skal avsettast naudsynt areal til parkering på tomte. Kvar tomt skal ha minimum 2 parkeringsplassar. Parkering i garasje medrekna. Ved etablering av tomannsbustader på tomt 5 og 6, skal minimum 3 parkeringsplassar etablerast.

Terrengforandringar i form av fyllingar og skjeringar skal jordslåast og tilstellast.

Støttemurar, fyllingar og skjeringar skal målsettast i situasjonsplan og ved snitt.

Støttemurar, fyllingar og skjeringar skal ikkje vere dominerande i terrenget.

Høgde på fylling og djupne på skjering skal normalt ikkje avvike meir enn 1,5 meter frå eksisterande terreng. Støttemur skal utførast i naturstein. Maksimal høgde på støttemur skal normalt ikkje overstige 1,5 meter. Støttemur kan etablerast inntil 0,5 meter frå nabogrense. Støttemur er unntatt frå byggegrense mot veg i plankartet så lenge høgde på terreng og frisikt jf. føresegn 3.5 og 8.1 er ivareteke.

Dersom det er nødvendig kan det etablerast høgare fylling/støttemurar, og djupare skjering. Behovet, verknadane og avbøtande tiltak må då dokumenterast i samband med søknad. Skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terreng slik at det vert ein naturleg overgang til eksisterande terreng

Tilkomst for tomt 2-6 innanfor BF1-2 er frå veg o\_SV1. Tomt 1 innanfor BF1 skal ha tilkomst frå etablert kommunal veg aust for tomte.

Avkjørselpiler på plankartet er illustrerande og framtidig etablering av tilkomst til kvar tomt kan avvike frå piler i plassering, men ikkje retning.

### 5.2. Angitt bygg og anleggsføreml, f\_BAA1

Areal i f\_BAA1-3 er for felles oppstillingsplass for avfallsdunkar, postkasser og liknande for bustader innanfor BF1-2.

### **5.3. Naturleikeplass, f\_BLK1**

Leikeplass o\_BLK1 skal fungere som ein felles naturleikeplass for bustadane innanfor planområdet, og har tilkomst frå o\_SV1.

Det kan etablerast sitjegrupper og enkle bygg som t.d. gapahuk på inntil 30 m2 som fremjar føremålet.

Det tillatast ikkje asfaltering i området.

## **6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1. Veg, o\_SV1**

Veg o\_SV1 er tilkomstveg for tomt 2-6 innanfor BF1-2.

### **6.2. Annan veggrunn –teknisk anlegg, o\_SVT1-2**

Dette føremålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

I samband med utbygging av vegen skal tilstøytande areal setjast istand igjen.

## **7. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### **7.1. Landbruksformål, LN1**

Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor LN-området. Området skal framstå som mest mogeleg naturleg og med eksisterande vegetasjon. Planføremålet heimlar likevel alminneleg skogskjøtsel med tynning og plukkhogst.

## **8. GRØNTSTRUKTUR**

### **8.1. Naturområde – grønstruktur, GN1**

Det er ikkje tillate med tiltak innanfor formålet GN1. Området skal framstå som mest mogeleg naturleg og med eksisterande vegetasjon.

## **9. OMSYNSSONE**

### **9.1. Frisiktsone, H140**

Innanfor frisiktsone H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over nivå på tilgrensande vegar.

Vegetasjon kan ryddast og tre hoggast, for å halde frisiktsone oversiktleg.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### **9.2. Faresone - skred, H310**

Det tillatast ikkje bygningsmessige tiltak innanfor H310 - omsynssone for jord- og flaumskred.