

## Føresegner

Plan: <b>Detaljregulering Granden 25 og 27</b>	Plan id: 1420-2019005		
	Arkiv nr.: 19/4653		
Utarbeidt av: IVest Consult AS og Aaland Arkitektkontor AS	Dato: 21/12/20		
Revisjon i prosess:			
Vedtak/stadfesting:			
Avskrift:		Sign. kontroll:	
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:

### 1. Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å leggje til rette for sentrumsnære bustader (leilegheiter) i kombinasjon med næring/forretning.

### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

#### 2.1. Automatisk freda kulturminne

Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

#### 2.2. Estetisk utforming

Alle tiltak innanfor planområdet skal gjennomførast med god estetisk og arkitektonisk utforming.

#### 2.3. Teknisk plan for vatn og avløp

Det skal utarbeidast teknisk plan for vatn og avløp, inkludert overvatn, for planområdet. Løysing for overvatn skal ta høgde for framtidig auke som følgje av klimaendring.

## 2.4. Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap

Alle tiltak må ha situasjonsplan som viser at tilkomst for beredskapsressursar er ivareteke.

## 2.5. Klimabelastning og klimatiltak

Nye tiltak skal dimensjonert slik at dei kan stå i mot forventet framtidig auke i belastningar som følgje av auka hyppigheit og intensitet av nedbør. Det skal nyttast bestandig materiale. Det må takast spesielt omsyn til slagregn ved utforming, plassering og materialval for bygg.

## 2.6. Byggegrense

Bygg kan oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Der det ikkje er angitt byggegrense gjeld formålsgrense på plankart. Utendørs trapp kan overstige byggegrense med inntil 1 meter.

## 2.7. Renovasjon

Renovasjon skal løysast på eiga tomt, eventuelt i samlokalisering med andre. Oppstillingsplassar for henting av avfall gjennom offentlig renovasjonsordning skal lokaliserast i tilknytning til innkøyrse til eigendomar og kommunal veg, utanfor siktzone. Løysing for renovasjon skal vere sikra i høve til vær og vind, og skal gå fram av situasjonsplan i søknad om byggjeløyve.

## 2.8. Universell utforming

Samferdselsanlegg og publikumsbygg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogleg likestilt måte.

# 3. Føresegner for arealformål

---

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

### 3.1.1. Leikeplass (BLK)

- Det skal etablerast leikeplass på BLK.
- Deler av leikeplassen skal ha fast dekke. Minimumskrav til utstyr er sandkasse, benk og eitt leikeapparat.
- Leikearealet skal sikrast med gjerde mot tilgrensande areal.
- Det kan etablerast infrastrukturrelaterte tiltak innanfor arealformålet. Slike tiltak skal leggjast minst mogleg synleg, og området skal tilsåast etter ferdigstilling.

### 3.1.2. Bustad/næring/forretning (BKB)

- BKB omfattar konsentrerte bustader, næringsverksemd (med unntak av industri) og forretning. Næringsverksemd/forretning med tilhøyrande garasje skal lokaliserast til første etasje. Andre og eventuell tredje etasje skal nyttast til bustadformål.
- Maksimale tillate fotavtrykk % BYA er 100.
- Overflateparkeringsplassar skal reknast som del av fotavtrykket, BYA.
- Maksimal gesimshøgde er 12 meter (inntil tre etasjar).
- VTEK 17 §11-17 – *preaksepterte ytelser – vannforsyning innendørs – stigeledning*, gjeld for bygg med 3 etasjar.
- Nye tiltak i første etasje skal dimensjonert for å tole utfordringane ved overfløyning i lågpunkt.
- Byggverk skal ha god arkitektonisk utforming med vekt på brukbarhet og kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Det skal leggjast vekt på einskildelement og heilskapsinntrykk av både fasade, materialbruk, tekniske løysingar og uteareal.

- h) Første etasje skal ha trinnfri adkomst med fast dekke.
- i) Det skal opparbeidast minst 8 bueiningar.
- j) Bustadene skal ha eit bruksareal på minst 30 m<sup>2</sup> pr bueining, pluss bodareal.
- k) For kvar bueining skal det opparbeidast minst 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal og minst 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. Ved gode fellesløysingar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast. Løysing skal godkjennast av kommunen.
- l) Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. Deler av arealet kan, etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggande område (maksimal avstand: 100m). Deler av leikeplassen kan opparbeidast på taket. Leikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire leikeapparat. Dersom leikeplassen opparbeidast på taket skal den sikrast med gjerde. Brannrømmingstiltak må vere på plass.
- m) Det skal opparbeidast 1,2 P-plassar pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Kravet til parkering kan og innfriast ved frikjøp, jf. føresegner til arealdelen av kommuneplanen kap. I 1-6 g. Ved utrekning av areal som grunnlag for krav til parkeringsdekning, skal parkeringsarealet i BRA ikkje medrekast.
- n) Minst ein av parkeringsplassane tilhøyrande nærings-/forretningsdelen av bygget skal vere utforma og reservert for rørslehemma.
- o) I samband med parkering skal det leggjast til rette for lademoglegheit for elbil.
- p) Det skal opparbeidast parkering for sykkel (2 plassar pr 100 m<sup>2</sup> BRA bustader og 6 plassar pr 1000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal).

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

#### 3.2.1. Køyreveg (SKV)

- a) SKV skal vere køyreveg og nyttast som tilkomst for BKB og bustadene i området rundt.

#### 3.2.2. Parkering (SPA)

- a) Innanfor SPA skal det opparbeidast parkering for bustadene.
- b) Dersom det opparbeidast fleire enn 8 bustadar innanfor BKB skal minst 5% av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1. Sikrings- støy og faresoner (§11-8 a)

#### 4.1.1. Sikringssone - Frisikt, H140

Innanfor området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående stolpar og liknande kan stå i sikttrekanten.

#### 4.2. Flaumfare H320

Området innanfor omsynssona er lågpunkt ved 200-års flaum. Konstruksjonar og tekniske anlegg innanfor omsynssona må dimensjonerast for overfløyming i lågpunkt.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner

---

### 5.1. Før rammeløyve

- 5.1.1. Teknisk plan for vatn og avløp, inkludert overvatn, må vere godkjend av Sogndal kommune før det kan gjevast rammeløyve.

### 5.2. Før busetnad blir teken i bruk

- 5.2.1. Leike- og uteoppshaldsareal skal vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.
- 5.2.2. Parkering skal vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader. Ved frikjøp frå kravet til oppstillingsplassar må frikjøpsbeløpet vere dokumentert innbetalt til kommunen før ferdigattest/bruksløyve vert gjeve.
- 5.2.3. Kommunalteknisk infrastruktur, inkl. tilkomst for beredskapsresursar og sløkkevatn, må vere ferdigstilt før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve.
- 5.2.4. Fortau regulert i områdeplan for Øyane (langs plangrensa) må opparbeidast før ferdigattest vert gjeve.
- 5.2.5. Gangsamband frå f\_SPA nordvest mot eksisterande tilkomstveg til Granden 10, 15, 21 mfl. skal vere opparbeidd før bruksløyve vert gjeve.