

# FØRESEGNER

## SKAGEN STEG 3, DETALJREGULERING DEL AV GBNR 75/30, 74/6 M.FL. I GAULAR KOMMUNE

PLAN-ID 1430-20150003

Føresegner datert 10.01.2019, sist revidert 27.06.2019  
Plankart datert 10.01.2019, sist revidert 27.06.2019

### 1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene er knytte til plankartet, planID 1430-20150003, datert 10.01.2019, og gjeld for området innanfor plangrensa. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og disse føresegnene.
- 1.2 Etter at planen/føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.3 Bygningar og uteområde skal utformast i tråd med gjeldande regelverk og retningslinjer om tilgjenge og universell utforming.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:

*Byggjeområde og anlegg, offentleg*

Bustader frittliggande småhus  
Bustader konsentrert  
Offentleg eller privat tenesteyting, omsorgsbustader  
Renovasjonsanlegg

*Samferdsle og teknisk infrastruktur, offentleg*

Køyreveg offentleg  
Gang-/sykkelveg  
Anna veggrunn teknisk  
Anna veggrunn grøntareal  
Tekniske bygningar/konstruksjonar  
Parkering, varelevering

*Grønstruktur, offentleg*

Park

*Landbruks-, natur- og friluftsføremål*

Landbruk

*Omsynssone*

Støysone, gul sone etter T-1442

Faresone, ras- og skredfare  
Faresone, høgspenkablar  
Sikringssone, kulturminnelokalitet

## **2 FELLESFØRESEGNER**

### **2.1 Parkeringsdekning**

Det er krav til følgjande parkeringsdekning:

- Frittliggande småhus: 2,0 p-pl
- Konsentrert småhus, 2 roms: 0,8 p-pl  
Konsentrert småhus, 3 roms: 1,1 p-pl
- Omsorgsbustader, 2 roms: 0,25 p-pl  
Omsorgsbustader, 3 roms: 0,35 p-pl
- Kontor: 0,8 p-pl pr 100 m<sup>2</sup> BRA
- Sjukeheim: 0,3 p-pl pr seng/pasient

Det skal leggst til rette for lading av el-bilar:

- Nedre plan i o\_SPA5: minst 80% av plassane
- Øvre plan i o\_SPA5: minst 20% av plassane
- Vestre del av o\_SPA1: minst 20% av plassane

### **2.2 Universell utforming**

Bygningar og uteområde skal utformast i tråd med gjeldande regelverk og retningsline om tilgjenge for alle og universell utforming.

### **2.3 Tekniske installasjonar**

Kommunen kan godkjenne at nettstasjon og andre tekniske installasjonar kan førast opp innanfor plangrensa. Installasjonane skal sikrast tilkomst for dei køyretøy som trengst for dei ulike formåla. Leidningar og kablar skal samordnast med opparbeiding av vegsystemet.

### **2.4 Vatn, avløp og overvatn**

VA-rammeplan for Skagen, utarbeidd av Asplan Viak 12.11.2018, skal leggst til grunn. Ved utarbeiding av byggeplanar skal ein fastsette endeleg dimensjonering for vatn- og avløpsleidningar, samt detaljløysingar for handtering av overvatn. Alle planar skal vere i samsvar med VA-norma til Gaular kommune.

### **2.5 Sløkkevatn**

Det skal leggst til rette for uttak av sløkkevatn frå omlagt bekk ved rasvollen, jf VA-rammeplan for Skagen, utarbeidd av Asplan Viak 12.11.2018.

### **2.6 Bygningar og estetikk**

Dei estetiske sidene ved tiltaka skal utgreiast i byggjesaka. Bygningar skal gjevast ei estetisk god utforming slik at volum, fasadar, fasadeelement, inndeling av vindauge og synlege materiale harmonerer. Takvinkel og takutforming skal samordnast slik at området som heilskap får eit tiltalende og ryddig preg. Perspektivteikning eller 3D-modell som viser bygningane i terrenget.

### 2.7 **Byggegrenser**

Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 1 meter frå anna vegareal og nabogrense, dersom siktilhøva i avkøyrslø blir ivareteke. Byggegrense mot fylkesveg 10m.

### 2.8 **Gasstank**

Ved arbeid nær eksisterande gasstank sør for o\_SKV3 må tryggleik ivaretakast.

### 2.9 **Automatisk freda kulturminne**

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

## 3. **BYGGEOMRÅDE OG ANLEGG**

### 3.1 **Byggeområde BOP1**

Område BOP1 skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting, med tilhøyrande anlegg.

Maks gesimshøgde 12 m

Maks mønehøgde 15 m

Underordna element som t.d. heissjakt og ventilasjonsrom kan overstige gesims- og mønehøgder med inntil 2 m. Maks høgder gjeld nybygg innanfor BOP1. Utforming tak skal tilpassast og harmonere med takform til eksisterande omsorgsbustader.

Maks tillate tomteutnytting er %-BYA=45%

### 3.2 **Byggeområde BOP2**

Område BOP2 skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting, omsorgsbustader, med tilhøyrande anlegg.

Bygg kan oppførast med inntil 2 plan, i rekker eller klynger.

Kvar bustad skal ha eit privat uteareal med gode kvalitetar og bra soltilhøve.

Maks gesimshøgde 7,5 m

Maks mønehøgde 10 m

Underordna element som t.d. heissjakt og ventilasjonsrom kan overstige gesims- og mønehøgder med inntil 2 m. Utforming tak skal tilpassast og harmonere med takform til eksisterande omsorgsbustader.

Maks tillate tomteutnytting er %-BYA=35%

### 3.3 Bustader frittliggende småhus, BFS

Innanfor bygggeområde BFS1-3 kan det førast opp eine- og tomannsbustader med tilhøyrande garasje.

BFS1: Maks gesimshøgde 6,5 m, maks mønehøgde 10,0 m

BFS2 og 3: Maks gesimshøgde 6,5 m, maks mønehøgde 8,5 m

Tillate tomteutnytting:

BFS1 og 2: %-BYA=45%

BFS3: %-BYA=35%

### 3.4 Bustader konsentrert småhus, BKS

Innanfor bygggeområde BKS1 og BKS2 kan det førast opp einebustader i kjede, to- eller fleirmannsbustader, rekkehus o.l.

BKS1: Maks gesimshøgde 6,5 m, maks mønehøgde 10,0 m

BKS2: Maks gesimshøgde 6,5 m, maks mønehøgde 8,5 m

Tillate tomteutnytting:

BKS1: %-BYA=50%

BKS2: %-BYA=55%

## 4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, OFFENTLEG

### 4.1 Køyreveg, gang-/sykkelveg, anna veggrunn

Områda skal nyttast til offentlege vegareal med grøft/sideterreng.

Teknisk plan for nye og omlagde køyrevegar i nord skal prosjekterast av vegkonsulent og godkjennast av kommunen.

### 4.2 Teknisk bygg/konstruksjonar - rasvoll

Område regulert til teknisk bygg/konstruksjonar, STB1, skal nyttast til etablering av naudsynte tiltak for ras- og skred, jf rekkefølgekrav.

Følgjande rapportar skal leggst til grunn for etablering av sikringstiltaka:

NVE: Tiltaksplan 10579 Skagekleiva 15.02.2013 med revidering 06.05.2014

NGI- rapport - Sande sentrum – Faresonegrenser for skred 10.10.2013.

Rasvoll og andre konstruksjonar som utgjør fare skal sikrast med gjerde.

### 4.3 Teknisk bygg/konstruksjonar - snødeponi

Område for snødeponi er vist med påskrift STB2, STB3 og STB4 i plankartet.

Del av snødeponi skal opparbeidast med støypt plate, sandfang og rist for avrenning til røyr. Snødeponi skal skiltast med parkering forbode.

Rekkefølgekrav.

## 5. OMSYNSSONE

### 5.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre,

trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona der dei ikkje er til hinder for sikt.

## 5.2 **Støysone, gul sone**

Område merka H220\_1 på plankartet er gul sone etter T-1442. Bygg med støyfølsom bruk kan etablerast i gul sone på plankartet, krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift skal ivaretakast.

## 5.3 **Ras- og skredfare, H310**

Faresone for ras- og skredfare er vist på plankartet med følgjande påskrift:

H310\_1: sannsyn  $\geq 1/100$

H310\_2: sannsyn  $\geq 1/1000$

H310\_3: sannsyn  $\geq 1/5000$

H310\_1: Skredfaren innanfor desse faresonene har større årleg sannsyn enn  $1/100$ . Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_2: Skredfaren innanfor desse faresonene har større årleg sannsyn enn  $1/1000$ . Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_3: Skredfaren innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn  $1/5000$ . Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

## 5.4 **Kulturminne, #1**

Påvist kulturminne, id 244782, som er markert med påskrift #1 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar.

## 6. **REKKEFØLGJEKRAV**

### 6.1 **Sikringstiltak**

Før bygningar og anlegg i område merka med faresone på plankartet kan takast i bruk, skal naudsynte sikringstiltak mot ras og skred vere etablerte.

### 6.2 **Omlegging av køyreveg**

Omlegging av o\_SKV2 og bygging av o\_SKV4 og o\_SKV5 skal vere utført før nye omsorgsbustader kan takast i bruk.

### 6.3 **Snødeponi**

Områda STB3 og STB4, regulert til snødeponi, skal vere ferdig opparbeidde før nye omsorgsbustader kan takast i bruk.