



STRANDA KOMMUNE - REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering for Svingen Eigedom

PlanID: Arkivsaknr.: Godkjenningsdato: Godkjent av:

Utarbeidd: 21.12.2018

Revidert: 16.01.2019

§1. GENERELT

1.1 Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) 2008. Reguleringføresegnene gjeld innanfor det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

1.3 Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

1.4 Unntak frå reguleringføresegnene og plankart kan, når viktige grunnar talar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker.

§2 – REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor reguleringsgrensene skal i samsvar med Pbl. §§ 12-5 og 12-6 nyttast til følgjande føremål:

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

B/F - Bustad/forretning - 1801

L/P - Kombinert leikeplass og parkering - 1900

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur(Pbl. § 12-5 nr. 2)

f_V - Køyreveg - 2011

f_F - Fortau - 2012

f_G - Gatetun - 2014

AV-g - Anna veggrunn - grøntareal - 2019

Omsynssoner (Pbl §12-6)

H140_1, H140_2 - Frisikt

§3 – FELLESFØRESEGNER

3.1 Utnyttingsgrad

Maksimal grad av utnytting for dei einiskilde områda er vist på plankartet.

3.2 Byggegrenser

Bygningar skal plasserast innanfor grensa for reguleringsføremål.

3.3 Utforming av bygningsmassen

Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande busetnad. Illustrasjonsmaterialet er ikkje bindande men retningsgivande for utbygging i planområdet.

3.4 Uteareal

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at uteområda får ei god utforming, og kan stille krav om at det skal leggjast fram teikningar for uteareal, køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeområde m.m. for godkjenning. Oppsetting av gjerde eller hekk mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen. Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for tiltaka i planområdet jamfør Plan og bygningslova og byggteknisk forskrift.

3.5 Terrenginngrep

Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. I tilfelle der det førekjem utgravne massar skal desse leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemma. Ved varige opne utgravningar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, kan det etablerast støttemur.

3.5 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring.

3.6 Skilt og reklame

Nye skilt, transparenter, reklameinnretningar o.l som er større enn 0,5 m² og flaggstenger til reklamebruk, skal ikkje setjast opp utan at kommunen har gjeve samtykke.

Skilt, transparentar, reklameinnretningar o.l. skal utformast slik at dei stettar estetiske omsyn både i høve til tiltaket sjølv og i høve til bakgrunnen og omgivnadane. Skjemmande utforming er ikkje tillate og kan krevjast endra.

Skilt, flaggstenger, reklameinnretningar o.l. skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgivnadane på annan måte. Uthengsskilt på bygningar skal ikkje ha større breidde enn 1,0 m og skal ha fri høgde over fortau på minst 2,30 m.

Skilt skal ikkje dekkje meir enn ¼ av bygninga si horisontale fasadelengde, begrensa til 4,0 m, eller ein rimeleg del av fasaden som verksemda disponerer. Skilt skal ikkje plasserast på veggflater med bustadføremål.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1 Bustad/forretning (B/F)

- A. Område merka B/F på plankartet skal nyttast til kombinert bustad/forretning.
- B. Maksimum grad av utnytting område B/F er 100%.
- C. Innafor formålsgrenser kan det oppførast bygg med høgde inntil maks kote +128 m og 132 m. Over regulert høgde kan det oppførast tekniske installasjonar inntil 70 cm høgde.
- D. For forretningsareal skal det leggst til rette for minimum 1 parkeringsplass per 50 m² brutto golvflate (BTA).
- E. For kvar av bueningane skal det vere 1,5 biloppstillingsplassar.
- F. Det skal etablerast felles avfallsløysingar for bustader og forretningar innanfor B/F.

4.2 Leikeplass og parkering (L/P)

- A. Område merka L/P på plankartet skal nyttast til kombinert leikeplass/parkering.
- B. Maksimum grad av utnytting område L/P er 100%.
- C. Innafor formålsgrenser kan det oppførast parkeringshus med leikeplass på taket med høgde inntil maks kote +124 m. Over regulert høgde kan leikeplassen beplantast med vegetasjon og leveggar inntil 1,8 meter over ferdig planert dekke på tak.
- D. Parkeringshuset kan innehalde boder og tekniske installasjonar.
- E. Arealet opparbeidd som leikeplass skal ha eit minste areal på 0,2 daa og ha minst 10 m breidde. Arealet skal sikrast med rekkverk og vere tilgjengeleg.

- F. Leikeplassen er felles for eigarane av leilegheiter i B/F. Leikeplassen skal vere oppe for allmennheita, men bruken kan begrensa til visse tider på døgnet med port eller skilting.
- G. Leikeplassen skal opparbeidast slik at den er eigna for leik og opphald spesielt for born i alder 1-6 år og skal utstyrt med minimum sandkasse, klatrestativ og sittebenk.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Køyreveg (f_V)

- A. Område for felles inn- og utkøyring frå Ringstadvegen og vidare tilkomst for gatetun.

5.2 Felles fortau (f_F)

- A. Område for fortau er felles for forretningar og bustader i B/F og skal haldast ved like på forsvarleg måte med m.a. snørydding.
- B. Fortauet skal ha stigning som følger kommunal veg i plangrensa og køyreveg med maksimalt 10 cm over tilstøtande vegnivå.
- C. Breidde er minimum 2 m.
- D. Der fortau grensar mot oppmerka parkeringsplasser skal ikkje fortauskanten vere til hinder for parkeringa.

5.3 Felles gatetun (f_G)

- A. Område for gatetun er felles for forretningar og bustader i B/F og skal haldast ved like på forsvarleg måte med m.a. Snørydding.
- B. Innafor området skal det kunne foregå varelevering, avfallshenting og parkering som på forsvarleg måte opprettheld sikkerheita for mjuke trafikantar.
- C. Området skal kunne beplantast og møblerast med benkar eller overdekning for funksjonar som tilkjem formålet.
- D. Det skal minimum opprettast tre parkeringsplassar for rørslehemma innafor oppmerka plassar.
- E. Innkøyring for varelevering frå Ødegårdsvegen er tillate. Utkøyring er ikkje tillate og skal hindrast med skilting.

5.4 Annan veggrunn - grøntareal (f_AV-g)

- A. Området er felles for forretningar og bustader i B/F.
- B. Området kan nyttast til grøft, beplantning, snøopplag og støttemur.
- C. Det kan innafor området plasserast brannhydrant.
- D. Støttemur med rekkverk kan plasserast i grenselinja mellom eigedomane gbnr. 49/12 og 49/67.

§ 6 JORDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr. 5)

Område for Jordbruk.

§ 7 SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Frisiktsoner H140_1 og H140_2

I frisiktsonene H140_ skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde over 0,5m over tilgrensande vegars nivå.

§ 8 KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL § 12-7)

8.1 Leikeplass

Felles leikeplass innafor L/P skal opparbeidast og ferdigstillast seinast før det blir gitt bruksløyve til leilegheiter i B/F.

8.2 Fortau

Felles fortau f_F skal opparbeidast og ferdigstillast seinast før det blir gitt bruksløyve til leilegheiter i B/F.

8.3 Brannhydrant

Ny brannhydrant skal etablerast innafor planområdet seinast før det blir gitt bruksløyve til leilegheiter i B/F.