

REGULERINGSFØRESEGNER

I tilknytning til Reguleringsplan **LANGLOTUNET** – detaljplan.
Gnr. 49 bnr.11 på Langlo, Stranda sentrum, Stranda kommune

Plan ID:2021002

Plan dato: 7.des 2020, just 15.feb -21 Just 25.mars -21

1. Siktemålet med planen

Området er ein del av den gamle reguleringa Langlo II frå 1972 (plan-ID 1972001) som er forelda. Nokre av føresetnadane er endra så vi må difor utarbeide ny plan etter gjeldande reglar i PBL.Planen vert fremja som privat detaljreguleringsplan på grunnlag av gjeldande reguleringsplan, kommuneplanen og vedtektene

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1 Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet
- 2.2 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 bebyggelse.
- 2.3 Ved vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, skal det etablerast støttemur.
- 2.4 Dersom det under opparbeidinga vert avdekka automatisk freda kulturminne i planområdet må kulturminneforvaltninga straks varslast. Dersom det er fare for at tiltak innanfor planen kan skade, eller øydeleggje automatisk freda kulturminne, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg, og seinast innan 3 veker, om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gjevne omstende forlengast.

3. Føresegner for arealføremål

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

3.1.1 – Fellesføresegner for Konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-4 (sosi1112)

a.Type bebyggelse:

På områda merka BKS 1-4 på plankartet, kan det førast opp konsentrert småhusbebyggelse med opp til 4 bueiningar pr hus. Husa skal plasserast innanfor byggegrensene som vist på plankartet.

b.Høgde:

Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 7,5 m over planert terreng
Husa skal ha saltak med mønehøgd inntil 10 m over planert terreng.

c.Grad av utnytting

Grad av utnytting innanfor områda BKS_1 og 3 skal ikkje overstige BYA = 35%.

Grad av utnytting innanfor området BKS_2 skal ikkje overstige BYA = 37%.

Grad av utnytting innanfor området BKS_4 skal ikkje overstige BYA = 40%

d.Parkering

Kvart husvære skal ha minst 1,5 p-plassar på eigen grunn.

e.Renovasjon

Bygningane skal ha to felles returpunkt for renovasjon i samsvar med reguleringskartet.

3.1.2 – Returpunkt renovasjon: f BAT 1,2 (sosi 1169)

a.Type bygg.

På f_BAT_1,2 kan det oppførast bygg / konstruksjon for skjerming av bossoppsamling.

Det kan også settast opp felles postkassestativ.

b.Eigarform

f_BAT_1 skal vere privat felles for BKS_1 og 2.

f_BAT_2 skal vere privat felles for BKS_3 og 4

3.1.3 – Felles Leikeplassar: f BLK 1,2 (sosi1610)

a. Type verksemd/anlegg

BLK skal primært vere leikeplass for småborn

BLK skal primært utformast på born- og unge sine premisser, der leik for born i alderen 0-6 år skal prioriterast.

Arealet skal opparbeidast i samsvar med forskrift frå Barne- og Familiedepartementet om sikkerheit ved leikeplassutstyr. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og høve til læring og meistring.

Nærleikeplassane skal vere opparbeidde med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat og det skal vere fast dekke på deler av arealet. Det skal vere universell standard frå husinngang til småbarnsleikeplassane.

f_BLK_1,2 skal opparbeidast som vist på plankartet. Området skal kunne fungere som ein felles sosial møteplass. Det vert tillate med tilplantning, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar og andre parkmessige installasjonar.

b.Eigarform

f_BLK_1 er private felles småbarnsleikeplassar for BKS1 og BKS_2

f_BLK_2 er private felles småbarnsleikeplass for BKS_3 og BKS_4

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

3.2.1. Tilkomstvegar (f_SKV_1-2) sosi 2011

f_SKV_1 skal vere felles tilkomstveg for f_BKS_1-4.

f_SKV_2 skal vere felles tilkomst for f_BKS_4

Vegane skal opparbeidast i den standard som er vist i reguleringskartet.

3.2.2 Fortau o_SF_1 (sosi 2012)

o_SF_1 er offentlig fortau langs Ødegardsvegen. o_SF skal byggast i samsvar med reguleringskartet og reguleringsplan ID 2018008.

3.2.3 Annan veggrunn – grøntanlegg (o_SVG) sosi 2019

o_SVG er ei offentlig grøn stripe mellom det off fortauet langs Ødegardsvegen og byggeområda.

Det er lovleg med ålmenn fri ferdsle til fots over o_SVG.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg / Snarveg (f GT) sosi 3031

f_GT skal utformast i samsvar med plankartet og nyttast som enkel gangtrasé.

f_GT skal ha universell standard og skal opparbeidast med fast vegdekke slik at den kan brukast med barnevogn og rullestol.

3.3.2 Friområde f_GF (sosi 3040)

f_GF skal nyttast til ballplass / leikeplass for dei større ungane.

f_GF skal nyttast som ball-løkke og til vanleg fri leik.

Det kan byggast ballbinge på f_GF

3.3.3 Buffersone (GV)

GV skal nyttast som buffersone mellom tilkomstvegen SKV og 49/55 som ligg utanfor planområdet tett aust for plangrensa. GV kan tilplantast med lav, skjermende vegetasjon

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

4.1 Frisiktsoner H 140 1,2

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt høgare enn 0,5m over nivåa på dei tilstøytande vegane. Vegetasjon, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene, dersom dei ikkje er til hinder for fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

4.2 Bestemmelsesområder RpBo#2,#3

RpBo#2: Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 229865-2 er allereide undersøkt, og det vert ikkje stilt ytterlegare vilkår knytt til dispensasjonen.

RpBo#3: Tiltak i henhold til planen er tillatt etter at gangvegen er ferdig bygd.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 - Teknisk infrastruktur:

Veg, vatn/avløp, returpunkt renovasjon, el, tele og breiband skal vere opparbeidd / framført før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader i områda. Prosjektering av V/A-anlegg skal utførast i samsvar med Stranda kommune si V/A-norm

5.2 - Leikeplassar (f BLK 1,2)

Leikeplassane skal vere opparbeidde og klargjorte i samsvar med fylkesmannen sine krav før 1/4 av dei områda som BLK er felles for er utbygde.