



Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: Farsund		Planid: 4647-14322020014
		Arkiv nr.: L12.2014
Utarbeidd av: Sunnfjord kommune	Oppdragsgjever:	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: Sak KST-048/20 – 18.06.2020		Dato org. føresegner: 05.03.2020
		Siste revisjon: 28.05.2020
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
§§ 3.1.0, 10.1, 10.3, 10.5	28.05.2020	Bho

- § 1.0 Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for nye bustader i tilknytning til eksisterande bustadfelt på Farsund. Planen blir namnsett detaljplan Farsund, planid 464720200014, og erstattar reguleringsplan Farsund planid 20060008 frå 2006.
- § 2.0 Føresegnene gjeld for det området som er vist med plangrense på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, dagsett 05.03.2020.
- § 3.0 Området er regulert til følgjande føremål:

Pbl. § 25.1	BYGNINGAR OG ANLEGG	
	- Bustader, frittliggande småhus BFS	sosikode 1111
	- Bustader, konsentrerte småhus BKS	sosikode 1112
	- Energianlegg, nettstasjon BE	sosikode 1510
	- Renovasjon, felles f_BRE	sosikode 1550
	- Uteopphaldsareal, felles f_BUT	sosikode 1600
	- Kommunaltekniske anlegg, BKT	sosikode 1560
	- Leik felles f_BLK	sosikode 1610
Pbl. § 25.2	SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
	- Køyreveg, offentleg o_SKV	sosikode 2011

	- Fortau, offentlig o_SF	sosikode 2012
	- Gang-/sykkelveg, offentlig o_SGS	sosikode 2015
	- Annan veggrunn grøntareal, offentlig o_SVG	sosikode 2019
	- Kollektivhaldeplass/busslomme, offentlig o_SKH	sosikode 2073
	- Teknisk bygg/konstruksjoner, felles f_STB	sosikode 2027
Pbl.§ 25.3	GRØNSTRUKTUR	
	- Friområde felles, f_GF	sosikode 3040
	- Turveg-sti, f_GT	sosikode 3031
Pbl.§ 25.5	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT	
	- Landbruk, LL	sosikode 5110
	- Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM	sosikode 5600
Pbl § 12-6	SIKRINGSSONE (pbl § 12-6 pkt a1)	
	- Frisikt ved veg	(H140)
	STØYSSONE (pbl § 12-6 pkt a2)	
	- Raud sone etter T-1442	(H210)
	- Gul sone etter T-1442	(H220)
	FARESSONE (pbl § 12-6 pkt a3)	
	- Ras- og skredfare	(H310)
	OMSYNSSONE (pbl § 12-6 pkt C)	
	- Bevaring kulturmiljø	(H570)

§ 4.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Fellesføresegn

Målbare plan med himling lågare enn 1,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bustaden vert rekna med i bygget sitt bruksareal (BRA) med 50 %. Plan med himling lågare enn 0,5 m over gjennomsnittleg planert terreng vert ikkje rekna med i BRA.

4.2 Byggjeområde, bustader BFS1 - BFS6

Område BFS1 - BFS6 skal nyttast til bustader i 2 etasjar. Maks %-BYA=30%. Det kan førast opp tomannsbustad i BFS6.

Byggjeområde, bustader BFS7 - BFS10

I områda kan det førast opp frittliggjande einebustader og einebustader i kjede og rekkje. På tomter over 900 m² i BFS8 - BFS10 kan det førast opp tomannsbustader. I område BFS9 kan det i tillegg førast opp tomannsbustader i samsvar med situasjonsplan datert 8.2.2014.

Tomtedelingsplanen er veiledande for tomtedelinga. Einebustadtomtene kan ikkje slåast saman til større tomter for store einiskildbygg, med unntak av einebustader i rekkje eller kjede. Ved overgang til kjede/rekkjehusbustad skal planane handsamast som mindre vesentleg reguleringsendring.

I område BFS8 skal hus med saltak ha møneretning som i hovudretning følger høgdekotene.

Maks utnyttingsgrad 40 % BRA og 30 % BYA for kvar tomt i BFS7, BFS8, BFS10. I BFS9 er maks utnyttingsgrad 40 % BRA og 32 % BYA.

- Dersom garasje ikkje er byggjemeldt saman med bustad, skal det avsettast 30m² BYA som skal reknast med ved utrekning av %- BRA og BYA.

4.3 **Byggjeområde, bustader BFS13 - BFS17**

I område BFS17 kan det førast opp frittliggjande einebustader maksimalt 3 plan, eventuelt med utleigedel, maks %-BYA=37 %.

Ved saltak er største mønehøgde 10 m og største gesimshøgde 7,0 m over o_SKV17.
Ved flatt tak eller pulttak er største gesims og mønehøgde 11,0 m og øverste etasje må trekkast tilbake minst 2 m frå fasade/vegglivet.

For tomt nr 134-137 skal terrenget på nordside bygg fyllast opp minimum til golvnivå plan 2.

I område BFS13, BFS14, BFS15 og BFS16 kan det førast opp frittliggjande einebustader med maks %-BYA= 37 %, eller tomannsbustader med maks %-BYA=40 %. Tomter for einesbustader større enn 800 m2 er maks %-BYA=32 %.

Tomt 121, 122, 123, 124, 125, 130, 131 (bygning i maksimalt to plan, inngang plan 2).

Ved saltak er største mønehøgde 6,5 m og største gesimshøgde 4,0 m over o_SKV15 og o_SKV16.

Ved flatt tak eller pulttak er største gesimshøgde 6,0 m over o_SKV15 og o_SKV16

Terrenget til tomt 121-125 skal tilpassast det naturlege terrenget til LKM2 (Den Trondhjemske postveg).

Tomt 126, 127, 128, 129 (bygning i maksimalt to plan, inngang plan 1):

Ved saltak er største mønehøgde 9,5 m og største gesimshøgde 7,0 m over o_SKV15.
Ved flatt tak eller pulttak er største gesimshøgde 9,0 m over o_SKV15.

Tomt 120, 132, 133 (bygning i maksimalt eitt plan):

Ved saltak er største mønehøgde 6,5 m og største gesimshøgde 3,5 m over o_SKV1, o_SKV15 og o_SKV17.

Ved flatt tak eller pulttak er største gesimshøgde 5,5 m over o_SKV1, o_SKV15 og o_SKV17.

4.4 **Byggjeområde, bustader konsentrert BKS1-BKS4**

I område BKS1-BKS4 kan det førast opp fleirmannsbustader, rekkjehus, eller kjeda hus, i 2 buetasjar. Maks %-BYA for kvar tomt er 40%.

For BKS1, BKS2 og BKS4: Ved saltak er største mønehøgde 9,0 m og største gesimshøgde 7,0 m over o_SKV2. Ved flatt tak eller pulttak er største gesimshøgde 8,5 m over o_SKV2.

For BKS3 er største mønehøgde 10 m og største gesimshøgde 8 m over o_SKV2.

4.5 **Felles uteopphaldsareal og leik**

Tidlegare Førde kommune sine reglar for uteopphaldsareal, skal leggst til grunn ved utbygginga. Utbyggar er ansvarleg for å dokumentere at krav til uteopphaldsareal er dekkja. Planar for opparbeiding av alle fellesområda skal godkjennast av kommunen.

Felles uteopphaldsareal:

- f_BUT1 er felles for bustader i BFS13-BFS17

Felles leikeområder:

- f_BLK1 er felles leikeplass for bustader i BFS7

- f_BLK2 er felles leikeplass for bustader i BFS8 - B9
- f_BLK3 er felles leikeplass for alle innanfor planområdet
- f_BLK4 er felles ballbinge for alle innanfor planområdet
- f_BLK5 er felles leikeplass for alle innanfor planområdet
- f_BLK6 er felles ballplass for alle innanfor planområdet (kvartalsleikeplass, rekkefølgekrav §10.3)
- f_BLK7 og f_BLK8 er felles leikeplass for bustader i BFS13-BFS17

4.6 **Parkering**

Tidlegare Førde kommune sine reglar for parkering skal leggest til grunn ved utbygginga. På kvar tomt må ein etablere minst det tal parkeringsplassar for bil og sykkel som er gitt i norma.

Garasje/carport kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense, eventuelt samanbyggast med tilsvarande anlegg på nabo-omt. Dersom innkøyring til garasje/carport skjer parallelt med tilkomstvegen, kan næraste veggiv plasserast inntil 1,5 m frå føremålsgrense veg, med unntak av SKV1.

4.7 **Tilgjengeleg bueining og universell utforming i BFS13-17 og BKS1-4**

Minimum 30% av bueiningane innan BFS13-17 og BKS1-4 skal ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Dette gjeld tomt nr. 120, 121, 122, 123, 124, 125, 132 og 133. Tilgjengelege bueiningar skal ha minimum 100 m² universelt utforma uteareal (hage/balkong) i tilknytning til inngangsplanet.

4.8 **Energianlegg BE**

I område merka BE1 og BE2 på plankartet kan det førast opp nettstasjon.

4.9 **Renovasjon BRE**

Område merka f_BRE på plankartet er sett av til felles bossopstilling.

- f_BRE2 er felles for tomt nr 98, 99 og BKS1 og BKS2
- f_BRE3 er felles for tomt 130, 131 og BKS4
- f_BRE4 er felles for tomt nr 120-129
- f_BRE5 er felles for tomt nr 132-137

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

5.1 **LANDBRUK LL1 - LL9**

Område LL1 omfattar 2 eksisterande gardstun på Farsund, gbnr. 44/1 og gbnr. 44/2 med tilkomstveg. Område LL2 omfattar gardstun og tilliggjande jorde på gbnr. 44/3. Område LL3 omfattar ny velteplass for tømmer for gbnr 44/1, 44/2 og 44/3. Område LL4 omfattar eksisterande gardssag og uthus på gbnr. 44/1. *Område LL 5 utgår.* LL6 er bratte skogkledde skråningar opp frå Bergavatnet. LL7 omfattar eksisterande landbruksområde nordaust for Farsund bru. I området LL6/LL7 kan det opparbeidast gangveg med tilfredsstillande stigningstilhøve og med veglys ned mot Farsund bru. LL8 og LL9 inneheld område for rassikring.

Områda skal nyttast til landbruksføremål og til bustader for landbrukseigedomar.

5.2 **KULTURMINNE**

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.

Den Trondhjemske postveg

Område LKM1 og LKM2 omfattar den gamle postvegen gjennom planområdet. Vegtraséen skal takast vare på, og vegstandaren skal ikkje endrast. Veganlegget skal nyttast til gangveg for ålmenta, tilkomstveg til eksisterande eigedomar og landbruksveg. Det skal ikkje settast opp stengsel eller gjere tiltak som hindrar ålmenn ferdsel.

Det er gjerdeplikt med ev. port mot LKM2.

Steingard

Område LKM3 omfattar eksisterande gamal mur av steinheller med vekslende ståande heller og liggjande stein. Muren skal takast vare på, og eventuelt innlemmast i parkmessig opparbeiding av f_GF7. Det er ikkje tillate å fjerne stein frå muren.

§ 6.0 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (SKV 10 og 12 går ut)

6.1 **Køyreveggar o_SKV1 – 17**

Alle køyreveggar i planområdet er regulerte til offentlege veganlegg.

Område o_SKV1 omfattar samleveg til bustadfeltet. Område o_SKV2–15 og o_SKV17 omfattar bustadveggar i bustadfeltet. I bustadvegane kan det om naudsynt settast opp stengsel som hindrar gjennomkøyning, byggast fartsdempingar og gjennomførast andre fartsdempande tiltak.

6.2 **Vegstandard o_SKV1 – 9, o_SKV11 - 13**

Samleveg o_SKV1 er regulert i breidde 8,75m, samt 1,5m utanom skulder på begge sider av vegen til anna vegføremål som grøfter, areal for snøopplag m.m. . Vegen skal opparbeidast som 2-felts veg med fortau (f_SGS6). Reguleringsplanen føreset ein vegstandard med 0,5m skulder, køyrebane 2 x 2,5m, 0,25m skulder mot kantstein og fortau med 2,5m gangareal og 0,5m skulder.

Bustadveggar o_SKV2 – 9 og o_SKV11 - 13 er regulerte med vegbreidde 4,5m; 1 køyrebane i breidde 3,5m og 0,5m skulder på kvar side. I tillegg er 1,5m på kvar side av vegbana regulert som anna vegføremål for grøfter, snøopplag o.l. Bustadveggar lenger enn 200m har innregulert møteplassar. Del av veg o_SKV2 har regulert 1,5m ekstra til anna vegføremål for at vegen om naudsynt kan byggjast ut til 2 køyrebantar.

6.3 **Vegstandard o_SKV15 - 17**

o_SKV15 - o_SKV17 skal opparbeidast som vist på plankartet.

Vegane kan ha stigning inntil 1:12,5, med unntak av veg o_SKV16 som kan ha stigning inntil 1:10.

6.4 **Fortau o_SF og gang-/sykkelveg o_SGS**

Områda omfattar fortau o_SF1 ved samleveg, og gang-/sykkelveggar o_SGS1 – o_SGS4, inkludert sideterreng. Gangveg o_GSG3 og delar av gangveg o_GSG2 skal vere køyrbare og nyttast som tilkomstveg til bnr 31, 32, 42 og 47.

o_SGS5 skal ikkje nyttast for køyretøy, og skal vere stengd med bom.

6.5 **Bruk av gangveggar til landbruksføremål**

Gangveggar kan nyttast som tilkomstveg til tilliggjande skogsområde der dette er naudsynt for å få ut tømmer. Veganlegga skal ikkje nyttast til tømmertransport med bil.

6.6 **Støygjerde**

Det skal setjast opp skjerm som hindrar innsyn og dempar støy mellom busshaldeplass og BFS6.

6.7 **Avkøyrslé**

Avkøyrslé til tomter skal avgrensast til 5m breidde, grøfteareal skal vere definert og avgrensa mot tomta. Dersom garasje har portopning mot veg, må denne vere plassert minimum 5 meter

frå anna vegareal for biloppstilling ute. Av- og påkøyning til dei ulike tomtene er vist med symbol på plankartet. Desse er retningsgjevande og kan avvikast i samband med byggesøknad, dersom ein oppnår ei betre totaløysing.

6.8 **Teknisk bygg/konstruksjonar**

Område avsett til teknisk bygg/konstruksjonar skal nyttast til etablering av naudsynte tiltak for ras- og skred, jf. §9.4 og §10.1, rekkefølgekrav.

§ 7.0 FRIOMRÅDE f_GF1 – f_GF8 (GF3, 4, og 6 går ut)

7.1 Områda omfattar bratte knausområde langs etter europaveg 39, f_GF1 og f_GF2, små og store areal for leik og opphald inne i regulert bustadområde, f_GF5 – f_GF8. Områda skal nyttast til friområde. Planar for opparbeiding av opphalds-, leik og parkområde skal godkjennast av kommunen. Leikeområda skal opparbeidast samstundes med feltet.

7.2 Område f_GF1, f_GF2 og skal liggje som naturmark/avstandssoner til veg og vatn. I områda kan det gjennomførast treslagsskifte på grunnlag av plan som er godkjend av kommunen. I nærområde til bustadfelta kan det opparbeidast opphalds- og leikeplassar med leikeutstyr, møblering o.a.

7.3 Område f_GF8 skal nyttast til anlegg for leik og opphald. Etter turrlegging av myra kan det opparbeidast ballbane. Mellom ballbane og bustadtomter/veg skal det vere min. 10m avstand.

§ 8.0 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG BKT

Område BKT1 og BKT2 omfattar område for kommunaltekniske anlegg, pumpestasjon for avlaupsvatn.

§ 9.0 OMSYNSSONE

9.1 **Sikringsone, frisikt**

Frisiktzone ved veg er markerte med siktline og striper på plankartet. I frisiktsoner skal det vere fri sikt i høgde 0,5m over tilliggjande vegbane.

9.2 **Støysone, raud sone**

Område merka H210_1 på plankartet er raud sone etter T-1442.

Det skal ikkje etablerast bygg med støyfølsam bruk i raud sone på plankartet.

9.3 **Støysone, gul sone**

Område merka H220_1 på plankartet er gul sone etter T-1442.

Naudsynte støyreducerande tiltak både for uteområde og innomhus skal vere dokumentert ved søknad om rammeløyve.

9.4 **Farsesone, ras- og skredfare**

Fareområde for ras- og skredfare med høgste nominelt årleg sannsyn $\geq 1/5000$ er vist med omsynssone H310_1 på plankartet.

Følgjande geologirapportar utarbeidd av Sunnfjord Geo Center skal leggest til grunn:

- SGC-rapport 015-2011 Skredfarevurdering (nov 2011)
- SGC-notat 2013-03-009 Notat til skredfarevurdering (mai 2014)
- SGC-rapport 2013-03-009B Detaljert prosjektering av rasvoll (nov 2015)
- SGC-rapport 2015-09-090 Skredfarevurdering (nov 2015)
- SGC-notat 2017-02-022 Notat angående skredfarevurderingar utført i Farsund bustadfelt (mars 2017)
- SGC-notat 2020-03-03 Sikringstiltak for bustadfelt ved Farsundet, Sunnfjord kommune

I området må det gjennomførast sikringstiltak jf. § 10.1 Rekkefølgjekrav.
Tiltaka må dimensjonerast og prosjekterast av aktør som har spesialkompetanse på dette.

9.5 **Bevaring, kulturmiljø**

Innafor omsynssona bevaring kulturmiljø ligg Den Trondhjemske postveg. Det er innafor sona ikkje opna for tiltak som kan øydelegge eller på nokon måte skjemme veganlegget. Sona er vist på plankartet og merka H570_1 og H570_2. Det skal ikkje settast opp stengsel eller gjere tiltak som hindrar dette. Det er høve til å fjerne tre/vegetasjon som er til ulempe for vegen.

§ 10.0 REKKEFØLGJEKRAV

10.1 **Sikringstiltak**

Før utbygging i byggeområda BFS17, BKS1 og BKS2 må naudsynte sikringstiltak mot ras og skred vere etablerast, sjå § 9.4.

10.2 **Teknisk infrastruktur**

Plan for felles teknisk infrastruktur for veg, vatn/avløp og handtering av overvatn skal godkjennast av kommunen. Dreneringssystem må dimensjonerast ut frå forventa auke i nedbørmengde fram mot klimaperioden 2071-2100.

Området i nord: Vassledningar skal overdimensjonerast for å begrense trykktap, ny brannhydrant må etablerast.

Område i nordaust: Det skal leggest vassledning i nye vegar for evt. framtidige brannhydrantar.

Før bustadane kan takast i bruk skal teknisk infrastruktur vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent plan.

Før bustadane i felt BFS13-BFS17 kan takast i bruk skal krysset E39/Farsundvegen opparbeiddast med trafikkøy (dråpe) i samsvar med standard sett i Statens vegvesen si handbok N100, og det må sikrast tilstrekkeleg sikt i krysset, slik det kjem fram under anbefalte tiltak i trafikkanalyse utarbeidd av Cowi dagsett dagsett 03.06.2016.

Det skal i tillegg etablerast passeringsslomme på sørsida av E39 ved krysset til Farsundvegen. Busslomme på sørsida av E39 skal flyttast i samsvar med plankart. Passeringsslomme og busslomme skal etablerast i samsvar med standard sett i Statens vegvesen si handbok N100. Kryssingspunkt for gåande over E39 skal intensivbelysast.

Før nye tiltak kan gjennomførast i feltet skal det settast opp bom på gang- og sykkeleg SGS5.

10.3 **Felles uteopphaldsareal og leikeplass**

Før bustadane i område BKS1 og BKS2 kan takast i bruk skal områda f_BLK5 (leikeplass) vere ferdig opparbeidd.

Før bustadane i område BFS13, BFS15 og tomt 126-128 i BFS14 kan takast i bruk skal område f_BUT1 vere tilgjengeleg og området f_BLK7 (leikeplass) vere ferdig opparbeidd.

Før bustadane i område BFS16, BFS17 og tomt 130-132 i BFS14 kan takast i bruk skal område f_BUT1 vere tilgjengeleg og området f_BLK8 (leikeplass) vere ferdig opparbeidd.

Før nye bustader vert teke i bruk skal GF8 og f_BLK6 (ballplass) vere ferdig opparbeidd slik at dei er eigna for aktivitet, leik og møtestader for bebuarane i feltet.

10.4 **Kulturminne**

Før utbygging i byggeområda BFS13-17, skal Den Trondhjemske postvegen skiltast ved Farsundvegen. Gjerde skal settast opp mot LKM2 før nye bruksløyve vert gjeve i BFS13.

10.5 **Matjord**

Ved utbygging av areal med matjord skal jorda takast vare på og flyttast til ein høveleg stad der den kan nyttast til vekstmedium for jordbruksproduksjon. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreligge plan/avtale på korleis jordmassane skal handterast.