

**"DETALJPLAN FOR NORDDALEN – B59."**

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1 Eigengodkjenningssdato Eigengodkjend av:  
15192011008 xx.xx.2012 Volda kommunestyre

---

**Områdeomtale/plangrense:**

I nord: Går dels inn på gnr. 16 bnr. 1

I sør: Grensar til eller går dels inn på gnr. 15 bnr. 46, 48, 50 og gnr. 16 bnr. 2, 3, 7 og 8

I aust: Grensar til eller går dels inn på gnr. 15 bnr. 2 og gnr. 17 bnr. 17

I vest: Grensar til gnr. 15 bnr. 30

**§§ 1-3 GENERELT****§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

**§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR**

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

**§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR**

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

**§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL**

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl til følgjande føremål slik:

**Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Bustader – frittliggjande småhus, FS
- Leikeplass, LP

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Køyreveg, V
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal

**Landbruks-, natur og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)**

- LNF-areal
- Friluftsføremål, F

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 5)**

- Natur- og friluftsområde i vassdrag med tilhøyrande kantsoner, NFV

**Sikringssone (PBL § 11-8 a.1, jf. § 12-6)**

- Frisikt (H140)
- Ras og skredfare (H310)

**Infrastruktursone (PBL § 11-8 b, jf. § 12-6)**

- Rekkjefølgjekrav grøntstruktur – leikeplass (H450)

**§ 5 - FELLESFØRESEGNER**

a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

- b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsomt som mogleg.
- c. Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf TEK17.

## § 6 – AREALBRUK

- a. I område merka "FS1" kan det byggjast frittliggjande småhus – einebustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit). Innanfor FS2 kan det byggjast fleirmannsbustad med inntil to (2) hovudhusvære.

I område merka LP kan det leggjast til rette for leikeplass.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

Maks BYA for FS-områda er maksimum 30 %.

BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m<sup>2</sup> pr. bilplass. Oppgitt maksimum bebygd areal samsvarer med avgrensing vist ved byggegrense.

- c. Innanfor byggjeområde kan det oppførast pumpestasjonar, trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.

## § 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

### 1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggegrense er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per husvære. Minimum ein (1) parkeringsplass skal byggjast i garasje eller carport. På situasjonsplan skal plassering av garasje/carport/parkeringsplass visast.

### 2. Bustader – frittliggjande småhus (FS):

I område merka "FS" skal bygningar ha gesimshøgde og mønehøgde innan rammene til pbl. Carportar/garasjar ikkje byggjast større enn 45 m<sup>2</sup> grunnflate og då berre i ei høgde. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.

**3. Leikeplass (LP):**

Felles leikeplass, merka "LP", er felles for FS-områda innanfor planområdet. Leikeplassen skal, ved utbygging, setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK § 17-2 og REN § 10-2. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast.

**§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL**

- a. Ikkje utbygd del av tomte skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresett arealbruk. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- d. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Innanfor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløpe gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- h. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m<sup>2</sup> areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.
- i. Leikeplassar innanfor byggeareal: viser til § 7.
- j. Dei fysiske inngrepa i terrenget skal så langt det let seg gjere gjennomførast på ein slik måte at ein tek vare på eksisterande vegetasjon og unngår sår i terrenget. Fyllingar skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det let seg gjere skal skjeringar plantast til, tilsåast eller plastrast så raskt som råd.

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

I trafikkområde skal det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar).

V1 er vist som offentleg veg.

V2 er felles tilkomstveg til feltet.

V3 er felles veg for tilgrensande FS-tomter.

V4 er privat skogsveg.

V1-V4 er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Som del av utbyggingsplan skal det søkjast godkjent skilting av vegane med 30 km fartsgrense.

I vegareal kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekabler.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal. Vegskråningar utanom grøfteareal skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

## **§ 10 – LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL. § 12-5, nr. 5)**

LNF-areal:

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. Gjeld alle LNF-område som grensar til vegareal. Jf elles §9 vedkomande skjering og fylling.

Friluftsføremål (F):

I felles friluftsområde, merka "F", kan det etablerast gangsti. Leik/aking er tillete i området. Det kan i tillegg leggjast rør/kabler i grunnen.

Det er ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av området.

## **§ 11 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5, nr. 5)**

Natur- og friluftsområde i vassdrag med tilhøyrande kantsoner (NVK):  
Gjeld eksisterande bekk i området.

## **§ 12 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)**

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. I desse sonene kan det ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta.

Skredfare (H310)

H310\_1 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_2 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_3 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_4 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_5 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggtknisk forskrift §7-3. Forbødet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_6 Skredfara innanfor denne faresona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggtknisk forskrift §7-3. Forbødet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

### **§ 13 – INFRASTRUKTURSONE (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)**

Rekkjefølgjekrav grøntstruktur (H450):

Som infrastruktursone, kode H450, er det vist krav om opparbeiding av felles leikeplass "LP", jf. føresegnene § 14.

### **§ 14 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 nr. 10)**

- a. Felles leikeplass LP skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når halve bustadarealet er utbygd, jf. FS-areal.
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om dei anleggsdelane kommunen skal overta skal byggjast ut gjennom Utbyggingsavtale.

Volda kommune, xx/xx/2020

\_\_\_\_\_

ordførar

\_\_\_\_\_

rådmann