

Reguleringsføresegner

Plan: DETALJREGULERINGSPLAN FOR HITTUN	Planid:	
	Arkiv nr.:	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 27.04.2021	
	Siste revisjon: 19.12.2023	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist dagsett den 19.12.2023, og godkjent av Sogndal kommunestyre i sak 62/23, den 26.10.2023

2 Reguleringsføremål, jf. PBL § 12-5

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Bustader – frittliggjande småhus (BFS)
- Bustader – konsentrert småhus (BKS)
- Fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Energianlegg (BE)
- Uteopphaldsareal (BUT)
- Leikeplass (BLK)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Parkeringsplassar (SPA)
- Parkeringsplassar (SPP)

Grøntstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

- Frisiktsone (H140)
- Faresone – skred (H310)
- Faresone – flaum (H320)
- Faresone – Usikker grunnforhold (H390)
- Omsynssone – Bevaring av naturmiljø (H560)
- Omsynssone – Bevaring av kulturmiljø (H570)
- Bandlegging – Bandleggingsone etter lov om kulturminne (H730)

Føresegnområde, jf. PBL §

- Sikre kulturminne (#1-3)

3 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring, jf. PBL § 12-7, nr. 10

3.1 Ved utbygging av felles infrastruktur

Eksisterande nettlinjjer som går gjennom planområdet skal leggest i kabel samstundes med felles infrastruktur.

3.2 Før mellombels bruksløype/ferdigattest

3.2.1 Leike-/uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest for ny bueining innanfor felt BFS16 og 17 skal leikearealet BLK1 vere ferdig opparbeid i samsvar med godkjent situasjonsplan.
- b. Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest for ny bueining innanfor felt BFS9, 10 og 11 skal leikearealet BLK2 vere ferdig opparbeid i samsvar med godkjent situasjonsplan.
- c. Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest for ny bueining innanfor felt BFS4-7, skal leikearealet BLK3 vere ferdig opparbeid i samsvar med godkjent situasjonsplan.
- d. Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest for ny bueining innanfor felt BKS1 og BFS14 og 15 skal leikearealet BLK4 dokumenterast ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent situasjonsplan.
- f. Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest for ny bueining innanfor kvart einskild felt, skal følgjande tilhøve vere etablert i samsvar med godkjent situasjonsplan:
 - Renovasjon og energiforsyning
 - Parkering
 - Trafikksikker atkomst for køyrande, syklistar, personar med nedsett funksjonsevne og fotgjengarar
 - Tilfredsstillande løysingar for VA og handsaming av overvatn.
 - Minimum 1 brannkum/-hydrant skal vere etablert sentralt i planområdet.
 - Vegetasjon og beplantning skal seinast vere etablert påfølgjande vekstsesong.

4 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

4.1 Før rameløype/igangstjingsløype

4.1.1 Kulturminne

Før utbygging kan settast i gang, skal det gjennomførast arkeologisk gransking av dei arkeologiske freda kulturminna ID 265532, 265533 og 265537. Det skal takast kontakt med Universitetsmuseet i Bergen i god tid før tiltaka i planen skal settast i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast (§ 10 vedtak). Utgifter i samband med den arkeologiske granskinga, skal dekkast av tiltakshavar, jf. Kulturminnelova § 10

4.1.2 Infrastruktur

Før det vert gjeve ramme,- og igangsettingsløype skal VA og offentleg veg vere opparbeidd og godkjend i samsvar med pbl § 18-1. Slike tiltak skal byggesakshandsamast.

4.1.3 Bygningsstruktur, leike- og uteoppholdsareal

Før det vert gjeve rammeløype til nye tiltak innanfor kvart einskild felt skal det føreligge situasjonsplan for bygningsstruktur, tomteindeling, leike- og uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, samt veg- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 med terrengkoter som gjer greie for:

- Plassering og høgde av bygningar og ev. støttemurar

- Areal for varierte uteområde for opphald, leik og aktivitet, gangvegar, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne/universell utforming.
- Overgangar mot tilgrensande samferdsleanlegg, samt tilgrensande bustadområde for å sikre heilskapleg terrengtilpassing.
- Avkøyrsløp
- Eksisterande og framtidig terreng
- Ev. møblering, vegetasjon, belysning og/eller materialbruk
- Solforhold på uteopphaldsareal
- Ev. trase for offentleg infrastruktur

Til situasjonsplanen skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og leike- og uteopphaldsareal.

4.1.3 Tekniske planar

- Før det kan gjevast råmeløyve til tiltak skal det føreligge plan for parkering.
- Før det kan gjevast igangsettingsløyve til tiltak skal det føreligge plan for handsaming av overvatn, vatn- og avløpsløyving, sløkkjevatt mv. for det aktuelle feltet i heilskap.

4.1.4 Tiltak innanfor faresone flaum

Før råmeløyve skal fagkyndig levere framlegg til avbøtande tiltak knytt til flaum.

5 Felles føresegner for heile planområdet, jf. PBL § 12-7

5.1 Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-7, nr. 1

5.1.1 Andre anlegg

- Innanfor planområdet kan det plasserast trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpehus, nettstasjon/trafo m.v.). Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend teknisk plan. Naudsynte bygg skal ha ei utforming som er tilpassa den andre bygningsmassen i området.
- Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggest i bakken, og der det er mogeleg, skal traseane følgje vegar og stiar.

5.2 Funksjons- og kvalitetskrav, jf. § 12-7, nr. 4

5.2.1 Universell utforming

- Bygningar skal tilfredstille gjeldande teknisk forskrift med omsyn til universell utforming og tilgjenge. Krav til del bustadar med tilgjenge går fram av føresegn 7.1.2 b).

5.2.2 Kvalitetskrav

- Bygningar, anlegg og uteområde skal så langt som råd er ha eit heilskapleg byggjekonsept som prioriterer godt inneklima, samt miljøprofil og energieffektivitet både i byggje- og driftsfasen. Saman med byggesøknad skal det dokumenterast korleis klima- og miljøprofil, samt energieffektivitet er løyst.

5.2.3 Uteopphaldsareal

- Parkering, køyreareal, snuplassar og renovasjonsareal inngår ikkje i areal til uteopphald eller leik.

5.2.4 Støy

- a. Jamfør § 13-6 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal krav til innandørs lydtilhøve og på tilrettelagde uteopphaldsareal vere i samsvar med lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.
- b. Støy frå bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 5 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Innandørs støygrenser for bygg- og anleggverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 6 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging».

5.2.5 Overvasshandsaming

- a. Overvatn skal handsamast på eigen grunn og skal takast i vare innanfor den enkelte utbyggingsetappe og integrerast som ein kvalitet i leike- og uteopphaldsareala.
- b. Overvasshandsaminga skal primært vere basert på overflatebaserte løysingar, og medverke til opplevingskvalitetar i området.
- c. Det kan innanfor planområdet krevjast etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og vekkling av overflatevann frå bygningar, vegar og andre areal.

5.3 Verneverdiar for kulturmiljø, jf. pbl § 12-7, nr. 6

- a. Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet utan opphald verte stoppa og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminneloven § 8.2.

7 Bygg og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

7.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

7.1.1 Utforming

- a. Det skal nyttast robuste og haldbare materialar som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.
- b. Alle nye bygg skal ha fasader i fargane mørk, grå, beige, brun eller annan matt jordfarge, samt tradisjonelle fargar som raud, kvit og oker. Takflater skal ha mørk, matt farge. Bruk av reflekterande materiale som fasadekledning/tekkemateriale på tak skal verte unngått.
- c. Tak skal vurderast som ein del av tettstaden sitt taklandskap og vert behandla som ein del av tiltaket sitt samla arkitektoniske uttrykk.

7.1.2 Bukvalitet

- a. Bygg skal plasserast og utformast slik at ein i størst mogleg grad oppnår at bustader og uteopphaldsareal er skjerma frå støy og luftureining.
- b. Minst 50 % av alle bustadene innanfor kvart utbyggingsområde skal ha tilgjenge, jf. § 12-2 i TEK17.
- c. Uteområde og bygg inkludert garasjar, bodar /lager og ev. felleshus skal utformast og plasserast slik at ein tek omsyn til klimapåkjenningar, som til dømes kald vind og trekk.

7.1.3 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er gjeve i plankartet. Unnateke frå byggegrensa er frittstående langsgående garasje/carport som kan plasserast minimum 2 meter frå vegkant.

7.1.4 Leike- og uteopphaldsareal

- a. Det skal veljast eit heilskapleg grep kva gjeld belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
- b. Inngjerdingar ut over det som er påkravd av tryggleikssyn er ikkje tillate.

7.1.5 Renovasjon

- a. Tilknytt parkeringsareala SPA1-5 skal det etablerast felles avfallsløysing for felt BFS4-7, BFS9-11 og BFS14, med botntømd behaldar eller felles avfallsrom som del av bygningar. Løysinga skal avklarast med renovasjonsselskapet.

7.1.6 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjonar på tak skal vere innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga og inngå den samla volumutforminga.
- b. Transformatorstasjonar skal gjevast ei kvalitativ utforming og gjerast til ein heilskapleg del av bygningane eller utomhusareala.
- c. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.

7.2 BFS – Bustader - frittliggande

- a. Byggehøgder og grad av utnytting for kvart einskild felt:

Område	Bustadtype	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting	Takvinkel
		Gesims (meter)	Møne (meter)		
BFS1	Einebustad	7	9	35 %	Maks 35
BFS2	Einebustad	7	9	35 %	Maks 35
BFS3	Einebustad	7	9	35 %	Maks 35
BFS4	Mindre einebustad/ rekkjehus	7	9	50 %	Maks 35
BFS5	Mindre einebustad/ rekkjehus	5	7	50 %	Maks 35
BFS6	Mindre einbustad/ rekkjehus/ mikrohushus	7	9	60 %	Maks 35
BFS7		7	9	70 %	Maks 35
BFS8	Einebustad	7	9	20 %	Maks 35
BFS9	Mindre einbustad/ rekkjehus/ mikrohushus	7	9	30 %	Maks 35
BFS10		7	9	40 %	Maks 35
BFS11		7	9	60 %	Maks 35
BFS12	Einebustad	7	9	50 %	Maks 35
BFS13	Einebustad	7	9	50 %	Maks 35
BFS14	Mindre einebustad/ rekkjehus	5	7	45 %	Maks 35
BFS15	Einebustad	7	9	35 %	Maks 35
BFS16	Einebustad	7	9	45 %	Maks 35
BFS17	Einebustad	7	9	45 %	Maks 35

BKS1	Rekkjehus	5	7	45 %	Maks 35
BKS2	Rekkjehus	5	7	55 %	Maks 35
BKS3	Rekkjehus	5	7	60 %	Maks 35

*Ev. utandørs parkering innanfor bustadføre mål inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass..

- b. Det er ikkje tillete å mikse bustadtypar innanfor kvart einskild felt (t.d. rekkjehus og mindre einebustad).
- c. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt eller som del av fellesanlegg, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla. Det skal dokumenterast parkering til 2 bilar pr bueining for einebustadar og 1,5 for kjeda einebustadar/ tomannsbustadar.

7.3 BKS – Bustad konsentrert småhus

- a. Byggehøgder og grad av utnytting for kvart einskild felt:

Område	Bustadtype	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting	Takvinkel
		Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA*	Grader
BKS1	Rekkjehus	5	7	45 %	Maks 35
BKS2	Rekkjehus	5	7	55 %	Maks 35
BKS3	Rekkjehus	5	7	60 %	Maks 35

- b. Innanfor felta kan det førast opp enten kjeda einebustadar og/eller rekkjehus. Det er ikkje tillete å mikse kjeda einebustad og rekkjehus innanfor kvart einskild felt.
- c. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla. Det skal dokumenterast parkering til 1,5 bilar pr bueining for kjeda einebustadar/ tomannsbustadar.

7.4 BFF – Fritidsbustader - frittliggande

- a. Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng*		Grad av utnytting	Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader
BFF	4	6	15 %	Maks 35

7.5 BOP – Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng*		Grad av utnytting	Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader
BOP	7	9	60 %	Maks 35

*Tekniske rom/anlegg på tak kan overstige mønehøgda, men må samla vere avgrensa til 10 % av det samla takarealet.

7.6 BE - Energianlegg

- a. Området er sett av til areal for tekniske anlegg - trafostasjon
- b. Det kan opparbeidast nødvendig areal for tilkomst, manøvreringsareal samt bebyggelse for trafostasjon innanfor området.

4.2 Leikeplass f_BLK

- a. Areala er felles for området og skal opparbeidast som tunleikeplass, med dei kvalitetane som følgjer av norm for uteoppshaldsareal i kommunen.
- b. Mindre bygg og installasjonar kan plasserast innanfor området. Tiltak skal gjevast ei arkitektonisk veltilpassa utforming og gjerast til ein heilskapleg del av området.

8 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 2.

8.1 SKV – Køyreveg

- a. o_SKV er offentleg køyreveg for områda som har tilkomst via vegen

8.2 SF– Fortau

- a. o_SF2-3 er offentlege fortau, og skal vere universelt utforma.

8.3 SVT – Annan veggrunn – teknisk anlegg

- a. Arealet skal nyttast til veggrøft og snøopplag. Der det er naudsynt for å trygge framkomme for utrykking og renovasjon, kan vegarealet utvidast inn på anna trafikkareal. Det skal gjevast ei utforming som gjer at det framstår som ein del av sidearealet til vegarealet.

8.4 SPA – parkeringsplassar

- a. f_SPA1 er felles parkeringsanlegg for BFS14.
- b. f_SPA2-3 er felles parkeringsanlegg for BFS9-11.
- c. f_SPA4-5 er felles parkeringsanlegg for BFS4-7.

9 Grøntstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

9.1 GT - Turveg

- a. o_GT er offentleg turveg/sti som knyt saman planområdet med eksisterande vegar for mjuke trafikantar.
- b. Turveg/sti kan opparbeidast med fast dekke, inkl. asfalt.
- c. O_GT3 kan direkte frå Hittunsvegen nyttast som køyreveg for busette innanfor BFS8.

9.2 GF – Friområde

- a. GF1-2 er felles friområde. Det er tillete å etablere enkle installasjonar som benkar, skilt og tilsvarande innanfor føremålet, med unntak av innanfor omsynssone H570_1 og H730.

12 Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

12.1 Frisiktzone (H140)

- a. I frisiktsonene skal det vere fri sikt ned til ei høgd på 0,5 meter over køyrebane i tilgrensande vegar. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling, avfallsdunkar etc. som kjem i konflikt med dette. Unntak er enkeltstående skilt.

12.2 Faresone – skred (H310)

- a. 310_1: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

12.3 Flaum- og erosjonsfare (H320)

- a. Faresone H320_1 og H320_2 er generalisert på bakgrunn av detaljert flaumsonekart i Norconsult-notat Oppdaterte flomberegninger og vannlinjeberegning for Hittingrovi. Detaljert kart går fram av notatet og kap. 3.6 i planomtalen.
- b. Faresone H320_1 omfattar faresone for 200-årsflaum med 40 % klimapåslag. Nye tiltak innanfor faresona skal vere dokumentert tryggja mot flaum i samsvar med § 7-2 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- c. Faresone H320_2 omfattar faresone for 1000-årsflaum med 40 % klimapåslag. Nye tiltak innanfor faresona skal vere dokumentert tryggja mot flaum i samsvar med § 7-2 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

12.4 Usikre grunntilhøve (H390)

- a. Innanfor faresona er det identifisert sprøbrotmateriale / kvikkleire utan potensiale som lausneområde.
- b. Nye tiltak innanfor faresona skal dokumentere krav til konstruksjonstryggleik i samsvar med § 10-2 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- c. Det er krav om ansvarsrett for geoteknikk for alle nye tiltak innanfor faresona.

12.5 Bevaring naturmiljø (H560)

- a. I omsynssone naturmiljø skal kantvegetasjon og naturområdet langs bekken takast i vare. Det kan ikkje plasserast bygningar eller tiltak som er til hinder for kantvegetasjonen.

12.6 Bevaring av kulturmiljø (H570)

- a. Det er ikkje tillate å føre opp noko form for bygningar eller andre installasjonar innanfor område H570_1.
- b. Innanfor område H570_2 skal ein søkje å bevare den kulturhistorisk verdfulle busetnaden i gardstunet og det særprega gardsmiljøet, irekna kulturlandskapsverdiar. Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor omsynssona skal aktuelt tiltak leggast fram for regional kulturmiljøforvaltning til gjennomsyn og uttale.
- c. Det er tillatt med ordinær skjøtsel av vegetasjon innanfor omsynssona.

12.7 Bandleggingszone etter kulturminne (H730)

- a. Området er avsett til bandlegging etter kulturminneloven og inneholdt gravfelt som er automatisk freda kulturminne.
- b. Det er ikkje anledning til å setje i gang med eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det fredede kulturminnet og verneområde omkring, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- c. Det er tillatt med ordinær skjøtsel av vegetasjon innanfor omsynszone. Eventuelle tiltak eller dispensasjoner må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Vestland fylkeskommune.

13 Føresegnområde, jf. PBL § 12-6

13.1 Sikre kulturminne

- a. Sonene med nemningane #1, #2 og #3 gjeld automatisk freda kulturminne, dyrkingsspor med id. 265532, 265533 og 265537. Før utbygging kan settast i gang, skal det gjennomførast arkeologisk gransking av dei arkeologiske freda kulturminna ID 265532, 265533 og 265537. **Det skal takast kontakt med Universitetsmuseet i Bergen i god tid før tiltaka i planen skal settast i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast (§ 10 vedtak). Utgifter i samband med den arkeologiske granskinga, skal dekkast av tiltakshavar, jf. Kulturminnelova § 10.**