

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

**Detaljreguleringsplan for Hagebytunet, gnr 11  
bnr 48 m fl.**

**Nasjonal arealplan-ID 4640-2021006**

Arkivsaknummer	2022/1977		
Føresegn sist revidert	17.01.2024		
<b>Vedteken av kommunestyret</b>	15.02.2024	Sak	9/2024
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			
_____			
tenesteleiar			

### Endringar

jf. pbl § 12-14

Arkivsak	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Føresegn sist revidert	Vedtatt
				dd.mm.åååå

# PLANFØRESEGNER FOR DETALJREGULERING FOR HAGEBYTUNET

## § 1 Arealføremål i tabell

AREALTABELL			
BETEGNING	FØREMÅL	SOSI	AREAL M <sup>2</sup>
<b>Bustader</b>			
B	Bustader (5)		3 080,6m <sup>2</sup>
UTE	Uteopphaldsareal		268,9 m <sup>2</sup>
<b>Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
V	Veg		132,2 m <sup>2</sup>
KV	Køyreveg		86,9 m <sup>2</sup>
SVT	Gang-/sykkelveg (2)		338,9 m <sup>2</sup>
AVT	Anna veggrunn- teknisk anlegg		3,2 m <sup>2</sup>
AVG	Anna veggrunn- grøntareal		25,9 m <sup>2</sup>
<b>Eks. Hensynssone</b>			
H 140	Frisikt		
H370	Høgspentanlegg		

### 1.1 Plankart og vertikalnivå

Reguleringsplanen består av *eit* vertikalnivå.

### 1.2 Planar som helt eller delvis erstattes

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS- DATO	MERKNAD
1420-2017003	Detaljreguleringsplan for Navarsetevegen 38	26.04.2018	Planen har ikkje med fortau langs Navarseteveg, noko det vart krav om ila 2018 når

			plan for 11/48 vart iverksett.
--	--	--	--------------------------------

## § 2 Siktemålet med planen

---

Planinitiativet vil legge til rette for bustader der vidareføring av hagen vil vere ein sentral del av konseptet. Bygningane vil vere enkeltstående bygg som vil passe godt inn i hagebyen slik den ligg føre i dag. Det vert lagt opp til minst mogleg terrenginngrep.

Gjennom planområdet er det ein eksisterande gruslagt snarveg frå Hagebyvegen til Navarsetevegen nord for Solhov. Denne er vist i «plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum», 2010, og er føresett at vert ivareteke. Planarbeidet skal sikre snarveg ned til gata Hovsmarki, for å korte ned gangavstand til sentrum. Det er etablert trapp på gbnr. 16/43, og planen må sikre heimel for allmenn tilgjenge til denne.

## § 3 Dokumentasjonskrav/krav til undersøkingar i byggesakshandsaminga (§12-7 nr. 12)

### § 3.1 Før rammeløyve eller igangsettingsløyve

- § 3.1.1 Ilag med rammeløyve skal det leggest ved 3d skisser som illustrerer bygningsstruktur på eigedom og i samanheng med bygnader i området.
- § 3.1.2 Plan over terrenginngrep og grøntområde.
- § 3.1.3 Det skal dokumenterast handtering av jordmassar og vidare bruk innanfor planområdet.

## § 4 Rekkefølgjeføresegn (§12-7 nr 10)

### § 4.1 Før rammeløyve eller igangsetjingsløyve

- § 4.1.1 Avkjørsle og veg til felt B1, B2 og B3 må ubetrast med siktlinjer før igangsetjingsløyve kan gjevast

## § 4.2 Før det kan gjevast bruksløyve til bustad i planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med tilhøyrande føresegn:

### § 4.2.1 Samferdsleanlegg:

- f\_V (veg, anna veggrunn og parkering)

### § 4.2.2 Teknisk infrastruktur

Før bygnadane vert tatt i bruk innafor den enkelte utbyggingsetappe, skal det dokumenterast at oppbygging av VA-anlegg er gjort i tråd med den gjeldande kommunale VA-norm og overvassnorm.

### § 4.2.3 Leikeplass, område for leik skal integrert i uteopphaldsareal. Områder for leik skal utformast på ein slik måte at den stimulerer til motorisk aktivitet og kreativ leik.

### § 4.2.4 Uteopphaldsareal, området mellom bygga på B1, B2 og B3 skal tilbakeførast til sin opprinnelege funksjon med gras og beplantning. Det skal vera trinnfri gangforbindelse frå alle bustadane i B1, B2 og B3 til f\_UTE. Trinnfri forbindelse kan gå via GS1.

### § 4.2.5 F\_UTE opparbeidast med beplantning murar og gras.

### § 4.2.6 Infrastruktur som vatn/hagekran og straum til felles uteopphaldsareal for felt B1, B2 og B3 må på plass før det kan gjevast bruksløyve

## § 5 Fellesføresegn for heile planområdet (pbl. 12-7)

---

### § 5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### § 5.1.1 Det skal vera min. 30% grøntområde på B1-B3. Kvar eigedom må reknast for seg. Grøntareal skal inngå i uteopphaldsarealet på tomta. Grøntområde vert definert som areal som er jorddekt og tilsådd/tilplanta.

### § 5.2 Universell utforming

#### § 5.2.1 30% av alle bueingar skal ha alle hovudfunksjonar på inngangspartiet. Ved 7 bueingar så utgjer dette 2 bueingar.

### § 5.3 Automatisk freda kulturminne

#### § 5.3.1 Dersom det under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeida straks stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast i samsvar med lov om kulturminne §8, 2. ledd.

### Estetisk utforming

#### § 5.3.2 Bygg, anlegg og uteområde skal ha ei god arkitektonisk utforming med sikte på å oppnå ein estetisk heilskap når det gjeld volum, proporsjonar og skala både i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden. Hovudtanken er å ta vare på eksisterande hage og utforme prosjektet i ein heilskap.

---

- § 5.3.3 Støttemurar skal vere i naturstein eller støypt betong.
- § 5.3.4 Dersom støttemurane i støypt betong vert høgre en 1,8 m skal det utførast med avbøtande tiltak som beplantning og eller avtrapping.
- § 5.3.5 Fargesetting skal vera harmonisk og tilpassa omgjevnadene med sikte på å få eit samspel med desse.

#### **§ 5.4 Terrenghandsaming**

- § 5.4.1 Nødvendige terrenginngrep skal utførast skånsamt og takast i vare i størst mogleg grad under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal ha ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Dette skal gjerast ved at overgangar mellom ulike flater blir lagt i jamne og mjuke linjer.
- § 5.4.2 Murar skal ha estetisk utforming og fagmessig prosjektering og utføring.
- § 5.4.3 Eksisterande epletre skal takast vare på eller erstattast.

#### **§ 5.5 Parkering**

- § 5.5.1 Det skal vera 1,2 p parkeringsplassar pr 100 m<sup>2</sup> BRA på område B1, B2 og B3.
- § 5.5.2 Parkering for B2 og B4 er i samsvar med føresegner i kommuneplanen sin arealdel.

#### **§ 5.6 Miljøkvalitet**

- § 5.6.1 Høgspenkabel i gangveg mellom Navarsetevegen nedre og øvre må takast omsyn til.

#### **§ 5.7 Eigarform**

Framtidig eigarform kjem fram av plankartet. Det er angjeve med liten bokstav framfor føremålet:

o = offentleg areal

o\_KV: offentleg kjøyreveg

o\_GS1: Gang/Sykkelveg

f = fellesareal i privat eige

f\_UTE: fellesareal i privat eige for felt B1, B2 og B3.

f\_V: felles tilkomstveg for B1-B3

## § 6 Bygningar og anlegg (pbl. 12-5. nr. 1)

---

### § 6.1 Fellesføresegn bygningar og anlegg

- § 6.1.1 Formålet med planen er å leggja til rette for nye bustader.
- § 6.1.2 Løysingar for spillvatn og overvatn skal vera i samsvar med kommunen sin VVA- og overvassnorm. Overvatn skal handterast lokalt, og valt løysing skal dokumenterast ved søknadspliktige tiltak.
- § 6.1.3 Det skal vera gjerde eller hekk i området mot GS1 og eigedom 11/23 og 11/105 der det er høge murar/ skrentar
- § 6.1.4 VAO-plan skal leggest til grunn ved detaljprosjektering innanfor felta.
- § 6.1.5 Område som ikkje er veg eller parkering, skal i størst mogeleg grad beplantast.
- § 6.1.6 Områda på felt B1, B2 og B3, som ikkje er veg, parkering, bygnad eller private uteområder, heretter kalla Felleshagen, skal kunne nyttast av alle bustader i området B1, B2 og B3.
- § 6.1.7 Eksisterande støttemurar skal bevarast eller reetablerast.
- § 6.1.8 Det skal etablerast sitteområde, bed, busker, tre og leikeområder i Felleshagen som alle i områda B1, B2 og B3 skal kunne nytta.
- § 6.1.9 Dersom felt B1-B3 vert realisert som tre einebustader, skal arealet UTE inngå i tilgrensande bustadtomt som privat uteopphaldsareal, i tråd med framlegg til tomteinndeling vist i situasjonsplan datert 19.01.2024. Arealet skal ikkje bebyggast. Føresegner knytt til opparbeiding av UTE, inkl. rekkefølgeføresegn fell då bort, og det skal ikkje gjevast løyve til seksjonering/oppføring av fleire bueningar innanfor kvart felt. Hybel tilknytt eigen bustad er tillete.
- § 6.1.10 Snødepot skal handterast internt på kvar enkelt eigedom og ikkje brøytast ut i Navarsetevegen.

### § 6.2 Arealføresmål bustad , feltnamn B

- § 6.2.1 B1 er byggjeområde for nye bustader g/bnr 11/48.
- § 6.2.2 B2 er byggjeområde for eksisterande bustad på g/bnr 11/48.
- § 6.2.3 B3 er byggjeområde for nye bustader g/bnr 11/48.
- § 6.2.4 B4 er byggjeområde for eksisterande bustad på g/bnr 11/60.
- § 6.2.5 B5 er byggjeområde for eksisterande bustad på g/bnr 11/94.
- § 6.2.6 B1, B2 og B3 er satt av til småhus, einebustader, evt bustad i rekke, bustad under parkeringsdekke, samt eksisterande bustad.

### § 6.3 Plassering

- § 6.3.1 I samsvar med byggegrensar i plankartet.
- § 6.3.2 Bodar og uthus kan settast inntil 1 m frå nabogrense.
- § 6.3.3 Bodar og Carportar kan settast heilt inn til mur mot eigedomsgrense til eigedom 11/57 og 11/114, etter avtale med eigar av eigedom 11/57 og eigedom 11/114 dersom muren mellom eigedommane går i grensa.

## § 6.4 Byggehøgder

§ 6.4.1 Følgande maksimale møne og gesimshøgde gjeld for dei ulike delområda i B1.

OMRÅDE	B1	B2	B3	B4	B5
<b>Mønehøgde moh</b>	52 moh/	48,5moh	49,5 moh	54 moh	46,5 moh
<b>Gesimshøgde moh</b>	51 moh	45 moh	48 moh	52 moh	44 moh

Uavhengig av plassering skal maks gesimshøgde aldri overstige 7m målt frå gjennomsnittleg terreng. Unntak er bygg i felt B3 som kan vera 12m.

## § 6.5 Utnyttingsgrad

§ 6.5.1 For B1 og B3 er BYA maks 40%

§ 6.5.2 For B3 er BYA maks 45%

§ 6.5.3 For B4 og B5 er BYA maks 35%

## § 6.6 Uteopphaldsareal

§ 6.6.1 Alle bustadane i B1, B2 og B3 skal ha min 20 m2 privat uteareal tilknytt eigen bustad enten i form av altan eller på terreng.

§ 6.6.2 Det skal ikkje vera gjerder mellom bustadane i B1, B2 og B3, men det kan nyttast avgrensing med vegetasjon. Gjerder for sikring kan tillatast.

§ 6.6.3 Bustadane i B1, B2 og B3 skal ha tilkomst til fellesareal og gangveg på ein god måte.

§ 6.6.4 Dersom det på felt B1, B2 og B3 vert bygd einebustader vil krav til privat uteopphaldsrom bli min 150 m2 pr bustad, der området f\_UTE kan bli omgjort til privat hage utan omregulering.

§ 6.6.5 f\_UTE er eit felles uteområde for felt B1, B2 og B3.

§ 6.6.6 Leikeareal skal integrerast i fellesområdet med balansestokkar, sandkasse/ sandhaug og slengdisse som eit minimum.

§ 6.6.7 Det skal vera mogeleg å bygga eit tak på maks 20 m2 for felles sittegruppe i området f\_UTE.

§ 6.6.8 Det skal opprettast ein velforeining for Felleshagen som f\_UTE er ein del av.

§ 6.6.9 Området vil ikkje vera universelt utforma, men ta omsyn til terrenget slik det er i dag.

## § 6.7 Takform og møneretning

- § 6.7.1 Felt B1, B2 og B3 skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20 og 45 grader med hovudretning parallelt eller på tvers med terrengstigninga. Mindre tak på tilbygg kan ha slakare takvinkel eller flatt tak.
- § 6.7.2 Felt B4 skal ha saltak med takvinkel 25 -45 grader. Med hovudretning parallelt med terrengstigninga. Ein kan behalda valma tak slik det er på dagens hus.
- § 6.7.3 B5 skal på nybygg ha saltak med takvinkel 25 -45 grader. Med hovudretning parallelt med terrengstigninga.
- § 6.7.4 Garasjar/carportarar kan ha flatt tak dersom dei kan nyttast som uteopphaldsareal.

## § 6.8 Materialbruk og farge

- § 6.8.1 Utvendig kledning skal i hovudsak vera i tre, med innslag av andre materialar.
- § 6.8.2 Taktekking skal vera ikkje reflekterande materiale.
- § 6.8.3 Det er tillate med solcellepanel på tak sjølv om desse er reflekterande. Dersom det kjem solceller med matt overflate skal ein nytta dette.

## § 6.9 Tilkomst

- § 6.9.1 Tilkomst til B1, B2 og B3, 11/48, er frå Navarsetevegen via f\_V.
- § 6.9.2 Tilkomst til B4, 11/60 er frå o\_KV.
- § 6.9.3 B5 har i tillegg tilkomst frå Hovsmarki via g/bnr 16/91 og g/bnr 16/43.
- § 6.9.4 Eksisterande gangveg til eigedom 11/48 frå GS1 og GS2, gang- og sykkelveg, skal oppretthaldast.
- § 6.9.5 Det skal etablerast ein ny tilkomst til eigedom 11/48, B1, frå GS1 gang- og sykkelveg i nordvestre hjørne av B1. Dette vert gangveg til dei to næraste husa, og skal sikre tilkomst for brann og redning. Denne tilkomsten vert trinnfri gangveg via GS1 til fellesområdet f\_UTE frå B1, B2 og B3 dersom f\_UTE vert eit fellesområde for B1, B2 og B3.
- § 6.9.6 Det skal etablerast tilkomstveg til B1 gjennom B2 og B3. B2 skal ha tilkomst over B3.
- § 6.9.7 Det må etablerast snuhammar for køyretøy LL, liten lastebil, inne på B1-B3 i anleggsperioden. For varig bruk er det tilstrekkeleg med snuhammer for varebil og ambulanse.
- § 6.9.8 Lastebilar skal svinge mot vest frå f\_V og køyre via Markavegen.

## § 6.10 Parkering

- § 6.10.1 Det skal vera 1,2 parkeringsplassar for bil pr 100 m2 BRA på område B1, B2 og B3.
- § 6.10.2 Parkering for B5 og B4 er i samsvar med føresegner i kommuneplanen sin arealdel
- § 6.10.3 Det skal vera 2 parkeringsplassar for sykkel pr 100 m2 BRA.



## § 7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5, nr. 2)

---

### § 7.1 Fellesføresegn samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med veg- og avkøyrsla skal utførast mest mogeleg skånsamt med tanke på terreng og utsjåande.

### § 7.2 Føremål gang/sykkelveg, feltnamn GS

§ 7.2.1 O\_GS1 Gangveg mellom Navarsetevegen øvre og Navarsetevegen nedre.

§ 7.2.2 GS2: Gangveg frå Navarsetevegen og til Hovsmarki via eigedom 11/19/0/0 og 16/43.

§ 7.2.3 o\_GS1 er offentleg gangveg

§ 7.2.4 Gangforbindelsen GS2 er privat

### § 7.3 Føremål veg, feltnamn f\_V

§ 7.3.1 Felles tilkomstveg til området B1, B2 og B3.

§ 7.3.2 På grunn av brattare stigning enn norm, skal det vera varmekablar i køyrespor i den brattaste delen av f\_V

§ 7.3.3 f\_V skal ha eit flatt område med maks stigning 1:13, ved avkøyrsla til Navarsetevegen

§ 7.3.4 Svingradius i retning vest skal vera  $r=9m$ , mot aust skal den vera  $r=6m$ .

### § 7.4 Føremål køyreveg, feltnamn KV

§ 7.4.1 O\_KV omfattar eksisterande offentleg køyreveg.

### § 7.5 Føremål anna veggrunn- teknisk anlegg , feltnavn AVT

§ 7.5.1 Veggrunn ved avkjøyrsla

### § 7.6 Føremål anna veggrunn-Grøntområde, feltnavn AVG

§ 7.6.1 Vegskulder mellom KV og B5.

## § 8 Omsynssoner

---

### § 8.1 Høgspenningsanlegg, felt H370

§ 8.1.1 Omsynssone H 370 er faresone for høgspenkablar under bakken.

### § 8.2 Frisikt, felt H140

§ 8.2.1 I omsynssone H140 kan det ikkje etablerast beplantning, gjerde eller andre tiltak høgare enn 0,5 m i tråd med vegnorma.

## § 9 Føresegnområde (pbl. 12-7, nr.x)

---

### § 9.1 Vilkår for bruk av arealer, #1

§ 9.1.1 Det er laga ei byggegrense mellom B1 og B2. Her kan det kun byggast mindre tilbygg, uteplassar og bodar på 1 etasje. Maks gesimshøgde frå gjennomsnittleg terreng 3m.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- VAO-rammeplan, datert 22.01.2024
- Situasjonsplan med tre einebustadtomter, datert 19.01.2024