

Reguleringsplan, områderegulering for:

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

**SUND KOMMUNE, gnr. 50 bnr. 5, 11 mfl.
SKOGSSKJENET BUSTADOMRÅDE.
Nasjonal arealplan-ID 1245_20150001**

Saksnummer	11/2077
Siste revisjonsdato føresegner	28.10.2016
Vedtak i kommunestyret	18.10.2016

Det vet stadfesta at vedtaket samsvarar kommunestyret sitt vedtak

rådmann

FØRESEGNEER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for bustadbygging kommunesenteret Skogsvåg i Sund kommune. I samsvar med intensjonen i kommunedelplan for Skogsvåg, er det lagt opp til konsentrert utbygging, og bevaring av store grøntområdet mellom bustadområda.

Delområde A består av BBB01, BBB02, BBK01, BBK02, BBK03, BBK04, BBK05 og BBK06.

Delområde B består av BBB03, BBK07, BBK08 og BBK09.

Delområde C består av BBB04, BBB05, BBK10 og BBK11.

Delområde D består av BBB06, BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16 og BBK17.

For utfyllande opplysningar vert det synt til planskildringa datert 10.03.2016.

§ 1. FELLES FØRESEGNER

1.1 Alle offentlege plassar og uteareal skal vere tilgjengeleg for alle.

1.2 Tomannsbustader og rekkehus skal ha minimum 50m² privat uteopphaldsareal per eining. Leilegheiter skal ha minimum 6m² privat uteopphaldsareal per eining.

- 1.3 Alle bustadområda skal ha nærleikeplass på minimum 150m² ikkje lengre vekke enn 50m, eller kvartalsleikeplass på 1500m² ikkje lengre vekke enn 150m. Areala skal i hovudregelen ikkje vere brattare enn 1:3 - areal brattare enn 1:3 skal ha sereigne kvalitetar.
- 1.4 For tomannsbustader og rekkehus skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar for bil per eining. For leilegheiter skal det opparbeidast 1,5 parkeringsplassar per eining.
- 1.5 Det skal settast av areal for 2 sykklar per bustad.
- 1.6 Maksimal byggjehøgde er fastsett i plankart som kotehøgde for kvart byggefelt.
- 1.7 Maksimal utnytting er fastsett i plankart som % BRA.
- 1.8 Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing i bustadfelta. Val av hustypar, takform og fargar skal veljast med omsyn til omgjevnadane.
- 1.9 Avkøyrslar kan etablerast med mindre avvik frå dei regulerte avkøyrslapilane.
- 1.10 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal utgjera minimum 20 % av bruksarealet i bygningsmassen. Minimum 50 % av felles uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan.
- 1.11 Under opparbeiding av feltet skal ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

§ 2. UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

- 2.1 Det vert sett krav til renovasjonsteknisk avfallsplan i byggesaka til bustadområda.
- 2.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, renovasjonsanlegg, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

§ 3. REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Før det vert gjeve byggeløyve skal godkjent rammeplan for VA føreliggje.
- 3.2 Før det vert gjeve bruksløyve, skal det dokumenterast at akseptable verdiar for radon føreligg for bustadområda.

- 3.3 Før det vert gjeve bruksløyve, skal det dokumenterast at akseptable verdiar for skred føreligg for bustadområda.
- 3.4 I byggeområda skal lågenergi- og passivhusløyvingar vurderast. Det skal også takast omsyn til energibruk ved plassering og utforming av byggeområde, og til bruk av alternative fornybare energikjelder. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk og bruk av alternative, fornybare energikjelder. Det skal også leggjast fram dokumentasjon for dei tekniske løyvingane ein vel , samt energi- og effektbudsjett etter NS 3032. Dette gjeld ikkje for små tilbygg og bygg utan oppvarming.
- 3.5 Før igangsettingsløyve kan verta gitt for felt A, skal B vere ferdig utbygd, eller omvendt. Før igangsettingsløyve kan verta gitt for felt C, skal D vere ferdig utbygd, eller omvendt.
- 3.6 Dekning av barnehageplassar og skuleplass skal dokumenterast før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye bustader.
- 3.7 Luftliner for straum som ikkje er markert med faresone skal leggast i bakken før det vert gjeve løyve til utbygging i delområde A og C.
- 3.8 Ferdigattest eller midlertidig bruksløyve vert ikkje gjeve før VA-anlegg er godkjent av Sund kommune.
- 3.9 Krav til område for leike-/uteopphaldsareal og krav til parkeringsdekning skal dokumenterast oppfylt før bruksløyve vert gjeve.
- 3.10 Der kvartalsleikeplass ikkje fungerer som nærleikeplass, kan inntil 25 einingar byggjast i dei ulike delområda før kvartalsleikeplass må byggjast.
- 3.11 Før det vert gjeve bruksløyve skal alle bustadar har opparbeidd leikeplass ikkje lengre vekke enn 50 m.
- 3.12 Nødvendig renovasjonsløyving skal vere bygd, før det blir gjeve bruksløyve.
- 3.13 Før det vert gjeve bruksløyve skal veg og tilhøyrande fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal og annen veggrunn, til delfelta vere opparbeidd eller sikra opparbeidd.
- 3.14 o_SKV01, med tilhøyrande fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal og annen veggrunn, skal vere ferdig før det blir gjeve bruksløyve til BBK03-06.
- 3.15 o_SKV06, med tilhøyrande fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal, gangveg/gangareal og annen veggrunn, skal vere ferdig frå plangrensa i sør til krysset med f_SKV10 før det blir gjeve bruksløyve til BBB03.

- 3.16 o_SKV06, med tilhørende fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal og annen veggrunn, skal være ferdig frå plangrensa i sør til krysset med f_SKV07 før det blir gjeve bruksløyve til BBK07-09.
- 3.17 o_SKV06, med tilhørende fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal og annen veggrunn, skal være ferdig mellom f_SKV10 og o_SKV01 før det blir gjeve bruksløyve til BBB04.
- 3.18 Krysset Leitet-Skogevegen skal være opparbeida før bruksløyve blir gjeve for nye bustader.
- 3.19 Avkøyring til Grønebakksvegen skal vurderast i høve til trafikktryggleik, og eventuelt flyttast før nytt kryss Leitet-Skogevegen kan takast i bruk.
- 3.20 Bruksløyve skal ikkje verte gitt før kryssløysing ved Skogevegen - Fv. 555 er opparbeidd og godkjent av Statens Vegvesen.
- 3.21 f_GT01 skal være opparbeida samstundes med o_SKV01.
- 3.22 f_GT02 skal være opparbeida samstundes med o_SKV06.
- 3.23 f_GT03 skal være opparbeida samstundes med f_SKV10.
- 3.24 o_SPP01, o_SKV02, o_SF01-02 og o_SGG02 skal vera opparbeida samstundes som o_SKV01 vert opparbeida mellom o_SKV15 og f_SKV03.
- 3.25 o_SPP02, o_SKV16 og o_SF19-20 skal vera opparbeida samstundes som o_SKV06 vert opparbeida mellom o_SKV15 og f_SKV07.

§ 4. **EIGARFORM**

4.1 **Offentlege arealføremål**

4.1.1 Følgande areal skal være offentlege:

- Køyreveg: o_SKV01, o_SKV02, o_SKV04, o_SKV06, o_SKV13, o_SKV14, o_SKV15, o_SKV16
- Fortau: o_SF01, o_SF02, o_SF06, o_SF08, o_SF09, o_SF10, o_SF17, o_SF18, o_SF19, o_SF20
- Gang-/sykkelveg: o_SGS01, o_SGS02, o_SGS03, o_SGS04, o_SGS05
- Gangveg/gangareal: o_SGG01, o_SGG02, o_SGG03, o_SGG06, o_SGG08, o_SGG11
- Anna veggrunn - grøntareal: o_SVG
- Parkeringsplassar: o_SPP01-02
- Turveg: o_GT01, o_GT02
- Friområde: o_GF
- Friluftsområde i sjø og vassdrag: o_VFV

4.2 Felles arealføremål

4.2.1 Følgande areal skal vere felles for angjevne eigedomar:

- Andre kommunaltekniske anlegg:
 - f_BKT01: BBK01, BBB01
 - f_BKT02: BBK01, BBK02
 - f_BKT03: BBK02
 - f_BKT04: BBB02
 - f_BKT05: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06
 - f_BKT06: BBK07, BBK08, BBK09
 - f_BKT07: BBK08, BBK09
 - f_BKT08: BBB03
 - f_BKT09: BBK10, BBK11
 - f_BKT10: BBB05
 - f_BKT11: BBB04
 - f_BKT12: BBB06
 - f_BKT13: BBK13
 - f_BKT14: BBK12, BBK14, BBK15
 - f_BKT15: BBK16, BBK17
- Leikeklass:
 - f_BLK01: BBK01, BBB01
 - f_BLK02: BBK01, BBK02
 - f_BLK03 (kvartalsleikeklass): BBK01, BBK02, BBK03, BBK04, BBK05, BBK06, BBB01, BBB02
 - f_BLK04: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06
 - f_BLK05: BBK07, BBK08, BBK09
 - f_BLK06 (kvartalsleikeklass): BBK07, BBK08, BBK09, BBB03
 - f_BLK07: BBK16 og BBB03
 - f_BLK08 (kvartalsleikeklass): BBK10, BBK11, BBB04, BBB05
 - f_BLK09: BBB04
 - f_BLK10: BBB06
 - f_BLK11: BBK12, BBK13
 - f_BLK12 (kvartalsleikeklass): BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB06
 - f_BLK13: BBK14, BBK15, BBK16, BBK17
- Veg:
 - f_SV01: eigedomar langs Torehaugen og Kletten
 - f_SV02: BBK01, BBK02
 - f_SV03: BBB02
 - f_SV04: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06
 - f_SV05: BBK10, BBK11
 - f_SV06: BBK12, BBK13
- Køyreveg:
 - f_SKV03: BBK01, BBK02, BBB01
 - f_SKV05: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06

- f_SKV07: BBK07, BBK08, BBK09
- f_SKV08: BBB03
- f_SKV09: BBK10, BBK11, BBB05
- f_SKV10: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
- f_SKV11: BBB04
- f_SKV12: BBB06
- Fortau:
 - f_SF03: BBK01, BBK02, BBB01
 - f_SF04: BBK01, BBK02, BBB01
 - f_SF05: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06
 - f_SF07: BBK07, BBK08, BBK09
 - f_SF11: BBK10, BBK11, BBB05
 - f_SF12: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
 - f_SF13: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
 - f_SF14: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
 - f_SF15: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
 - f_SF16: BBK12, BBK13, BBK14, BBK15, BBK16, BBK17, BBB04, BBB06
- Gangveg/gangareal:
 - f_SGG04: BBB02
 - f_SGG05: BBK03, BBK04, BBK05, BBK06
 - f_SGG07: BBK01, BBK02
 - f_SGG09: BBK14, BBK15, BBK16, BBK17
 - f_SGG10: BBB04
- Anna veggrunn - grøntareal
 - f_SVG: Tilsvarande tilstøytande veg
- Turveg:
 - f_GT03: BBK14, BBK15, BBK16, BBK17

§ 5. **BYGG OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Bustader - frittliggjande (BBF)**

5.1.1 BBF1-2 inngår i eksisterande tomter for einebustader.

5.2 **Bustader - konsentrert småhusbusetnad (BBK)**

5.2.1 Bustadar skal tilpassast terreng og inngrep skal skje på ein skånsam måte.

5.2.2 I BBK01 kan det byggast 16 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +66,0.

5.2.3 I BBK02 kan det byggast 14 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +70,0.

5.2.4 I BBK03 kan det byggast 10 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +70,0.

5.2.5 I BBK04 kan det byggast 12 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +70,0.

- 5.2.6 I BBK05 kan det byggast 10 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +72,0.
- 5.2.7 I BBK06 kan det byggast 12 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +72,0.
- 5.2.8 I BBK07 kan det byggast 24 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +63,0.
- 5.2.9 I BBK08 kan det byggast 8 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +63,0.
- 5.2.10 I BBK09 kan det byggast 14 bustader som rekkehus eller leilegheiter maksimalt to einingar i høgda. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +60,0.
- 5.2.11 I BBK10 kan det byggast 6 bustader som tomannsbustader. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +73,0.
- 5.2.12 I BBK11 kan det byggast 4 bustader som tomannsbustader. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +70,0.
- 5.2.13 I BBK12 kan det byggast 6 bustader som rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.14 I BBK13 kan det byggast 6 bustader som rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.15 I BBK14 kan det byggast 4 bustader som tomannsbustader eller rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.16 I BBK15 kan det byggast 6 bustader som tomannsbustader eller rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.17 I BBK16 kan det byggast 9 bustader som tomannsbustader eller rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.18 I BBK17 kan det byggast 6 bustader som tomannsbustader eller rekkehus. Byggehøgde er maksimalt 9m og ikkje over kote +75,0.
- 5.2.19 Minst 50 % av tomannsbustadane og rekkehusa skal vera universelt utforma.

5.3 Bustader - blokk (BBB)

- 5.3.1 I BBB01 kan det byggast 18 bustader. Byggehøgde er maksimalt 14m og ikkje over kote +66,0.
- 5.3.2 I BBB02 kan det byggast 30 bustader. Byggehøgde er maksimalt 14m og ikkje over kote +70,0.
- 5.3.3 I BBB03 kan det byggast 44 bustader. Byggehøgde er maksimalt 10m og ikkje over kote +63,0.
- 5.3.4 I BBB04 kan det byggast 40 bustader. Byggehøgde er maksimalt 10m og ikkje over kote +75,0.
- 5.3.5 I BBB05 kan det byggast 35 bustader. Byggehøgde er maksimalt 14m og ikkje over kote +70,0.
- 5.3.6 I BBB06 kan det byggast 40 bustader. Byggehøgde er maksimalt 10m og ikkje over kote +78,0.
- 5.3.7 Blokkar skal vera universelt utforma.

5.4 Motorsportanlegg (BMA)

- 5.4.1 Det skal utarbeidas en detaljreguleringsplan for areal avsett til motorsportanlegg.

5.5 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)

5.5.1 f_BKT01-15 skal nyttast til renovasjon, postkassestativ og anna infrastruktur.

5.6 Leikeplass (BLK)

5.6.1 f_BLK01-02, f_BLK04-05, f_BLK07, f_BLK09-11, og f_BKL13 er nærleikeplassar. Leikeplassane skal utstyrast med leikeapparat for småborn og born. Nærleikeplassane skal minimum utstyrast med ein sandkasse og benkar, og areala skal vere skjerma frå køyreveg. Leikeareala skal i hovudsak planerast. Støynivå skal dokumenterast, og nødvendige støydempeande tiltak skal etablerast.

5.6.2 f_BLK03, f_BLK06, f_BLK08 og f_BLK12 er kvartalsleikeplassar. Leikeplassane skal utstyrast med leikeapparat og balleik for born og ungdom, for eksempel ved leggja til rette for balleik, sykling og aking. Minimums 50 % av leikeareala skal planerast. Støynivå skal dokumenterast, og nødvendige støydempeande tiltak skal etablerast.

5.7 Energianlegg (BE)

5.7.1 Areala skal nyttast til nettstasjonar.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg (SV)

6.1.1 Vegane skal utformast for køyrande og gåande med fast dekke.

6.2 Køyreveg (SKV)

6.2.1 Køyrevegane skal utformast for køyrande med fast køyresterkt dekke.

6.3 Fortau (SF)

6.3.1 Fortau skal utformast med fast rullevenleg dekke.

6.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

6.4.1 Gang-/sykkelveg skal utformast med fast rullevenleg dekke.

6.5 Gangveg/gangareal (SGG)

6.5.1 Gangvegar skal utformast med fast dekke.

6.6 Anna veggrunn - grøntareal (SVG)

6.6.1 Anna veggrunn - grøntareal er areal for teknisk infrastruktur, grøfter, skjeringar, murar og liknande knytt til veganlegg.

6.7 Parkeringsplassar (SPP)

6.7.1 Parkeringsplassar skal utformast med fast dekke.

§ 7. GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Naturområde (GN)

7.1.1 Områda kan nyttast til rekreasjon og opphald. I naturområda skal det ikkje gjerast inngrep i landskap eller vegetasjon, utanom nødvendig sikring og tilpassing til veganlegg som er tillate. Slike tiltak skal då plantast til med stadeigen vegetasjon, og gjevast eit estetisk tiltalende utsjåande.

7.2 Turveg (GT)

7.2.1 Turveg o_GT01 skal universelt utformast.

7.2.2 Turveg o_GT01 og f_GT03 skal universelt utformast, men stigningstilhøva skal tilpassast terreng utan store inngrep.

7.3 Friområde (GF)

7.3.1 Friområda kan opparbeidast til rekreasjon og opphald. Areala kan plantast til og terrasserast med stadeigen vegetasjon og materialar.

7.3.2 Nødvendig sikring og tilpassing til veganlegg, kan gjerast i areala. Tiltaka skal då plantast til med stadeigen vegetasjon, og gjevast eit estetisk tiltalende utsjåande.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Naturformål av LNFR (LNA)

8.1.1 I LNF-områda skal landskap og vegetasjon ivaretakast. Det er ikkje tillata med inngrep i desse områda, med unntak av støyvoll mot støy frå motorkrossbana og nødvendig sikring og tilpassing til veganlegg.

8.1.2 Det er tillata å anleggje støyvoll til maksimalt kote +70 mot støy frå motorkrossbana. Støyvoll skal utformast med omsyn til landskap og dekkast til med stadeigen vegetasjon.

8.1.3 Nødvendig sikring og tilpassing til veganlegg, kan gjerast i areala. Tiltaka skal då plantast til med stadeigen vegetasjon, og gjevast eit estetisk tiltalende utsjåande.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRENDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

9.1.1 I naturområde i sjø og vassdrag er det ikkje tillata med inngrep i landskap og vegetasjon.

9.2 Friluftsområde å sjø og vassdrag (VFV)

9.2.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag kan opparbeidast for rekreasjon og opphald. Murar og vegetasjon skal vere av stadeigen karakter, og halde høg kvalitet.

§ 10. OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

10.1 Sikringssone

(pbl § 11-8 a)

10.1.1 Frisiktsonar skal haldast fri for tiltak høgare enn 0,5m over tilgrensande vegar sitt plan.

10.2 Faresone

(pbl § 11-8 a)

10.2.1 I områder for høgspenningsanlegg er det ikkje tillata med bygg eller andre anlegg for varig opphald.

10.3 Sone med angitte særlige hensyn - hensyn landskap

(pbl § 11-8 c)

10.3.1 Viktige landskaps-turvegdrag/grøntstruktur der bygg- og anleggstiltak ikkje bør tillatast. Av omsyn til biologisk mangfald er det ikkje tillate å gjera inngrep i området rundt tjernet ved Hald stadion.

VEDLEGG

RETNINGSGIVANDE

1. Illustrasjonsplanar for delområda B-D datert 22.01.2015, og for delområde A datert 15.07.2015, er retningsgivande for utbygging av infrastruktur.
2. Støyrapport for MC-bane, datert 07.09.2012.