

Planbestemmelser

Detaljregulering Åros, Kleivo, Sogndalstrand.

PlanID: 1111- 2019-001

§ 1.00 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for 3 eneboligtomter med tilhørende anlegg.

§ 2.00 Krav til søknad

Det kan søkes om tillatelse for tiltak på hver enkelt tomt.

Bebyggelse på tomtene nr. 75,81 og 82 skal utformes i samsvar med tegninger som følger detaljreguleringsplanen : Tomtestudier for Landmark, Åros. Dette gjelder utendørsplan tegn. nr. 50, planer nr. 110-115, snitt 201- 203, fasader 301-306.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge arbeidstegninger i M=1:50 for både planer snitt og fasader samt nødvendige detaljer for å sikre at bygningene oppføres i samsvar med planbestemmelsene.

For arkitekturforming i denne planen stilles krav om sentral godkjenning i tiltaksklasse 2.

For søknad om tillatelse skal det utarbeides detaljert utendørsplan for hver tomt i målestokk minst 1:100. Her skal alle bygninger plasseres med inntegnet tun for biloppstillingsplasser, grøntanlegg støttemurer, terrengtrapper terrasser og plassering av søppelcontainere.

Utendørsplanen skal ha påført planlagte cotehøyder på gulvnivå, gesims og mønehøyder for bygninger samt høyder på atkomstvei, tun, terrasser og tilgrensende terreng.

Det skal vises minst 1stk. landskapsnitt M=1:100 gjennom hver bolig og hele tomten samt minst 4m inn på tilstøtende vei og nabolandskap.

§ 3.00 Fellesbestemmelser

§ 3.01 Estetikk

Materialer som velges i bygningens fasader enten det gjelder taktekking, kledning, vindusformater, og grunnmur skal tilpasse seg stedets byggeskikk. Ettersom tiltaket ligger i vernet område, er kvalitet i arkitekturen et viktig tema for å sikre at den nye bebyggelsen blir tilpasset stedets byggetradisjon og landskap. Derfor skal planens arkitekttegninger legges til grunn for søknad om tillatelse.

Dersom det oppstår behov for å avvike planløsninger og gjøre fasadejusteringer med videre skal søknaden behandles ved dispensasjonssøknad. Kommunen skal da innhente fylkeskommunens uttalelse før den videre saksbehandling.

§ 3.02 Lyd og støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 skal legges til grunn.

§ 3.03 Bebyggelse

Boligene skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser som vist med minst 1m fra nabogrense og minst 2m fra vei.

Høyder topp gulvnivå merket TG er angitt på arkitekttegnene underetasje og 1. etasje. Høydene skal kontrollmåles slik av alle bygningshøyder tilpasser seg eksisterende vei høyder og landskapsprofil. Eventuell høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for best å tilpasse bebyggelsen til landskap og eventuelle tekniske anlegg. Ved større avvik enn +/- 0,3m skal arkitekt vurdere situasjonen på ny og avklare med Sokndal kommune.

Levegger tillates ikke utover det som er vist på planens illustrasjoner.

Forstøtningsmurer kan bygges i tørrlodd naturstein med stedegen stein. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller kan plasstøpes med overflate av naturskifer. Utendørsarealer med støttemurer mellom og omkring boliger, garasjer og boder skal for tomtene 81 og 82 opparbeides etter en felles utomhusplan og vises ved søknad om tillatelse.

Det skal avsettes en skjermet plass for avfallscontainere på hver tomt.

§ 3.04 Energiforsyning

Byggverk skal prosjekteres og utføres ihht, TEK 17.

§ 3.05 Parkering

Det skal etableres maksimum 2 biloppstillingsplasser og 3 sykkelparkerings-plasser per boenhet på egen tomt.

§ 3.0 Vann og avløp

Vann- og avløp for spillvann og overvann tilkoples utbygd nett som er godkjent av Sokndal kommune.

§ 3.08 Avrenning og forurensningstilførsler

Overvann fra landskap ovenfor tomtene skal håndteres ved avskjæringsgrøfter anlagt innenfor hver tomt.

§ 3.09 Tinglysing heftelser

Det må ved utstedelse av skjøter for tomtene sikres rett for eier av tomt 82 å utføre vedlikeholdsarbeid på fasade i nabogrense. Det må også sikres en gjensidig rett for begge tomter til å snu bil inn på nabotomt.

§ 4.00 Bebyggelse og anlegg

§ 4.01 Frittliggende eneboliger

Det tillates på 1 frittliggende bolig (1 etasje + sokkel) på hver av tomtene 75, 81 og 82, med en boenhet i hver.

Tomteutnyttelse

Maks. BYA 190 m² per tomt. Beregnet i samsvar med Grad av utnyttning § 5-1 og §5-2.

Takform og tekking

Tak skal være saltak med møneretning som vist på plankart, takvinkel 30-35 grader. Taktekking skal være med røde enkeltkrummet takstein av tegl. Alternativt tradisjonell huggen lapphelle av skiferstein.

Fasadematerialer.

Boliger og garasjer skal ha utvendig malt trekledning som arkitekttegningene viser. Synlige deler av grunnmurer og kjellermurer skal forblendes med naturstein av stedegen type.

Bygningshøyder

Bolig og garasje tomt 75:

Maksimum konstruksjonshøyder på møne = cote + 36,2. Gesimshøyde = cote +33,7.
Mønehøyde garasje cote+ 30,7.

Bolig og garasje tomt 81:

Maksimum konstruksjonshøyder på møne = cote +41,8. Gesimshøyde = cote +39,3.
Mønehøyde garasje cote+ 37,3.

Bolig og garasje tomt 82:

Maksimum konstruksjonshøyder på møne = cote +42,2. Gesimshøyde= cote +39,7.

Mønehøyde garasje cote+ 37,7.

Brannverntiltak

Fasade på hus mot nordvest på tomt 82 skal utføres med brannklasse i overensstemmelse med plan og bygningslovens krav. Det tillates ikke vindu i denne veggen.

Garasje og utvendige boder

Garasje og sports-/hagebod skal bygges sammen som vist på utendørsplan og tilpasses bebyggelsen i materialvalg.

Maksimum mønehøyde er 4,0m meter målt fra innvendig golv.

Dato: 04.02. 2020

Revidert: 02.06. 2020

ARC Arkitektur as.

