

Føresegner

Detaljreguleringsplan for Prestagarden – «Lydialyst»

PlanID 2026001

Utarbeida av Ulvik Herad

1 Siktemålet med planen

Hovudføreemålet med planen er å leggje til rette for etablering av leilegheiter på den gamle sjukeheimstomta, inkludert dei tidlegare omsorgsbustadane. Det er og eit mål å setje av grøfteareal til vegen.

Bustadføreemål utanom BB1 og BKS1 er berre med i plankartet for å sikre saumlaus overgang til eksisterande planar. Desse områda fylgjer føresegner og andre reglar satt i den plan som gjeld for den bustadtomta dei tilhøyrar. Det same gjeld næringsareal som inngår i planen.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Byggjegranser

- Byggjegrense mot sjø er satt i strandkanten (0 meter)
- Innanfor byggjegrensa mot veg er det ikkje tillat å plassere bygningar, støyskjermar og liknande. Det er tillate å parkere innanfor byggjegrensa. Byggjegrense mot veg fylgjer føremålsgrensene om ikkje anna er synt i plankartet.

2.2 Rekkjefylgjekrav

Før det kan gjerast andre tiltak på leikeplassen (o_LEK) skal tilkomst vere universelt utforma og plassen skal elles vere opparbeida slik at den er tilrettelagt for universell utforming.

3 Føresegner for arealføreemål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for BB1 og BKS1

- Det skal sikrast tilkomst gjennom begge føremåla til nedsida av bygningane. Det kan derfor ikkje gjerast tiltak som hindrar slik tilkomst.
- Det er ikkje tillatt å byggje djupare enn eksisterande bygg, rekna frå vedtaksdato.



3.1.2 Bustad, blokk – BB1

- I dette arealføremålet skal det vere bustadblokk med 5-17 einingar.
- Utnyttingsgraden er maksimalt 40 % BYA
- Høgaste punkt på bygget kan maksimalt vere 11 m over gjennomsnittleg opphavelag terreng.
- Minst 50 % av einingane skal vere tilgjengelege bueiningar. Dette inneber at også areal som einingane nyttar skal vere tilgjengelege. Desse einingane skal ha utgang på bakkenivå.
- Maksimalt 30 % av bueiningane kan vere frå og med 30 til og med 50 m², runda ned til næraste heile tal. Resten skal vere større enn 50 m².
- Parkering
 - Det skal vere minst 1,5 parkeringsplassar per eining. Desimaltal skal rundast ned til næraste heile tal.
 - Minst 2 av parkeringsplassane skal vere for rørslehemma.
 - At krav om parkering er løyst skal dokumenterast i byggjesaka.
- Krav til minste uteopphaldsareal er 25 m² per eining

3.1.3 Bustad, konsentrert småhus, BKS1

- I dette arealføremålet skal det vere fleirmannsbustad.
- Utnyttingsgraden er maksimalt 40 % BYA

3.1.4 Leikeplass, o_LEK

- I dette arealføremålet skal det vere leikeplass.
- Tilkomst til og manøvreringsområdet på leikeplassen skal vere universelt utforma.
- Minst eitt leikeapparat skal vere universelt utforma.
- Det kan etablerast installasjonar og byggverk dersom disse er i tråd med føremålet, til dømes leikeapparat, gapahuk og liknande. Maksimal mønehøgde på installasjonar og byggverk er 30 moh.

3.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr 2)

3.2.1 P1 og P2

Føremåla er avsett til parkeringsplassar for BB1.

3.2.2 o_KV1

Føremålet er avsett til kommunal veg.

3.2.3 Anna veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

Dette føremål tilhøyrar vegen og er avsett til areal for grøfter, tekniske installasjonar, skjeringar og støttemurar og liknande. Som teknisk installasjon høyrar også mindre tekniske bygningar til, til dømes pumpehus og trafo. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til



hinder for slik bruk, eller til hinder for brøyting og anna vedlikehald av vegen. Det er tillat å etablere avkøyningar i føremålet.

3.2.4 o_F01

Føremålet er avsett til fortau.

3.2.5 o_GG1

Føremålet er avsett til gangveg for ålmenta og kan justerast ved behov.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr 3)

3.3.1 o_G1

Føremålet er avsett til grønstruktur og skal bestå av vegetasjon. Gangvegen gjennom føremålet (o_GG1) kan utvidast inn i føremålet.

4 Omsynssoner

4.1 Faresone for skred (H310)

Innanfor faresona skal tilstrekkeleg tryggleik vere ivareteke før tiltak kan setjast i gang.