

# Vågshaugen sør, detaljplan Gnr. 48, Bnr. 30,77 m.fl.

Reguleringsføresegner gjeld for kart datert 01.11.2025

Plan-ID 4624 20170600

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Vågshaugen sør
Gardsnummer, bruksnummer:	48/30 og 77 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID:	4624 20170600
Saksnummer:	17/2182
Dato for siste revisjon av føresegna:	01.11.2025
Dato for vedtak i kommunestyret:	25.03.2021
Planen omfattar følgende plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhørende føresegn:	Vågshaugen sør 48/30 og 77 m.fl. vedteken 25.03.2021 og E1 Vågshaugen sør 48/30 og 77 m.fl. vedteken 22.05.2025
Denne planen endrar:	Vågshaugen sør 48/30 og 77 m.fl., inkludert E1.
Reguleringsendring E2	Endring E2 er markert med *
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	
Endring E1	20.02.2025
Varsel av reguleringsendring	21.03.2025
Vedtak om reguleringsendring	22.05.2025
Endring E2	01.11.2025
Varsel av reguleringsendring	DD.MM.ÅÅÅÅ
Vedtak om reguleringsendring	DD.MM.ÅÅÅÅ

# 1 Siktemålet med planen

Planen skal leggja til rette for bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur.

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### 2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1 Tiltak skal utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader.
- 2.1.2 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal ikkje skilje seg ut eller gje ein dominerande fjernverknad av planområdet.

### 2.2 Landskap og terreng

- 2.2.1 Bygg skal søkast tilpassa terreng. Område som ikkje vert utbygd kan liggja urørt, eller opparbeidast på ein tiltalande måte som grøntareal eller opphaldsareal.
- 2.2.2 Fulldyrka jord innanfor planen skal i størst mogleg grad bevarast innanfor planområdet. Det skal utarbeidast plan for om disponering av jordmassar før IG.

### 2.3 Universell utforming/tilgjenge

- 2.3.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- 2.3.2 Det skal sikrast trinnfri tilkomst i overgang mot gatetun for menneske med nedsett funksjonsevne.

### 2.4 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

### 2.5 Byggegrenser

- 2.5.1 **Byggegrenser**  
Der det ikkje er vist byggjegrænse i plan gjeld formålsgrænse som byggjegrænse.
- 2.5.2 Oppføring av frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak, samt støttemurar, terrasse, altan, trapper, gjerde og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene når det ikkje hindrar sikt.

### 2.6 Avkøyrslar og veg

- 2.6.1 **Avkøyrslar**  
Avkøyrslar skal utformast i samsvar med krava i Forskrift om alminnelege regler om bygging og vedlikehald av avkøyrslar frå offentleg veg. Avkøyrslar som er vist med pil i planen er illustrerande. Endeleg plassering skal skje i samband med søknad. Krav til frisikt skal vera dokumentert i byggjesøknad.
- 2.6.2 **Veg**  
Veg skal utformast i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande kommunalnorn.

## 2.7 Krav om undersøkingar

Før prosjektering av BKS1-2 skal det gjerast grunnundersøking for å sikre rett prosjektering av bygg og anlegg. Grunnundersøking skal utførast av geoteknisk fagkyndig og forutsetningar frå geotekniske rapporter skal følgast opp i detaljprosjektering og utføring.

## 3 Føresegner for arealformål

### 3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Teknisk infrastruktur

Innanfor alle byggjeområder i planen kan det oppføres naudsynte anlegg for teknisk infrastruktur på bakken og i grunnen. Vass,-avløps,- og overvassanlegg skal utformast i samsvar med VA rammeplan, eller annan løysning godkjent av kommunen.

#### 3.1.2 Uteopphaldsareal og leikeplassar

Det skal opparbeidast min. 50 m<sup>2</sup> leike og uteopphaldsareal for kvar bustad innanfor planen.

#### 3.1.3 Parkering og sykkelparkering\*

For einebustader er det krav til 3 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel.

For rekkjehus eller leilegheiter er det krav til 2 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel for kvar bueining.

For husvære mindre enn 65 m<sup>2</sup> BRA og mindre (leilegheiter, utleigedel o.l.) er det krav til 1,5 parkeringsplassar for bil og 1 for sykkel for kvar bueining.

Grunnlag for berekning av BRA er BRA-i.

Krav til storleik på parkeringsplassar skal vere i samsvar med Vegnorm for Bjørnafjorden kommune.

BKS1-2 og 5-6 skal samla ha min. 2 HC parkeringsplassar.\*

BKS4 skal ha min. 2 HC parkeringsplassar.\*

### 3.2 Bustader, frittliggjande småhus - BFS

#### 3.2.1 BFS4\*

Innanfor BFS4 er det tillate å føra opp einebustad med utleige og parkering/garasje.

Maksimal gesims eller møne høgde kote 40.

BYA 35%

Parkering skal skje på egen tomt.

#### 3.2.2 BFS5\*

Innanfor BFS5 er det tillate å føra opp einebustad med utleige og parkering/garasje.

Maksimal gesims eller møne høgde kote 43,5.

BYA 35%

Parkering skal skje på egen tomt.

### 3.3 Bustader, konsentrert småhus - BKS

#### 3.3.1 BKS1\*

Innanfor BKS1 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av rekkjehus eller ein fleirmannsbustad med uthus, parkering, fellesareal og privat uteopphaldsareal.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 38,5.

BYA 63%\*

#### 3.3.2 BKS2

Innanfor BKS2 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 38,5.

BYA 58%\*

#### 3.3.3 BKS3

Innanfor BKS3 er det tillate å føra opp inntil 4 bustadeiningar i form av rekkjehus eller ein fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal og parkering/garasje.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 43,5.

BYA 40%

Parkering skal skje på egen tomt.

#### 3.3.4 BKS4\*

Innanfor BKS4 er det tillate å føra opp inntil 14 bustadeiningar, fellesareal og privat uteopphaldsareal og parkering/garasje.

4 bustadeiningar skal vera mindre enn 65 m<sup>2</sup>.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 41,5.

BYA 60%

Parkering skal skje på egen tomt.

#### 3.3.5 BKS5\*

Innanfor BKS5 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 40.

BYA 46%\*

#### 3.3.6 BKS6

Innanfor BKS6 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 40.

BYA 46%\*

#### 3.3.7 BKS1-2 og BKS5-6

For BKS1-2 og BKS5-6 gjeld særleg:

BKS1-2 og BKS5-6 kan ha til saman 36 parkeringsplassar. Byggar ein større leilegheiter enn 65m<sup>2</sup>, skal tal på einingar reduserast slik at parkeringskrav vert oppfylt.

Leilegheiter får ikkje vera mindre enn 45m<sup>2</sup>.

### 3.4 Garasjeanlegg for bustader – BG

#### 3.4.1 BG1\*

Innanfor formålet kan det oppførast carport/garasjeanlegg med bodar og bosshus.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 36

BYA 100%

### 3.4.2 BG2-4\*

Innanfor formålet kan det oppførast carport/garasjeanlegg med bodar.

Maksimal gesims eller møne høgd kote 36.

BYA 100%

### 3.4.3 BG1-4 \*

BG1-4 skal ikkje reknast med i berekningsgrunnlag for BRA og parkeringskrav.

BG1-4 kan nyttast til parkering.

## 3.5 Vass- og avløpsanlegg - BVA

Innanfor formålet kan det oppførast bygg og anlegg for vann, avløp og anna teknisk infrastruktur.

BYA 90%

## 3.6 Renovasjonsanlegg – BRE\*

Innanfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus eller annan løysning for søppelhandtering. Bosshus kan byggjes saman med garasje på BFS4.

Området skal ha terskelfri tilkomst til veg.

BYA 90%

## 3.7 Leikeplass - BLK

### 3.7.1 BLK1, 3-4

Leikeareala skal leggjast til rette for ein variert aldersgruppe og kan ha ulik utforming og innhald. Det skal plantast til eller takast vare på busker/trer innanfor kvart leikeareal og det er ikkje tillate å grusleggja heile leikearealet.

### 3.7.2 f\_BLK1\*

f\_BLK1 kan opparbeidast som naturleikeplass med beplantning og gangvegar. Minimum 200 m<sup>2</sup> skal opparbeidast med terskelfri tilkomst med fast dekke, og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. I tillegg skal min. 100 m<sup>2</sup> leggjast til rette for leik. Det er tillate å heve terrenget.

Eigeform: BLK1 er felles for BKS1-2, BKS5-6.

### 3.7.3 f\_BLK2\*

f\_BLK2 skal vere universelt utforma og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

Eigeform: BLK2 er felles for BFS4-5, BKS4.

### 3.7.4 f\_BLK3\*

f\_BLK3 skal opparbeidast som naturleikeplass kor min. 200 m<sup>2</sup> skal ha terskelfri tilkomst, og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

I aust kan det oppførast vinterstue eller liknande overbygd areal innanfor byggjegrænse vist i plan.

I sørvest skal det leggjast til rette eit mindre område for ballspel og liknande.

Anna tilrettelegging for leik og opphald er tillate.

Terrengheving er tillate.

Eigeform: BLK3 er felles for BKS4.

#### 3.7.4 f\_BLK4

f\_BLK4 kan opparbeidast som naturleikeplass med beplantning og gangveggar. Minimum 60 m2 skal opparbeidast med terskelfri tilkomst med fast dekke, og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Det skal vera gangsti gjennom område og fram til f\_Turveg i tilgrensande plan Vågshaugen Sørvest.

Eigeform: f\_BLK4 er felles for BKS1-2, BKS5-6.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1 Veg - SV

4.1.1 O\_SV1 skal asfalterast og opparbeidast som vist i plan.

4.1.2 Eigeform: Formålet er offentleg.

4.1.3 f\_SV2 skal asfalterast og opparbeidast som vist i plan.\*

4.1.4 Eigeform: f\_SV2 er felles for BFS4-5 og BKS4.\*

4.1.5 f\_SV3 skal opparbeidast som vist i plan.\*

4.1.6 Eigeform:f\_SV3 er felles for BFS4-5.\*

### 4.2 Fortau - SF

4.3.1 o\_SF1 skal ha fast dekke og opparbeidast som vist i plan.

4.3.2 Eigeform: Formålet er offentleg.

### 4.3 Gatetun – SGT\*

4.4.1 F\_SGT skal opparbeidast med eit fast dekke med markert overgang frå køyrevegen.

4.4.2 Inn- og utkøyring av f\_SGT skal skje over kantstein.

4.4.3 F\_SGT kan utstyrast med plantar, sandkassar, leikeapparat, bord og benkar, og liknande utstyr.

4.4.4 Køyrebanen skal ikkje markerast med kantstein eller anna som gir høgdeforskjell mellom køyrebane og anna areal.

4.4.5 Eigeform: f\_SGT1 er felles for BKS1-2 og BKS5-6.

### 4.4 Gang/Sykkelveg – SGS\*

4.5.1 SGS1 skal opparbeidast med fast dekke eller grus som vist i plan.

4.5.2 Eigeform: SGS1 er offentleg.

## 4.5 Annan veggrunn grøntareal – SVG\*

4.6.1 SVG1-4 skal nyttas til snøopplag og terrengtilpassing for veg. Gjerde og tilplanting er tillate når det ikkje er til hinder for frisikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar.

4.6.2 Eigeform:

O\_SVG1,2 og 4 er offentleg.

F\_SVG3 er felles for f\_SV2.\*

## 4.6 Parkering – SPA\*

4.7.1 F\_SPA1-2 skal opparbeidast som vist i plan.

4.7.2 Innanfor F\_SPA1 skal det opparbeidast **min. 1 HC parkeringsplass**.\* Det kan etablerast grøft eller bed mot nord. Steingard innanfor #FO1 skal gjenoppbyggast med originale steinar langs grense mot leikeplass i samsvar med §6.1.

4.7.3 Eigeform:

F\_SPA1-2 er felles for BKS1-2 og BKS5-6.

4.7.4 f\_SPA3 er felles for BKS4.\*

## 6 Føresegner til føresegnsområde

6.1.1 Føresegner til føresegnsområde #FO1

6.1.2 Steinar frå eksisterande steingard innanfor føresegnområde skal takast vare på og nyttast til å gjenoppbygga steingard langs grense mot leikeplass. Steingard skal starta ved grense til gnr/bnr 51/285 og en skal byggja så langt ein rekkjer med eksisterande steinar.

## 7 Rekkjefølge føresegner\*

Før bygning blir teken i bruk skal følgjande tiltak vere opparbeidd eller sikra opparbeidd:		
7.1.1	Leik	Leikeplassar tilhøyrande bustad skal vere opparbeid før brukstillatelse vert gjeven. Kravet er avgrensa til dei einingane som høyrer til det enkelte området (BLK1, BLK2, BLK3 og BLK4).
7.1.2*	BFS4-5	F_SV3. Parkering i samsvar med krav i planen.
7.1.3	BFS5-6	O_SV1 O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass. f_SKV1 F_BLK3 O_SGS1 med gatelys Parkering i samsvar med krav i planen.
7.1.4*	BKS1	O_SV1 O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass. F_SGT1 F_BLK1 nedanfor BKS1 og med tilkomst. Parkering i samsvar med krav i planen. Steingard i samsvar med §6.1.
7.1.5*	BKS2	O_SV1

		<p>O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass.  F_SGT1  F_BLK1 nedanfor BKS2 og med tilkomst.  Parkering i samsvar med krav i planen.  O_SGS1 med gatelys  Parkering i samsvar med krav i planen.</p>
7.1.6	BKS3	<p>O_SV1  O_SF1  F_SKV1  F_BLK2  Parkering i samsvar med krav i planen.</p>
7.1.7	BKS4	<p>O_SV1  O_SF1  F_SV2  F_BLK3  O_SGS1 med gatelys  Parkering i samsvar med krav i planen.</p>
7.1.8*	BKS5	<p>O_SV1  O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass.  F_SGT1  Parkering i samsvar med krav i planen.  F_BLK4  Sti opp til naboplan.</p>
7.1.9*	BKS6	<p>O_SV1  O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass.  F_SGT1  Parkering i samsvar med krav i planen.  F_BLK1 framfor BKS5</p>
<b>7.2</b>	<b>Før igangsetting skal følgjande plan/ tiltak vere sikra:</b>	
7.2.1	F_SV2 F_SGT1	Plan for sikring av anleggsområde.
7.2.2	BKS1-2	Grunnundersøking av byggegrunn. Plan for om disponering av jordmassar i samsvar med 2.2.2
7.2.3*	BFS4 BKS1-2, BKS4-6	Teknisk plan for VA og overvann.