Reguleringsføresegner for reguleringsplan for Holemork, planid. 34330012.

Vedteke av Skjåk kommunestyre xxxxxxx – sak xxxxxx.

1 FELLES FØRESEGNER

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til gjeldande plan- og bygningslov og gjeld innafor området som er vist med plangrense på reguleringsplankartet.

Det er ikkje tillate med etablering av private særrettar som er i strid med desse føresegnene.

1.1 Vatn og avlaup

Bygningar innanfor planområdet skal koplast på kommunalt vatn- og avlaup.

1.2 Handtering av overvatn

Ved planlegging og prosjektering av ny bygnad og anlegg, skal det takast ekstra omsyn til overvatn. Overvatn skal som hovudregel handterast lokalt, på eigen grunn ved infiltrasjon, fordryging eller på annan måte. Kommunen kan krevje eigen plan for overflatevatn blir utarbeidd og godkjent før utbygging.

Løysningar for infiltrasjon, fordryging og avleiing av overvann skal til saman bli dimensjonert for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 15-8.

For samferdselsanlegg gjeld eigne reglar for klimapåslag som går fram av pkt. 4.1.

1.3 Tilgjengelegheit for alle

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, her under tilkomst og parkering, bør ha universell utforming. Dei skal ha universell utforming der Byggteknisk forskrift (TEK 17) stiller krav om det.

1.4 Forhold knytt til støy

Grenseverdiar i retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal leggast til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen. Støynivåa innandørs skal tilfredsstille krava i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

For å avgrense støy i anleggsfasen mot omgjevnaden og nærliggande bygnad, skal anleggsarbeid med gravemaskin og massetransport avgrensast til kvardagar måndag – laurdag kl. 07:00 – 19:00. Med omsyn til å avgrense støy og støvflukt, skal ikkje maskinell knusing, pigging og sortering/sikting av massar skje i planområdet.

1.5 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrenser mot veg og naboeigedomar, som vist på plankartet.

Byggegrense mot Holemorkvegen er 6,5 meter frå senterlina på vegen mot nord og følgjer her formålsgrensa for BF1. Mot aust ligg den 2 m frå grense mot faresone H310_1. Mot naboeigedom i sør, vest og nord-vest, er byggegrensa 4 m frå eigedomsgrensa.

1.6 Krav til byggesøknad

Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som skal vise tomtedeling der denne ikkje er gitt, plassering av bygningar, tilkomstveg og parkeringsplassar. Søknaden skal vise plassering og høgde på bygnad, samt høgde på grunnmur. Eventuelt gjerde, støttemur og liknande, skal gå fram av situasjonsplan. Det skal i tillegg utarbeidast tverrprofil av tomta som viser skjerings- og fyllingshøgder. Løysing for overvasshandtering og areal for dette, skal gå fram av søknaden.

1.7 Tak

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel tilpassa forma på bygninga. Reglar for takvinkel er oppgjeve i føresegnene for dei ulike reguleringsføremåla. En skal unngå bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkhøgde på same bygning. Felles garasjebygg som blir bygd i kjede, mindre uthus og smale reiskapsbygg, kan utførast med pulttak.

Nye bygg skal bli konstruert slik at de toler ei snølast på tak på 6,5 kN/m^2 (NS 3491-3).

Taktekking skal bli utført med material som har en matt og mørk farge, og ha ei minst mogeleg reflekterande overflate.

1.8 Solceller og solfangarar

Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak der dette ikkje kjem i vesentleg konflikt med byggeskikk.

Solcellepanel og solfangarar som ligg flatt mot underliggande taktekking, eller utgjer sjølve taktekkinga, er tillate.

Solceller/solfangarar skal ha en mørk og matt farge, og minst mogeleg reflekterande overflate.

1.9 Fargar og materialbruk

Det skal nyttast materialar og fargar som har samanheng med naturen og omgivnaden rundt (naturstein, skifer, torv, mørke jordfargar, mørk brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same mørke farge. Dører og rammer rundt vindauga kan påførast ei noko avvikande farge.

Ljose eller sterkt avvikande signalprega fargar, som gjev store kontrastverknadar mot omgjevnaden, er ikkje tillate.

1.10 Parkering

Det skal etablerast min. 2 parkeringsplassar pr. bueining innanfor områda BF1. Parkeringsplassar inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m^2 per plass. Parkering tillatast løyst ved garasje, carport og parkeringsplassar på terreng.

1.11 Mindre tekniske bygningar og anlegg

Kommunen kan tillate at teknisk infrastruktur, trafoar, nettstasjonar, pumpestasjonar og andre mindre, tekniske bygningar og anlegg som er nødvendig i forbindelse med framføring av straum eller VA, kan bli plasserte innafor område som er regulert andre reguleringsformål.

1.12 Terrenginngrep

Det tillatast naudsynte terrenginngrep for etablering av bygningar og anlegg, her under infrastruktur. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast eksisterande sideterreng, og revegeterast med stadeigen vegetasjon.

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar

1.13 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter, jf. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i fylkeskommunen, slik at vernestyresmaktene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

1.14 Krav til utbyggingsrekkefølge.

Tekniske løysingar for veg/avkøyrsel, avlaup, overvatn og vassforsyning, her under tilfredsstillande tilgang på sløkkevatn, skal vere godkjend av kommunen før tiltak etter pbl. § 20-1 kan gå i gang.

Tekniske løysingar for veg/avkøyrsel, avlaup, overvatn og vassforsyning, her under tilfredsstillande tilgang på sløkkevatn, skal vere etablert før bruksløyve for bygningar i BF1 vert gjeve.

Felles leikeplass LEK1 skal vere opparbeidd før bruksløyve for bygningar i BF1 vert gjeve.

Gangvegen GG1 skal vere opparbeidd før bruksløyve for bygningar i BF1 vert gjeve.

2 REGULERINGSFØREMÅL OG OMSYNSSONER

Planområdet regulerast til følgjande føremål:

2.1 Bygnad og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- 1112: Bustadbygnad – Konsentrert småhus (BF)
- 1610: Leikeplass (LEK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, punkt 2)

- 2011: Køyreveg (KV)
- 2019: Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

2.3 Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- 220: Gul støysone (H220)
- 310: Faresone skred (H310)
- 370: Faresone høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)

3 BYGNAD OG ANLEGG

3.1 Bustadbygnad – frittliggande småhusbygnad (BF1)

Innafor areala kan det oppførast frittliggande småhusbygnad i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 8,5 m. Frittliggande småhusbygnad er definert som einebustadar og horisontalt og vertikalt delte tomannsbustadar. Innafor arealet tillatast også oppført garasje, uthus og andre mindre bygningar med 1 etasje med maksimal mønehøgde på 6 m.

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7. Pulttak kan tillatast på felles garasjebygg som blir bygde i kjede.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomta utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemmande, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 40 % inkl. parkering for området BF1.

Det skal for kvar bueining settast av minst 30 m^2 tilfredsstillande uteareal for opphald i tillegg til område regulert for leikeplass (LEK1).

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

I samband med byggesøknader, skal det leggast fram situasjonsplan mm. slik som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6.

3.3. Leikeplass (LEK1)

Det skal utformast ein nærleikeplass innanfor formålsområde LEK1. Leikeplassen skal bli opparbeid etter prinsippa om universell utforming.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Krav ved utbetring og bygging av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegga skal opparbeidast som vist på plankartet.

Ved bygging av samferdselsanlegg skal det leggast fram prosjekteringsmateriale for godkjenning i kommunen før anleggsarbeida blir starta opp.

Prosjekteringsmateriale/bygge- og anleggsplan skal i tillegg ha ein overvassplan som viser anlegg og tiltak for handtering av avrenning og overvatn og ekstremnedbør. Plassering og dimensjonering av drenering og kulvertar/stikkrenner skal være slik at uønskte erosjons- og vasskadar vert inngått - også med tanke på mogelege klimaendringar og auka nedbørsmengder, jf. TEK 17.

Ved anlegg av nye samferdselsanlegg og utbetring av eksisterande, skal anlegga bli dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40 % klimapåslag når det gjeld opparbeiding av til dømes grøfter, stikkrenner og kulvertar/bruer.

Omdisponering mellom formåla «Køyreveg» og «Annan veggrunn – grøntareal», vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.

4.2 Køyreveg (KV1)

Regulert køyreveg omfattar privat veg. Utstrekking og breidda av køyrevegen går fram av plankartet.

4.7 Anna veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG6)

Areala omfattar areal til grøft, vegskjering, vegfylling og andre tekniske anlegg langs veg. Arealet kan såast til og plantast til så langt det ikkje er til hinder for fri sikt i avkøyrsel og siktforhold langs veg.

7 OMSYNSSONER

7.1 Faresoner for skred (H310_1)

Faresone for skred H310_1, omfattar faresone for jord- og flaumskred med årleg sannsyn 1/1000, slik det er vist på kart frå NVE si faresonekartlegging «Skredfarevurdering for Lom, Skjåk og Vågå kommuner» frå 2018. I faresona er det ikkje tillate med byggetiltak, jf. PBL. § 1-6.

7.2 Faresoner knytt til høgspenningsanlegg (inkl. kablar) (H370_1)

I faresone knytt til høgspenningsanlegg H370_1, som er vist på plankartet omkring eksisterande høgspent luftlinje, skal det ikkje oppførast bygningar.

7.3 Gul støysone (H220_1)

Det er gjennomført støyanalyse som ein del av planarbeidet. Kartfesta gul støysone for vegtrafikkstøy er berekna 4 m over bakken, og avsett som H220_1 på plankartet.

Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bygnad innafor sonen med mindre det blir gjennomført tiltak slik at arealet innfrir grenseverdiane for støy i retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga).