



Planføresegner for
REGULERINGSPLAN FOR
BISPEVEGEN 6

Planid. 34330009

Kunngjøring start av planarbeid:	03.10.2023
Offentleg ettersyn og høyring:	18.01-08.03.2024
Plankart revidert:	19.03.2024
Kommunestyrets vedtak:	18.04.2024

Innhold

1.	INNLEIING	3
2.	REGULERINGSFORMÅL	3
3.	OMSYNSSONER	4
4.	AREALBRUK	4
4.1	GENERELLE FØRESEGNER	4
4.1.1	BYGGEGRENSER	4
4.1.5	KULTURMINNE	4
4.2	BYGNAD OG ANLEGG	4
4.2.1	BUSTADBYGNAD – FRITTLIGGANDE SMÅHUSBYGNAD	4
4.2.2	ENERGIANLEGG	5
4.2.3	VATN- OG AVLAUPSANLEGG	5
4.2.4	LEIKEPlass	5
4.3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
4.3.1	KØYREVEG	6
4.3.2	GANG- OG SYKKELVEG	6
4.3.3	GANGVEG	6
4.3.4	ANNAN VEGGRUNN - GRØNTAREAL	7
4.4	GRØNSTRUKTUR	7
4.4.1	FRIAREAL	7
4.4.2	TURVEG	7
5.	OMSYNSSONER	8
5.3	FARESONER	8
5.3.1	FARESONE – HØGSPENNINGSANLEGG (H370)	8
6.	VILKÅR OG REKKJEFØLGE	8
6.1	VILKÅR knytt til ferdigstilling av flaumsikring før bygging kan bli sett i gang	8
6.2	VILKÅR KNYTT TIL GODKJENNING AV SITUASJONSPLAN OG PROSJEKTERINGSMATERIALE VED SØKNAD OM NYE BYGG	8
6.3	VILKÅR KNYTT TIL UTBYGGING AV leikeplass	8
6.4	VILKÅR KNYTT TIL UTBYGGING AV SAMFERDSELSANLEGG	8
6.5	VILKÅR KNYTT TIL ANLEGG FOR HANDTERING AV OVERVATN	9
6.6	VILKÅR KNYTT TIL OPPARBEIDING AV VEG TIL EKSISTERANDE BUSTADBYGNAD	9
6.7	VILKÅR OM TILKNYTING TIL OFFENTLEG VATN OG AVLAUP	9

1. INNLEIING

I medhald av plan- og bygningslovas (PBL) § 12-7 gjeld desse reguleringsføresegnene for de områda som på plankartet er avgrensa med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Reguleringsplanen sitt hovudformål er tilrettelegging areal for bustadbygging på den gamle tomta for Bismo reinseanlegg som er lagt ut som område for bustadbygging BB01 i kommuneplanens arealdel for Skjåk kommune vedteken 24.06.2021. Kommuneplanen stiller vilkår om utbygging av 5 bueiningar på dette arealet. Planforslaget omfattar elles leikeplass, vegtilkomst til dei nye bustadane og naboeigedomar, eksisterande gang- og sykkelveg gjennom området, to strekningar med ny gang- og sykkelveg og friområde.

Det regulerede området er vist med plangrense på kart, datert XX.11.2023, med en målestokk på 1:1.000 ved utskrift i A3-format.

2. REGULERINGSFORMÅL

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgjande formål:

BYGNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustadar – frittliggande småhus (sosi 1111)
- Leikeplass (sosi 1610)
- Energianlegg (sosi 1510)
- Vatn- og avlaupsanlegg (sosi 1540)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

- Køyreveg (sosi 2011)
- Gang- og sykkelveg (sosi 2015)
- Gangveg (sosi 2016)
- Annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019)

GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- Friområde (sosi 3040)
- Turveg (sosi 3031)

3. OMSYNSSONER

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 er det regulert til følgjande omsynssoner:

FARESONE

- Faresone høgspenningsanlegg (sosi 370)

4. AREALBRUK

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgjande føresegner om bruk av areal, bygningar og anlegg innafor planområdet:

4.1 GENERELLE FØRESEGNER

Planen erstattar gjeldande reguleringsplan for Blåbærmyra (planid. 05130012) innafor den nye planens reguleringsgrense.

4.1.1 BYGGEGRENSER

Innafor areal som er regulert for byggeformål er det teikna inn byggegrenser på plankartet.

Alle nye bygg skal bli plassert innafor byggegrensene – ein viser til PBL § 29-4.

4.1.5 KULTURMINNE

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdagast automatisk freda kulturminne som tidelegare ikkje er kjent, gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det rårer kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

4.2 BYGNAD OG ANLEGG

4.2.1 BUSTADBYGNAD – FRITTLIGGANDE SMÅHUSBYGNAD

- a) Regulert areal BB01 er regulert til frittliggende småhusbygning for oppføring av nye leilegheitsbygg. I samsvar med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel vedteken 24.06.2021, skal det bli oppført minst 2 bustadeiningar pr. dekar i område BB01. I tillegg til bustadbygning kan det bli oppført garasjar, uthus og liknande. Grad av utnytting kan maksimalt vere %-BYA = 50 % inkl. parkering. Behov for parkering skal løysast innafor det regulerte arealet.

- b) Bygningar skal plasserast innafor dei viste byggegrensene.
- c) På areal som er regulert for frittliggande småhusbygnad kan det byggjast bustadar i inntil to etasjar og garasje/uthus i inntil ein etasje. Bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 15° og 45°. Mønehøgda for 2 etasjes hus skal ikkje overstige 8,5 meter. Hus som skal oppførast må i størst mogleg grad vera tilpassa tomta utan å gjera store endringar i terrenget. Grunnmurar skal ikkje ha høgde over 1 m over planert terreng. Bustadane skal bli utforma slik at dei er tilgjengelege for alle (ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet).
- d) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som skal vise plassering av bygningar og andre anlegg. I tillegg skal søknaden gje opp 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. Areal til overvasshandtering skal også gå fram av søknaden.
- e) Det skal bli nytta materialar og fargar som heng saman med omgjevnaden rundt. Alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same farge i den mørke og varme del av fargeskalaen. Dører og rammer rundt vinduer kan eventuelt bli påført ei noko avvikande farge. Lyse eller sterkt avvikande signalprega fargar, som gir store kontrastverknadar mot omgjevnaden, er ikkje tillate.
- f) Taktekking skal bli utført med material som har en matt og mørk farge, og ha ei minst mogeleg reflekterande overflate.

4.2.2 ENERGIANLEGG

- a) Regulert areal EA01 er tomt kring eksisterande nettstasjon. Arealet er regulert til byggeformål for forsyning av elektrisitet og evt. tele/data-nett.
- b) Bygg skal ha saltak, og alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same farge i den mørke og varme del av fargeskalaen.

4.2.3 VATN- OG AVLAUPSANLEGG

- a) Regulert areal o_VA01 er regulert til byggeformål for kommunal vassforsyning og avlaupshandtering.
- b) Bygg skal ha saltak, og alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same farge i den mørke og varme del av fargeskalaen.

4.2.4 LEIKEPLOSS

- a) Regulert areal o_LP01 skal være offentleg leikeplass. Leikeplassen skal bli utforma slik at den kan fungere som en møteplass, og ivareta behov for ulike aldersgrupper. Leikeplassen skal bli opparbeid etter prinsippa om universell utforming.
- b) Det kan innafor det regulerte arealet bli ført opp leikeapparat, installasjonar og bygnad som naturleg høyrer heime på ein leikeplass.
- c) Leikeplass o_LP01 skal vere opparbeidd før det blir gjeve bruksløyve for bustadar i område BB01.

4.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.3.1 KØYREVEG

- a) Regulert areal o_SKV01 omfattar del av den kommunale vegen Bispevegen. Regulert areal o_SKV02 omfattar del av den kommunale vegen Blåbærmyra og snuplass i enden av denne. Regulert areal o_SKV03 omfattar tilkomstveg frå snuplassen inn til Blåbærmyre 41 og 43. Regulert areal o_SKV04 omfattar tilkomstveg inn til dei planlagde bustadane i Bispevegen 6 og tidlegare oppførte bustadar i Bispevegen 8 og 10. Alle desse areala er regulert til offentleg køyreveg.
- b) Køyrevegane skal opparbeidast som vist på plankartet og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen. Ein viser også til krav om utarbeiding av prosjekteringsmateriale og godkjenning gjeve i planføresegnene kap. 4.1.2.
- c) Køyrevegane skal opparbeidast med nødvendige stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40 % klimapåslag.
- d) Omdisponering mellom underformåla køyreveg og annan veggrunn – grøntareal, vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.

4.3.2 GANG- OG SYKKELVEG

- a) Regulert areal o_GSV01 og o_GSV02 omfattar eksisterande gang- og sykkelveg gjennom området. Regulert areal GSV03 og GSV04 omfattar areal for bygging av ny gang- og sykkelveg. Alle desse areala er regulert til offentleg gang- og sykkelveg.
- b) Gang- og sykkelvegane skal bli opparbeidd som vist på plankartet og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen. Ein viser også til krav om utarbeiding av prosjekteringsmateriale og godkjenning gjeve i planføresegnene pkt. 6.2.
- c) Nyanlegg av gang- og sykkelvegar som er føreslege i planen, skal så langt som råd utformast med tilgjengelegheit for alle.
- d) Gang- og sykkelvegane skal bli opparbeidd med nødvendige stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40 % klimapåslag.
- e) Omdisponering mellom underformåla gang- og sykkelveg og annan veggrunn - grøntareal, vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.

4.3.3 GANGVEG

- a) Regulert areal o_GV01 omfattar areal for bygging av ny offentleg gangveg.
- b) Gangvegen skal bli opparbeidd som vist på plankartet med breidde 2,5 m og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen. Ein viser også til krav om utarbeiding av prosjekteringsmateriale og godkjenning gjeve i planføresegnene pkt. 6.2.
- c) Gangvegen, skal så langt som råd utformast med tilgjengelegheit for alle.

- d) Gangvegen skal bli opparbeidd med nødvendige stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40 % klimapåslag.
- e) Omdisponering mellom underformåla gangveg og annan veggrunn - grøntareal, vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.

4.3.4 ANNAN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

- a) Reguleringsformålet omfattar sideareal til vegar og gang- og sykkelvegar. Areala skal nyttas til nødvendig grunn til samferdselsanlegga utanom trafikkareala for å ivareta anlegget sin funksjon og samstundes ha eit grønt preg. Områda skal gi plass for nødvendig areal for å legge opp snø ved brøyting om vinteren.
- b) Teknisk infrastruktur kan etablerast innafor formålet.
- c) Areala skal så langt det er mogeleg settast i stand på ein slik måte at stadeigen vegetasjon kan bli etablert etter ferdigstilling av samferdselsanlegga og eventuell framføring av nødvendig teknisk infrastruktur.

4.4 GRØNSTRUKTUR

4.4.1 FRIAREAL

- a) Regulert areal o_F01, o_F02, o_F03, o_F04, o_F05 og o_F06 er regulert til offentlig friareal. Areala skal ha eit grønt preg og kan nyttast for friluftsliv og leik. Friareala skal ikkje nyttast for byggeformål, parkering eller lagring av gjenstandar.
- b) Nødvendig hogst for tynning og uttak av døde og sjuke trær tillatast.
- c) I tilfelle delar av areal må nyttast til framføring av VA-leidningar og kablar, skal ein reetablere stadeigen vegetasjon ved anleggsgjennomføringa.

4.4.2 TURVEG

- a) Areal o_TV01 er regulert til turveg. Arealet skal ha eit grønt preg. Turvegen skal ikkje nyttast for byggeformål, parkering eller lagring av gjenstandar.
- b) Motorisert køyring er ikkje tillate med unntak av nødvendig køyring av brannvesenets og kommunens driftsavdeling sine køyretøy til brannkum som er lokalisert i enden av turvegen. Arealet kan med omsyn til framkomst for desse behov, opparbeidast i nødvendig utstrekning. Arealet skal haldast fri for trær og buskvegetasjon.
- c) Ved gravearbeid i samband med vedlikehald/drift av VA-anlegg som ligg i grunnen i området, skal ein sette arealet i stand slik at det opprettheld sitt grøne preg og funksjon som turveg.

5. OMSYNSSONER

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgjande føresegner til omsynssoner innafor planområdet:

5.3 FARESONER

5.3.1 FARESONE – HØGSPENNINGSANLEGG (H370)

I faresone H370_1 som er vist på plankartet omkring eksisterande nettstasjon og areal regulert for energianlegg EA01, skal det ikkje oppførast bygningar.

6. VILKÅR OG REKKJEFØLGE

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgjande føresegner knytt til vilkår og rekkefølge:

6.1 VILKÅR KNYTT TIL FERDIGSTILLING AV FLAUMSIKRING FØR BYGGING KAN BLI SETT I GANG

Det kan ikkje bli gjeve løyve til igangsetting av bygging i område BB01 før arbeidet med flaumsikringsanlegga i regi av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), er ferdigstilla.

6.2 VILKÅR KNYTT TIL GODKJENNING AV SITUASJONSPLAN OG PROSJEKTERINGSMATERIALE VED SØKNAD OM NYE BYGG

Ved bygging av nye bygg i område BB01, skal det leggest fram situasjonsplan og prosjekteringsmateriale for godkjenning i kommunen - før anleggsarbeida blir starta opp. I samsvar med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel vedteken 24.06.2021, skal situasjonsplanen omfatte ein plan for bygging av minst 2 bustadeiningar pr. dekar i område BB01. Krav til situasjonsplanen går elles fram av føresegnene kap. 4.2.1 c). Prosjekt materialet skal mellom anna beskrive korleis utbyggar vil handtere avrenning av overvatn og ekstremnedbør. Plassering, dimensjonering av drenering og handtering av overvatn skal vere slik at uønskte erosjons- og vasskadar vert unngått - også med tanke på mogelege klimaendringar og auka nedbørsmengder, jf. TEK 17.

6.3 VILKÅR KNYTT TIL UTBYGGING AV LEIKEPLOSS

Leikeplass o_LP01 skal vere opparbeidd før det blir gjeve bruksløyve for bustadar i område BB01.

6.4 VILKÅR KNYTT TIL UTBYGGING AV SAMFERDSELSANLEGG

Ved bygging av nye samferdselsanlegg skal det leggest fram prosjekteringsmateriale for godkjenning i kommunen før anleggsarbeida blir starta opp. Dette prosjekt materialet skal også

beskrive korleis utbygger vil handtere avrenning av 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 med eit klimapåslag på minimum 40 %.

6.5 VILKÅR KNYTT TIL ANLEGG FOR HANDTERING AV OVERVATN

Anlegg og tiltak for handtering av avrenning og overvatn skal bli opparbeidd før det gis løyve til igangsetting for ny bygnad i område BB01, jf. planføresegnene

6.6 VILKÅR KNYTT TIL OPPARBEIDING AV VEG TIL EKSISTERANDE BUSTADBYGNAD

Regulerte køyrevegar o_KV03 og o_KV04 som skal tene som tilkomstvegar til eksisterande bustadbygg i Blåbærmyra 41 og 43 og Bispevegen 8 og 10, skal vere bygde/utbetra i samsvar med reguleringsplanen, før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar i område BB01.

6.7 VILKÅR OM TILKNYTING TIL OFFENTLEG VATN OG AVLAUP

Nye bustadar i område BB01 skal vere knytt til offentleg vassforsyning og avlaup.