

REGULERINGSFØRESEGNER
EIDESAND BUSTADOMRÅDE
PlanID: 051620180005
NORD-FRON KOMMUNE

Vedteke i kommunestyret 23.02.2021, KOM-sak 002/21.

1. GENERELT

1.1 REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankart datert 24.03.2021 med reguleringsgrense. Plankartet er ajourført etter endeleg vedtak i kommunestyret. Innafor området er arealet regulert til disse formåla:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Bustader B (1110)
- Energianlegg/trafo BE (1510)
- Leikeplass BLK (1610)

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Gangveg (2016)
- Annan veggrunn SVG (2019)
- Kollektivholdeplass SKH (2073)
- Parkering SPA (2080)

PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Turveg GT (3031)

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsmål LF (5130)

PBL § 12-6, jf. § 11-8 Område med hensynssone i reguleringsplan

- Bevaring kulturmiljø H570
- Faresone flaum H320
- Støysone H220

2. FELLESFØRESEGNER

2.1 Automatisk freda kulturminne

Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom det i samband med tiltak i marka vert funne slike kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at dei kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

2.2 Byggjegranser langs veg

Byggjegranser er vist i plankartet.

2.2 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal leggjast ved byggjesøknad. For byggjeområda gjeld at det saman med søknad/melding om rammeløyve/igangsetjingsløyve eller ved melding om tiltak skal ligge føre situasjonsplan for det aktuelle byggetrinnet i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegranser og byggegranser
- Plassering av bygningar, høgde og møneretning
- Framtidig garasjeanlegg
- Eventuelt bygg på naboeigedom(mar)
- Tilkomst, parkering- og biloppstillingsplassar
- Veger og gangvegar.
- Terrenprofil som viser bygningar og utanomhusanlegg
- Bevaring av vegetasjon
- Planlagt høgde på terreng, vegar, osv.

2.3 Universell utforming

Ved utforming av bygg og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming, jf. PBL § 1-1 og 29-3, og kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk.

2.4 Støy

Det er følgjande krav til tomtene 8 – 17:

Følgjande krav blir sett til minste uteopphaldsareal med støynivå < 55 dB: Einebustader: 200 m², 2-mannsbustad: 80 m², Evt. sekundærleilegheit: 50 m².

Støyfølsomme rom (soverom og stove) skal ha minst eitt vindauge i fasade med støynivå under Lden 55 dB frå vegtrafikk. Det skal leggjast fram dokumentasjon på at krava er tilfredsstilt, i samband med byggjesøknad.

2.5 Overvasshandtering

Tiltak for overvasshandtering skal gjennomførast i tråd med foreslåtte tiltak i rapport utarbeida av Skred As, datert 18.12.2018, s. 17.

Overvatn skal fordrøyast på kvar enkelt tomt. I samband med byggjesøknad skal det leggjast fram dokumentasjon på fordrøyingstiltak.

Takvatn vert leia direkte ut i terreng. Maks andel tette flater på kvar tomt skal avgrensast til 30 % av tomtearealet. Dette skal dokumenterast i samband med byggjesøknad.

Flomvegar og avskjæringsgrøfter er vist som flomsone H320 i plankartet.

Overvassløysingar, flomvegar, infiltrasjonsgrøfter og kryssingar/stikkrenner må detaljprosjekterast på byggjeplannivå. Prosjektering og gjennomføring må gjerast slik at det ikkje fører til auka vasstilførsel og ulemper for områda nedstrøms planområdet.

For å ikkje øydelegge dyrka mark må det lagast ein plan for handtering av vatnet som går utover planområdet, og som viser løysningar der det er tydeleg at vatnet går utanfor dyrka mark nedstrøms planområdet og der vatnet blir leia ut i Gudbrandsdalslågen

2.6 Tekniske planar

Avkjøring frå fv. 2598 skal vera i medhald til Statens vegvesen sine handbøker. Busshaldeplass og kryssingspunkt, med plan- og profildekning, plan for overvatn og skilt/oppmerkningsplan skal sendast til Statens vegvesen til gjennomsyn og godkjenning.

3. BYGG OG ANLEGG

3.1 Generelt

Samla bebygd areal (BYA) for kvar tomt skal ikkje overstige 40 % av tomtstorleiken. Total BRA skal ikkje overstige 450 m².

På tomtene kan det byggjast einbustader eller tomannsbustader, med garasje. Byggjegranser går fram av plankartet. Alle nye bustader skal tilretteleggjast for vassboren varme.

3.2 Estetikk

Det skal leggjast vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygningar og utomhusanlegg. Nye bygningar skal, når det gjeld volum, takformer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformast slik at tomta framstår med heilskapleg preg. Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal ha en særlig god tilpasning til eksisterende terreng. Val av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllingar, murar osv. som mogleg.

3.3 Takform og høgder

Høgda på bygget skal ikkje overstige 6,5 m gesimshøgde og 9 m mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng. Bygningar med horisontale takflater skal ha maks gesimshøgde 7 m, målt fra gjennomsnittleg planert terreng.

3.4 Garasje og uthus

Frittstående garasjar, carportar og uthus skal ha same formgrep med omsyn til takform og eventuell takvinkel som hovudbygningen på tomta. Slike bygningar skal framstå som underordna til bustad/hovudhus.

Garasjebygg, mindre uthus og liknande kan byggjast inntil 1 meter frå nabogrense, men ikkje innanfor faresone for flaum.

Garasje skal plasseres minimum 6 m fra vegkant når den er plassert normalt på vegen og minimum 4 m frå vegkant når den er plassert parallelt med vegen.

Plassering av garasje skal visast på situasjonsplanen, sjølv om garasje ikkje blir oppført på same tid som bustaden.

3.5 Uteareal

Einbustader skal ha minste uteopphaldsareal (MUA) på minimum 200 m² per tomt. For tomannsbustader skal MUA min. vere 80 m² per buening. Areal på balkong inngår i berekning. For eventuelt sekundærleilegheit skal det medreknast 50 m² eiga adskilt og skjerma uteopphaldsareal.

Uteplass skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper og personar med nedsatt funksjonsevne, og gir moglegheit for samhandling mellom barn og vaksne.

3.6 Energianlegg/trafo

Det skal plasserast ny trafo for området som vist på plankartet.

3.7 Leikeplass

Område for leikeplass er vist i plankartet og nemnd som BLK. Leikeplassen skal opparbeidast for barn i alle aldersgrupper. Det skal tilretteleggjast med benker på leikeplassen. Det kan etablerast gjerde.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

- Veg o_SKV1 omfattar eksisterande vegareal i fv. 417 nordaust for regulert senterlinje i fv. 417.
- Veg o_SKV2 er eksisterande veg og er regulert til offentlig veg og er opparbeidd med 5,5 m kjørebane, inkl. 0,5 m skulder på kvar side. Inkludert annan veggrunn er total breidde 8,0 m.
- Veggen SKV3 er privat tilkomstveg i bustadfeltet og skal ha 5,5 m kjørebane, inkl. 0,5 m skulder på kvar side. Inkludert annan veggrunn er total breidde 8,0 m.
- Vegskråningar og –fyllingar skal planerast og tilsåast, slik at dei har estetisk fin utsjånad.

4.2 Gang-/sykkelveg langs fv. 2598

Det skal etablerast gang-/sykkelveg til kollektivhaldeplass, med breidde 2,5 meter. Fortauet skal asfalterast og samankoplast med gang-/sykkelveg SGG1.

4.3 Gangveg

Det skal opparbeidast gangveg frå veg SKV3 som samankoplast med gang-/sykkelveg langs fv. 2598, som vist på plankartet. Veggen har breidde 2,5 m og skal vera vinterbrøyt. Gangvegen skal ha universell utforming.

4.4 Annan veggrunn – grøntareal

Annan veggrunn omfattar sideareal/skråningar langs veg. Breidda varierer noko av omsyn til blant anna skjæring og fyllingsutslag.

Vegskråningar skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at den er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding". Annan veggrunn skal gjevast ei grøn utforming. Vegetasjonen skal haldast nede for å få eit estetisk ryddig og trafikkikkert tilkomstområde.

4.5 Kollektivhaldeplass

Det skal byggjast kollektivhaldeplass i samsvar med Statens vegvesen si handbok BH N100 2019 som vist på plankartet. Busshaldeplassen skal asfalterast.

4.6 Parkering

Privat parkeringsplass skal opparbeidast som vist på plankartet.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

Turveg GT skal opparbeidast i samsvar med plankartet og skal vera open for alle. Veggen er regulert stengt for kjøretøy i plankartet.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområde

I friluftsområda kan det leggjast tekniske installasjonar i bakken og det kan etablerast stiar og naturlege tiltak som høyrer til friluftsmålet, som td benker, informasjonstavale og liknande. Det er ikkje tillatt å føre opp bygningar. Områda skal vere allment tilgjengeleg og ha preg av stadeigen vegetasjon.

7. OMSYNSSONER

7.1 Faresone flaum

Det er planlagt flomvegar og avskjæringsgrøfter som vist på plankartet, i tråd med rapport om overvasshandtering, utarbeida av Skred AS, datert 18.12.2018. Det er forbode med byggjetiltak jf. plan- og bygningslova §1-6 innanfor faresona. Flomvegar og avskjæringsgrøfter, skal detaljerast på byggeplannivå.

7.2 Støysone

Sone H220 er gul støysone iht. T-1442.

7.3 Omsynssone for bevaring av kulturmiljø

Nyare tids kulturminne, Skrivarberget (Steinkjorkja), er regulert til bevaring av kulturmiljø.

8. REKKEFØLGJEFØRESEGNER

Det vert ikkje gitt løyve til frådeling og sal av tomter eller byggeløyve for nokon av tomtene, før tilknytning til straumforsyning med ny trafo, tilkomstveg, avlaupsanlegg og vassforsyning er sikra og anlegget er ferdigstilt og har fått tilfredsstillande standard og er sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningsliner.

Før det vert godkjent frådeling av tomter eller gitt byggjeløyve, skal overvassløysingar, flomvegar, infiltrasjonsgrøfter og kryssingar/stikkrenner detaljprosjekterast og etablerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka ulempe for areal nedstrøms planområde, herunder dyrka mark.

Før det vert godkjent frådeling av tomter skal leikeplass BLK1 opparbeidast.

Før det vert gitt byggjeløyve i planområdet skal gangveg SGG1, fortau og kollektivhaldeplass opparbeidast og asfalterast i samsvar med godkjend byggeplan.