

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR MURGARDEN

Føresegner dagsett: 30.03.2017, Rev. A, 18.12.2017

Plankart dagsett: 30.03.2017, Rev. A, 18.12.2017

1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Lom kommune.

2. REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

Bustad/forretning/kontor - BKB

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annan veggrunn - grøntareal (2) o_SVG1-2

Gang-/sykkelveg – o_SGS

Gangveg/gangareal (2) – o_SGG1-2

Køyreveg (2) – o_SKV1-2

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

Grøntstruktur kombinert med verna anlegg (telefonkiosk) - GAA

3. FELLES FØRESEGNER

3.1. Krav til byggesøknad

Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise plassering av bygningar, handsaming av terreng, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, oppstillingsplass for avfallsdunkar og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

3.2. Parkering

Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar, på eigen grunn, eller som dokumentert leigde eller felleseigde plassar utanfor planområdet.

Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik: (areal er brutto golvareal)

- Bygningsareal for bustader: 1 parkeringsplass per bueing.
- Bygningsareal for forretning: 1 plass per 50 m² golvareal i 1. etasje. 1 plass per 100 m² golvareal i andre etasjar.
- Bygningsareal for kontor: 1 parkeringsplass per 100 m² golvareal.

3.3. Plassering og utnyttingsgrad

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggteknisk forskrift.

Tillate bygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Naudsynt parkeringsareal vert rekna med i utnyttinga.

3.4. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor planområdet får ei harmonisk

utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

3.5. Terrengtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging.

3.6. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Statens vegvesen si handbok N100.

3.7. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.8. Universell utforming

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følgje ein kvar tid gjeldande forskrift.

3.9. Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon.

3.10. Krav om uteoppfallsareal for bustader

For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minimum 15 m² uteoppfallsareal/areal som er eigna til opphald ute. Som uteoppfallsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, eller som takterrasse/balkong. Arealet skal vere

tilgjengeleg, skjerma mot innsyn og støy, jf. pkt. 7.2. Plassen bør ha solinnfall. Uteoppfallsarealet kan vere felles og privat.

3.11. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor kvar tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Overvatn kan infiltrerast på eigen grunn.

4. REKKEFØLGJEKRAV

4.1. Infrastruktur

Nødvendig infrastruktur, gangareal og tilkomstløyning på eigedommens uteområder, samt oppstillingsplass for avfallsdunkar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for oppføring av nye bustadar.

5. BYGNINGAR OG ANLEGG

5.1. Bustader/forretning/kontor, BKB

Innanfor byggeområda BKB skal det byggast bygg med kombinert bruksformål bustader/forretning/kontor. Under forretning inngår overnattings- og serveringsverksemd, varehandel og forretningsmessig- og offentleg tenesteyting. Etasje på bakkeplan skal nyttast til forretning/kontor, og kan ikkje nyttast til bustadformål. Eksisterande bygningsdel kan bli ombygd og endra innfor dei same bruksformåla.

Maksimal mønehøgde på bygg til bustad, forretning og kontor er 11 meter over planert terreng innanfor BKB. Hovudtakformen skal vera saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre bygningsdelar, t.d. mellombygg, tak over inngangsparti m.fl. kan ha anna takform.

Bygningar innan reguleringsområdet skal påførast farge frå den varme og mørkaste del av fargeskalaen. Sterke og uvanlege farger skal ikkje nyttast. Takflater skal ha mørk og matt

farge. Graden av utnytting er sett på opptil %-BYA= 100.

Det skal etablerast eitt fellesområde med renovasjonsoppstilling for bueiningane innanfor BKB. Byggegrense mot offentleg veg er vist i plankartet. Tilkomstveg som skal nyttast til området er markert på plankartet med avkøyrseplil.

5.2. Grønstruktur kombinert med verna anlegg (telefonkiosk)

Grønstruktur kombinert med verna anlegg (telefonkiosk) skal formast som grøntområde/uteareal, arealet skal opparbeidast med belegningsstein/plantebed, benkar ol. som gjev eit grønt innslag ved bebyggelsen og støtter opp om verneverdien av telefonkiosk. Telefonkiosken må setjast opp med same fundament som i dag. Ny plassering (koordinatar) og evt. skadar meldast Telenor kulturarv.

6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1. Veg, o_SKV 1-2

Arealet o_SKV1 er Fv. 55 Sognefjellsvegen. o_SKV2 er offentleg utkøyringsveg for kollektivterminal og nærliggjande eigedommar. Trafikkflyt og skilting skal regulerast gjennom vedtak etter eige forskrift.

6.2. Gang-/sykkelveg, o_SGS og Gangveg/gangareal, o_SGG1-2

Innafor området o_SGS skal det vera opparbeidd offentleg gang- og sykkelveg. Gangveg/gangareal o_SGG1-2 vert tilrettelagt for gåande. Krava til universell utforming som er gjeve i den til ein kvar tid gjeldande forskrift, gjeld for desse formåla som for byggeformål, jf. pkt. 3.8.

7. OMSYNSSONE

7.1. Frisiktzone, H140

Innanfor frisiktsonene H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Vegetasjon kan ryddast og tre hoggast for å halde frisiktsona oversiktleg. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.2. Faresone – støy, H210

Gul støysone er vist med H210 på plankartet. Støykjelde er Fv. 55, i plankartet vist som o_SKV1. Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor alle vindaug til rom med støykjensleg bruksføresmål skal ikkje overstige L_{den} 55 dB. Det skal gjerast ei støyfagleg vurdering i samband med byggesaka. Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krava ikkje er tilfredsstillt, og vera gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjensleg bruksføresmål.