



Plan, byggesak og miljø

OPPDATERING AV KAPITEL 6 I PLANOMTALEN

Omtale av planforslaget ved sluttbehandling

Detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14 i Lom kommune

Planid. 34340010



Foto: Eggjavegen 14 teke 13.05.2024, Øyvind Pedersen

Innhald

Bakgrunn for endring av kapitel 6 planomtalen.....	3
6. Omtale av planforslaget ved sluttbehandling.	4
6.1 Planlagd arealbruk	4
6.2 Gjennomgang av reguleringsformål.	5
6.2.1 Bustadbygnad – konsentrert småhusbygnad (BK1- BK4).	5
6.2.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE).	9
6.2.3 Uteopphaldsareal (f_UTE).	9
6.2.4 Køyrevegar (KV1 - KV2).....	10
6.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG2).	11
6.2.6 Parkeringsplassar (P01 – P02).....	11
6.2.7 Friområde (F1).	11
6.3 Utnyttingsgrad, byggehøgder og byggegrenser.....	11
6.4 Materialval og fargebruk.....	12
6.5 Terrenginngrep	12
6.6 Vatn, avlaup, overvatn og energiforsyning	12
6.6.1 Vassforsyning	12
6.6.2 Avlaup	13
6.6.3 Overvatn	13
6.6.4 Energiforsyning	13
6.7 Universell utforming	14
6.8 Branntryggleik	14
6.9 Renovasjon.....	14
6.10 Frisiktsoner.....	14
6.11 Rekkefølgeføresegner.	14

Bakgrunn for endring av kapitel 6 planomtalen.

Planforslaget vart fremma som privat forslag til detaljreguleringsplan for eigedomen Eggjavegen 14 av Nordplan AS på vegne av grunneigar SMH eigedom AS i februar 2024. Planarbeidet har hatt bakgrunn i ønske om tilrettelegging av areal for bygging av fleirmannsbustadar på eigedomen GID 70/84.

Planforslaget var lagt ut til offentleg høyring og ettersyn i perioden 06.06.24 – 09.08.2024. Det kom inn 10 høyringsuttaler og desse er referert og kommentert i saksutgreiinga ved sluttbehandlinga av saka.

Da planforslaget er noko endra som følgje av det offentlege ettersynet og høyringa, har det vore naudsynt å oppdatere kapitel 6 planomtalen. Oppdateringa av kapitel 6 i planomtalen er utarbeidd av kommunale plankontoret for Lom og Skjåk og er utforma som eit dokument som eit tillegg til den planomtalen som var lagt fram for det offentlege ettersynet og høyringa av planforslaget. Kapitel 6 i den opphavlege planomtalen som var utarbeidd av Nordplan AS som følgde det private planforslaget som var fremma for kommunen, blir erstatta av dette tillegget og går ut som gjeldande dokument ved sluttbehandlinga av planen.

Gjeldande detaljplan for området er detaljreguleringsplan for Trondsonstugu/Ner-Eggje, vedteken 22.05.2000, plan id. 05140008. Forslaget til ny detaljregulering for Eggjavegen 14 vil dermed erstatte deler av denne reguleringsplanen. Overordna plan er kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020. I begge desse arealplanane, er det aktuelle arealet for utbygging avsett for bustadformål.

6. Omtale av planforslaget ved sluttbehandling.

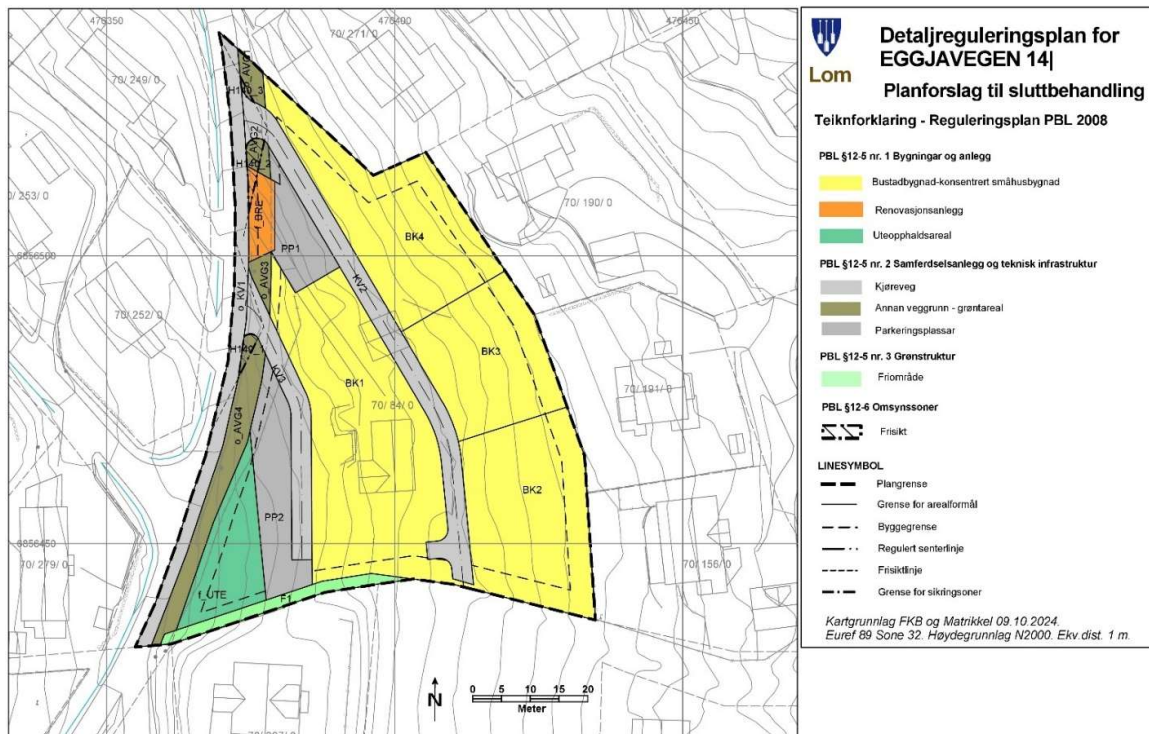
Planforslaget ved sluttbehandling av reguleringsplanen, består av følgjande dokument:

- Reguleringsplankart, datert 09.10.2024
- Planføresegner, datert 09.10.2024
- Skisseplan for utbygging frå Nordplan AS, datert 16.09.2024
- Planomtale frå Nordplan AS med tillegg frå Plankontoret ved sluttbehandlinga.
- ROS-analyse, datert 07.02.2024
- VAO-rammeplan, datert 15.12.2023

Planområdet ved sluttbehandling er av same utstrekning som ved offentlig ettersyn og høyring, og omfattar om lag 4,7 dekar.

6.1 Planlagd arealbruk

Planforslaget er som nemnt, noko endra som følgje av det offentlege ettersynet og høyringa. I samband med dette arbeidet, har det vore ein dialog mellom plankontoret og forslagsstillar i etterkant. Nordplan AS har med utgangspunkt i denne dialogen med plankontoret, laga eit nytt utkast til skisseplan (datert 12.09.2024), der det er endra noko på plassering av bygningar, og der tilkomstvegane er lagt noko lågare i terrenget. På den nye skisseplanen er det ein firemannsbustad og ein tomannsbustad i øvste rekkja, medan det er ein tomannsbustad, ein firemannsbustad og ein tremannsbustad i den nedre rekkja. Skisseplanen viser da ei løysing med til saman 15 bueiningar med tilhøyrande garasjar eller carportar. Den nye skisseplanen frå Nordplan AS er vedlegg til saka ved sluttbehandling av planen. Forslag til endra plankart ved sluttbehandling av planen, går fram av kartfiguren under.



Reguleringsplankart for Eggjavegen 14 ved sluttbehandling av planen.

For betre lesbarheit av kartet, viser ein til reguleringsplankartet i A3-format som er vedlegg til saka.

Av formannskapetets vedtak av 28.05.2024 om utlegging av planforslag til offentleg ettersyn, var det teke inn eit punkt som sa kva for areal som skulle telje med ved utrekning av bygd areal BYA – og der arealet for dette var oppgjeve til 3550 m². Endringane av planen som er gjort etter høyringa, har gjort at det er gjort nokre endringar av dei ulike reguleringsformål. I tabellen over er det vist kva for areal som skal telje med for utrekning av BYA etter desse endringane, men arealet er det same.

Endringane i arealformål er dels gjort ved at det dels har kome inn nye formål, dels har skjedd rokkingar av formål med grunnlag i den nye skisseplanen. Dei nye formåla er følgjande:

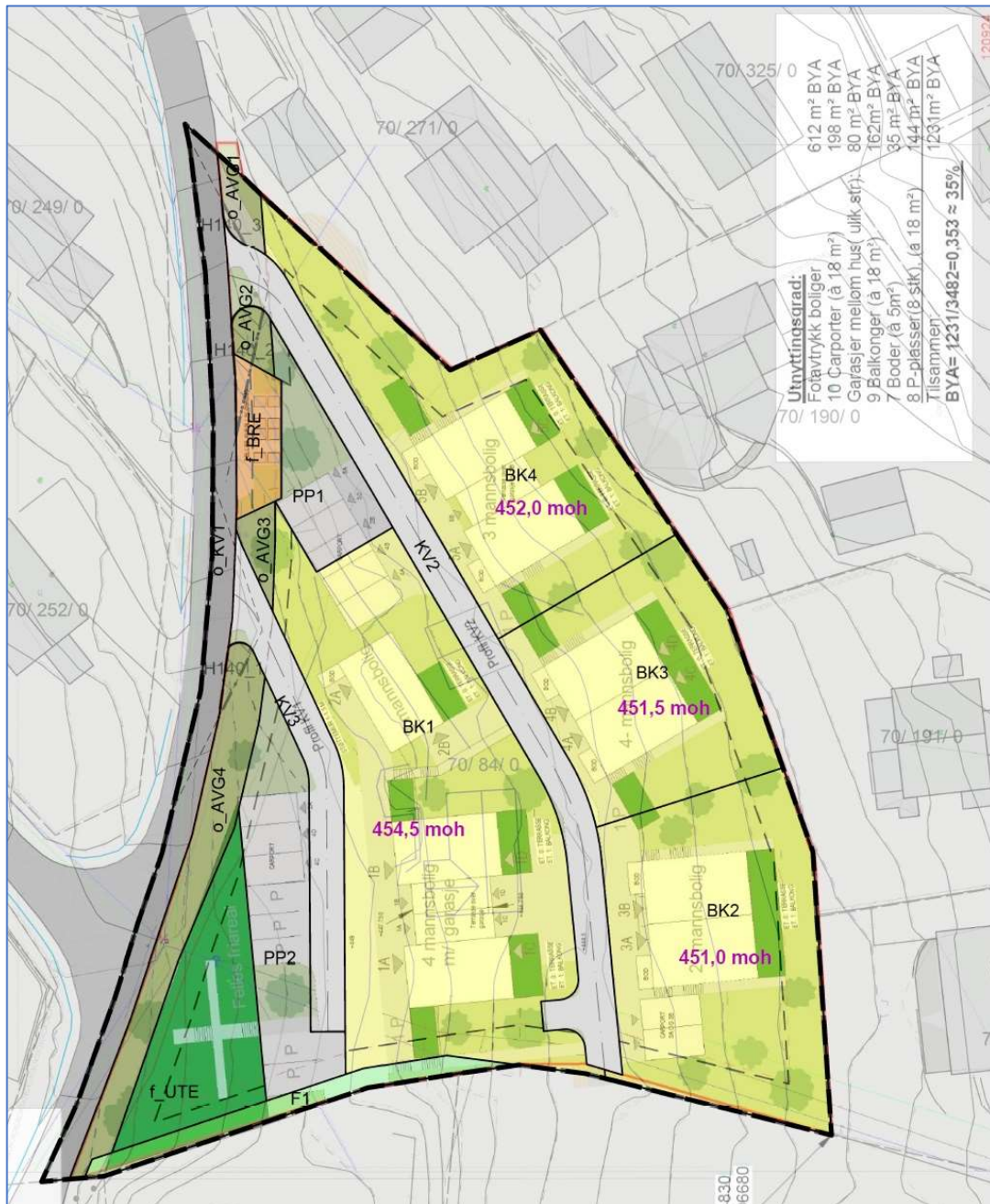
- Eit mindre areal på 66 m² er regulert som areal for søppelhandtering med reguleringsformål renovasjonsanlegg. Arealet skal nyttast for felles renovasjon for bebuarane i planområdet, og det kan førast opp mindre bygg for plassering av søppeldunkar eller eventuelt etablerast nedgrave avfallsbrønner. Areal for søppelhandtering var også vist på skisseplanen som var med ved utlegging til offentleg ettersyn og høyring. Arealet var da ikkje skilt ut som eget reguleringsformål, men låg inne i reguleringsføremålet for "konsentrert småhusbygning". Bakgrunnen for å skilje det ut som eiga føremål, er at det da kan enklare kan spesifiserast kva for reglar som gjeld for arealet m.o.t etablering av mindre fellesbygg osv. Sidan "formålet" var vist på skisseplanen som var til høyring, ser ein det da ikkje som nødvendig å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn og høyring sjølv om formålet er nytt.
- Eit mindre areal på 88 m² er regulert som friområde ved den søre grensa for planområdet. I gjeldande reguleringsplan frå 2000, ligg det inne areal som er regulert som friområde her og som skal tene som tilkomst til friområde F2 i denne planen. Området her tener som friområde Statsforvaltaren peika ved høyringa på at denne tilkomsten var falle bort i planforslaget som var til høyring. Dette er no retta opp ved at korridoren med friområde for tilkomst til friområde er lagt inn i planforslaget. Dette er å sjå på som ei attendeføring til noverande/tilsvarande reguleringsformål, og ein ser det da ikkje som nødvendig å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn og høyring på bakgrunn av dette.

Planforslaget omfattar elles, som i høyringsforslaget, areal som er føreslege regulert som leikeplass, vegtilkomst til dei nye bustadane og naboeigedomar, regulering av eksisterande gang- og sykkelveg gjennom området, forslag om ei ny strekning med ny gang- og sykkelveg aust i planområdet til erstatning for vegen som gjekk gjennom tomte for det tidlegare reinse-anlegget, ny gangveg vest i planområdet, ein strekning med turveg og friområde. Det er gjort nokre mindre justeringar.

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål.

6.2.1 Bustadbygning – konsentrert småhusbygning (BK1- BK4).

Formålet regulerer areal for etablering av konsentrert småhusbygning. Ein mogleg framtidig situasjon i planområdet er illustrert i skisseplan frå Nordplan AS datert 16.09.2024, jf. skissa under.

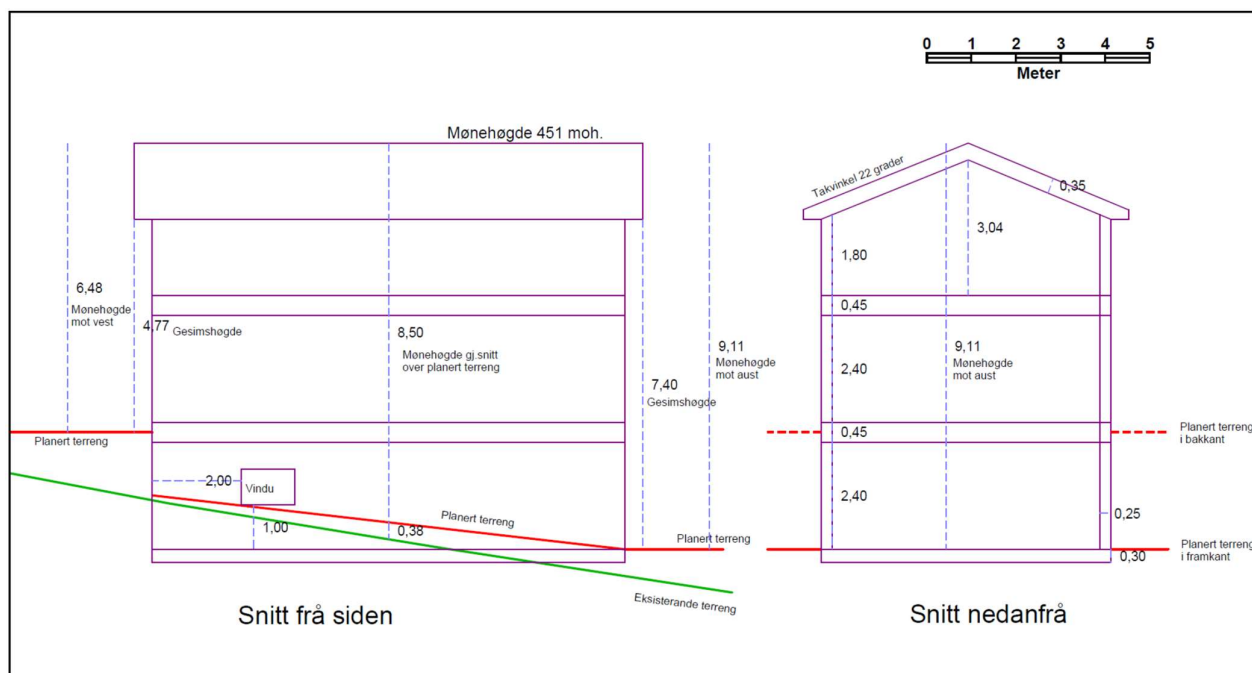


Den nye skisseplanen frå Nordplan AS – som også viser grenser for reguleringsformål som i justert planforslag og forslaget om maksimale mønehøgder for byggeområda BK1, BK2, BK3 og BK4.

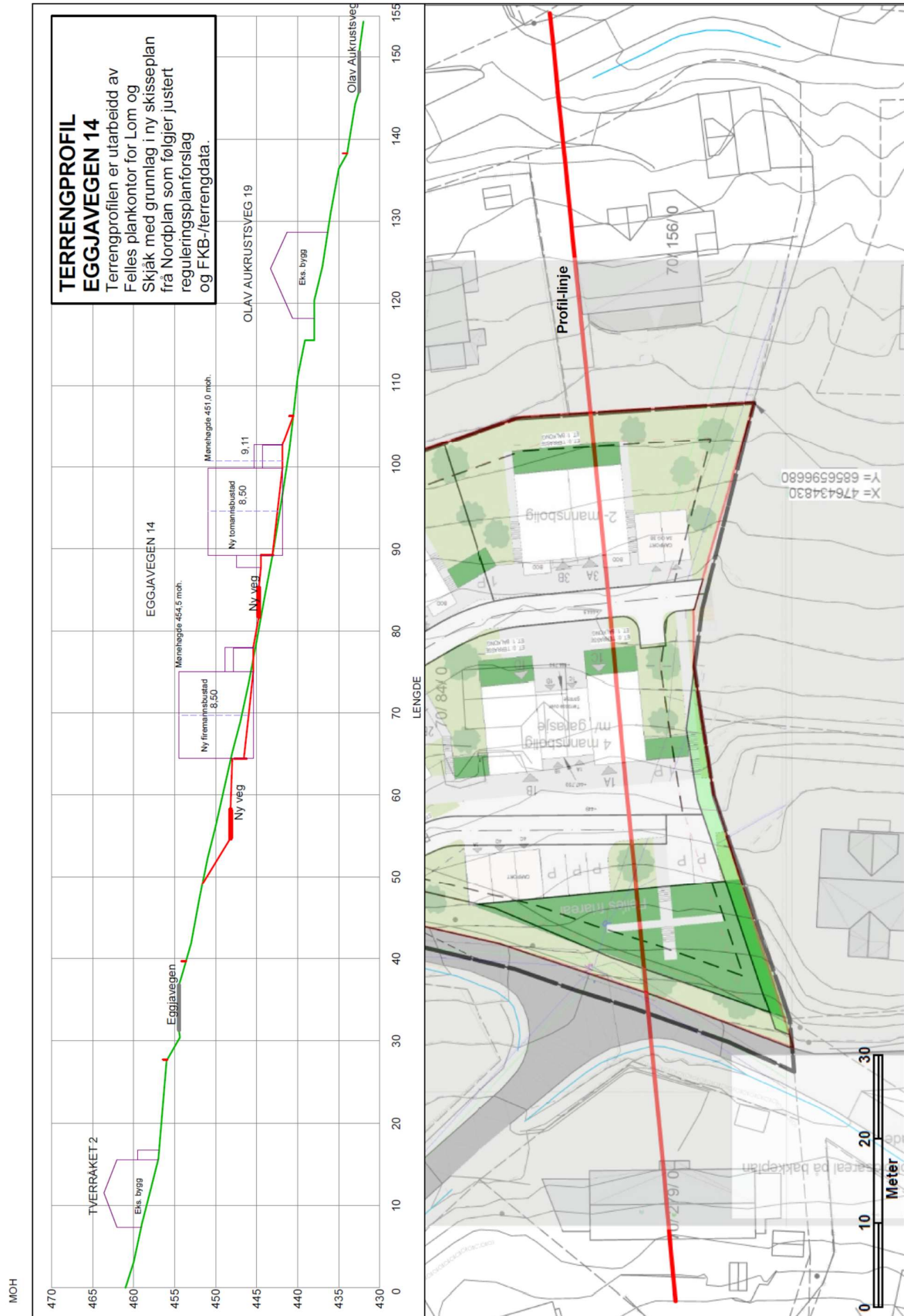
Av forslag til reguleringsføresegner pkt. 2.3 er det nedfelt at taka på bustadbygga skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34°. Føresegna opnar for å tillate solcellepanel og solfangarar som ligg flatt mot underliggende taktekking, eller utgjør sjølve taktekkinga. Med bakgrunn i at dei to planlagde tilkomstvegane skrar noko nedover frå Eggjavegen, og inngangspartia på dei ulike bustadbygga skal ha nokon lunde same høgda som på vegbana utafor, er det i reguleringsplanforslaget til sluttbehandling er det i planføresegn pkt. 3.1.1 som fastsatt ulike mønehøgde som kotehøgde for fire ulike felt i reguleringsplanen.

- Maks. mønehøgde er sett til høgde 454,5 meter over havnivå NN2000 (moh) i område BK1.
- Maks. mønehøgde er sett til høgde 451,0 meter over havnivå NN2000 (moh) i område BK2.

Framlegget til maksimal mønehøgde tek utgangspunkt i ei mønehøgde på 8,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng som går fram av og snitt av type bygning under.



Ei nærare grunngjeving for fastsetting av maksimal mønehøgde, går fram av kommunedirektørens vurdering i saksframstillinga ved sluttbehandling av reguleringsplanen. Plankontoret har utarbeidd ein terrengprofil for å vise korleis dei nye bygningane vil ligge i forhold til eksisterande bygnad på naboeigedomane. Terrengprofilen som går gjennom BK1 og BK2 tek utgangspunkt i den nye skisseplanen frå Nordplan AS og maksimal mønehøgde gjeve som er oppgjeve over og som er fastsett i planføresegn pkt. 3.1.1.



Terrengeprofil gjennom BK1 og BK2 – raud line på kartet viser lokaliseringa av profilen.

I planføresegnene er det lagt føringar for at ny bustadbyggnad skal ha utvendig kledning i tre med farge som ligg innanfor den mørke og varme delen av jordfargeskalaen. Innafor byggeområdet kan pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus, medan flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Det er i planføresegnene lagt føringar for at alle bustadeiningar skal ha tilgang på minimum 30 m² areal for uteopphald. Kravet om uteopphaldsareal kan oppfyllest med privat område for uteopphald på bakkenivå innanfor BK1 – BK4, og på areal regulert særskilt som felles uteopphaldsareal (f_UTE). Desse areala skal lokalisert slik at dei har god tilgang, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

Det er i planføresegnene fastsett at det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass per bueining. Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 15 m² per plass. Parkering skal løysast innanfor føremål BK1 – BK4 og område regulert særskilt for parkering PP1 - PP2. Det er nedfelt at parkering innafor desse områda både kan løysast med parkeringsplassar på terreng og ved oppføring av garasje eller carport. Ved oppføring av garasje/carport som frittstående bygg eller i lenkjer, kan mønehøgde vere maksimalt 4 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Det er krav om at det ved byggesøknad skal følgje med ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større) - ein viser til planføresegnene pkt. 2.1. I samband med byggesøknad skal det også bli dokumentert at det er teke tilstrekkeleg omsyn til overvasshandsaming i planområdet, jf. gjeldande Byggteknisk forskrift. Oppdatert VAO-rammeplan skal ligge føre ved rammesøknad for bygging på eigedomen. I denne skal nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn i samsvar med ny TEK 17 - §15-8.

6.2.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE).

Formålet har kome inn i forslaget som har kome inn ved sluttbehandlinga av planen. Det regulerer areal som skal nyttast for felles renovasjon for bebruarane i BK1, BK2, BK3 og BK4. Renovasjon skal løysast med enkelt dunkar eller at bebruarane deler på større dunkar. Det kan innan arealet oppførast bygg for å plassering av dunkar, eller det kan evt. etablerast nedgrave avfallsbrønner. Bygg og utstyr skal plasserast slik at renovasjonsselskapets bilar har tilkomst, og utafor 4 m byggegrense frå senterline på kommunal veg. Arealet for renovasjonsanlegg er medrekna i utnyttingsgraden på 35 %-BYA, jf. kapittel 2.2 over.

For eventuelle bygg som førast opp i området er maksimal mønehøgde sett til 2,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Bygg i f_BRE kjem inn under regelen i planføresegnene pkt. 2.3 som opnar for pulttak for mindre bodar og uthus.

6.2.3 Uteopphaldsareal (f_UTE).

Planforslaget regulerer eit mindre areal på 243 m² som er spesifisert for uteopphald sørvest i planområdet nedfor Eggjavegen. Arealet skal tene som felles uteopphaldsareal for BK1 – BK4. Delar av arealet skal opparbeidast med aktivitetselement for småbarnsleik, sitteplassar og planting slik at område innbyr til opphald for fleire aldersgrupper. Arealet grensar inntil eit større friområde i sør på

om lag 3,3 dekar som tener som nærleikeplass for bustadområdet i Eggjalia, der det i dag er opparbeid ballplass.

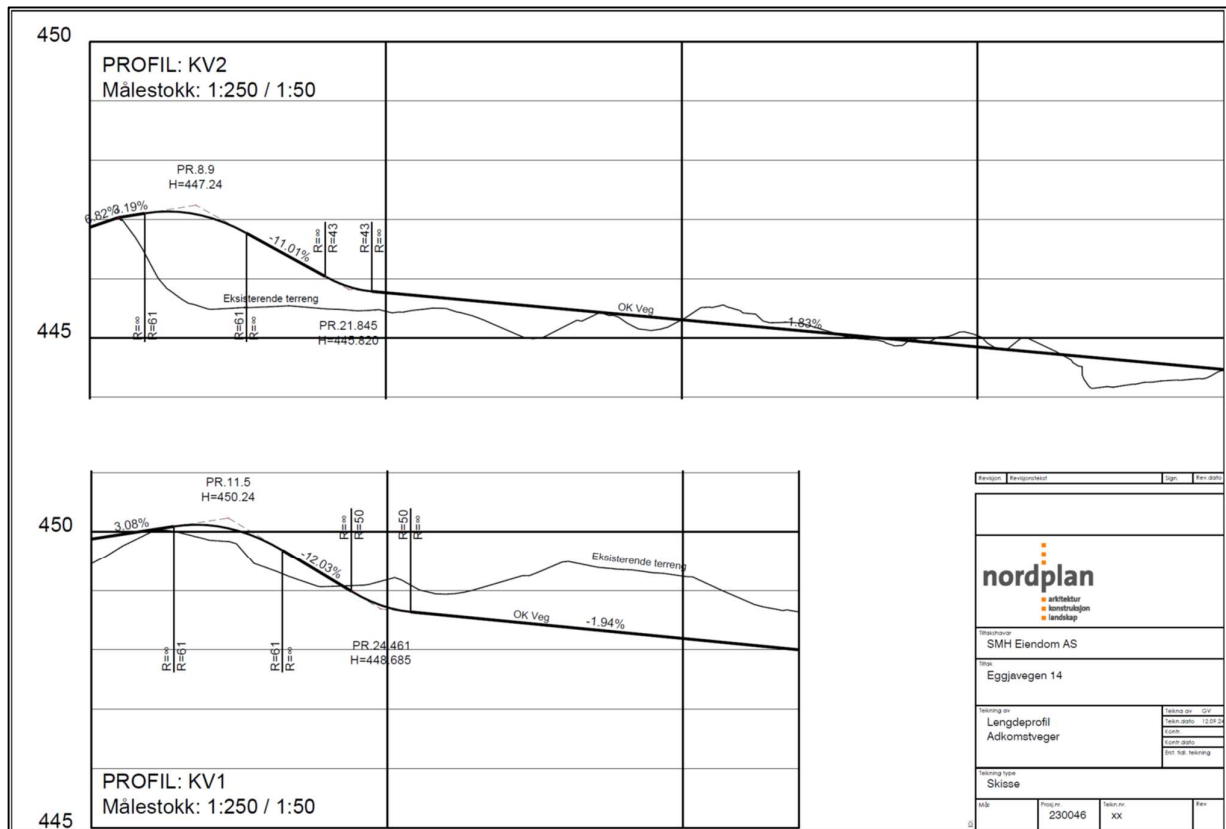
Behov for areal til uteopphald for bebuarane i BK1-BK4 skal elles bli dekkja innfor reguleringsføre målet for konsentrert bustadbygning, jf. det som er skrivi om det i kapitel 2.1.1 over.

6.2.4 Køyrevegar (KV1 - KV2).

KV1 regulerer kommunal veg Eggjavegen fram til senterlinje. Vegen er regulert i medhald av eksisterande situasjon. Da det kan vere aktuelt med utviding av breidda på den kommunale vegen, er det ved sluttbehandling teke inn i føresegnene at omdisponering mellom underformåla køyreveg og annan veggrunn - grøntareal vil kunne tillatast.

Tilkomstvegar inn til dei nye bustadane frå Eggjavegen, er føreslege regulert som privat køyrevegar KV2 (nedre veg) og KV3 (øvre veg). Vegane er regulert med ei breidd på 3,5 m, og stigning skal ikkje vere brattare enn 10 %. Det er lagt opp til moglegheit for å snu i enden av begge vegane. For KV2 er dette løyst ved vendehammar, medan for KV3 er det sikra tilstrekkeleg areal for rygging inn mot PP2.

På bakgrunn i den nye skisseplanen har Nordplan AS utarbeidd ny lengdeprofilar for tilkomstvegane KV2 og KV3, som er vist under.



Lengdeprofilar for tilkomstvegane KV2 og KV3 utarbeidd av Nordplan AS. Datert 12.09.2024.

Lengdeprofilane viser at tilkomstvegane i hovudsak har slak framføring, men stig noko opp mot Eggjavegen; høvesvis 11 % for KV2 og 12 % for KV3. På desse strekningane viser da terrengprofilane noko brattare veg enn føringa som er gjeve i planføresegna med maksimal stigning 10 %. Dette vil nok la seg justere ved detaljprosjektering av vegane før utbygging, da profilen også viser at vegane ligg noko høgare enn Eggjavegen ved innkøyrslene frå denne. Det er vegane er regulert med frisktlinjer og frisktsoner mot Eggjavegen, og det er i føresegnene lagt føringar for at det skal sikrast gateljos ved kvar avkøyrsl.

6.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG2).

Arealformålet omfattar sidearealet til Eggjavegen som er offentleg eigd. Areal er offentleg eigd, og skal nyttas til nødvendig grunn til samferdselsanlegg utanom vegbana for å ivareta veganlegget sin funksjon og samstundes ha eit grønt preg.

6.2.6 Parkeringsplassar (P01 – P02).

Formålet regulerer areal særskilt anlegg av parkeringsplassar. Elles er det i reguleringsføresegnene nedfelt at parkering skal løysast både innafor arealet som er regulert for parkering PP1- PP2 og for innanfor byggeområde for konsentrert småhusbygnad BK1-BK4. Det er nedfelt at parkering innafor desse områda både kan løysast med parkeringsplassar på terreng og ved oppføring av garasje eller carport. Ved oppføring av garasje/carport som frittstående bygg eller i lenkjer, kan mønehøgde vere maksimalt 4 m over gjennomsnittleg planert terreng.

6.2.7 Friområde (F1).

Arealformålet omfattar tidlegare regulert offentleg friareal innafor planområdet. Areal skal ha eit grønt preg, og nyttast for friluftsliv/leik og tilkomst til eit større friområdet som er regulert sør for planområdet. Det tilgrensande friområdet er på om lag 3,3 dekar og tener som nærleikeplass for bustadområdet i Eggjalia, og det er opparbeidd ballplass her.

Friareal skal ikkje nyttast for byggeformål, parkering eller lagring av gjenstandar.

6.3 Utnyttingsgrad, byggehøgder og byggegrenser

Utnyttingsgrad, byggegrenser og byggehøgder og innanfor planområdet går fram av planføresegnene kapittel 2.2, kapittel 2.5 og kapittel 3.1.

Utnyttingsgraden vert bestemd av bebygd areal og mønehøgde.

For bebygd areal er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggteknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, BK3, BK4, f_BRE, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m², er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

Innafor byggeområda for konsentrert småhusbygnad er oppgjeve i kotehøgder for maksimal mønehøgde som er gjeve ulike for BK1, BK2, BK3 og BK4, jf. kapittel 3.1 i føresegnene.

For bygging av garasjar som blir oppført frittstående eller i kjeder, kan maksimal mønehøgde vere 4 m over gjennomsnittleg planert terreng. Garasjar/carportar som blir bygd i kjede tillatast bygd med pulttak.

Mindre frittstående bodar og uthus kan tillatast oppført med pulttak, og kan ha maksimal mønehøgde 2,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Byggegrense mot Eggjavegen er vist i plankartet, og er i hovudsak fastsett til 8 m frå senterline veg. Unntak er langs arealet som er regulert for renovasjonsanlegg f_BRE, der byggegrensa er 4 m frå senterline veg. Byggegrense mot naboeigedomar elles er vist på plankartet, og er 4 m frå eigedomsgrense.

6.4 Materialval og fargebruk

Bygningar innanfor planområdet skal, i tråd med føresegnene i kommuneplan for Fossbergom (2018), ha utvendig kledning i tre som hovudmateriale, i fargar som høyrer til jordfargeskalaen. Det er ikkje tillate med ljose eller sterkt avvikande fargar. Dører og rammer rundt vindauga kan ha noko avvikande farge frå hovudfargen.

6.5 Terrenginngrep

Terrenginngrep i samband med opparbeiding av tilkomstvegar, parkering og øvrig infrastruktur, samt støttemurar og planering for etablering av bygningar, skal utførast slik at inngrepa ikkje blir meir omfattande enn det som er naudsynt. Fyllingar og skjeringar skal revegeterast med stadeigen vegetasjon etter inngrepa, slik at det grønne preget oppretthaldast, og for å sikre tilstrekkeleg infiltrasjon av nedbør.

6.6 Vatn, avlaup, overvatn og energiforsyning

6.6.1 Vassforsyning

Nordplan AS skriv i planomtalen som var lagt fram til offentleg ettersyn og høyring av planforslaget, at dei hadde rekna framtidig PE (personekvivalent) i planområdet er berekna til 60, med utgangspunkt i at det da var planar om etablering av inntil 5 x 4-mannsbustader med 4 bebuarar i kvar eining. Dei skreiv da at dette var ei konservativ berekning, og truleg noko høgare enn det reelle talet busette i planområdet. I rammeplanen for VAO føreslo Nordplan AS at det bør etablerast ny hovudvassleidning i planområdet, samt ein brannhydrant mellom vestre og austre bustadrekke. Dei skreiv at endeleg val av leidningsdimensjonar og systemløyising må avklarast i detaljprosjektering.

Oppdatert skisseplan frå Nordplan AS datert 16.09.2024, skisserer utbygging av 15 bueiningar, altså 5 færre einingar enn tidlegare rekna, og som er grunnlaget for VAO--rammeplanen. Det er i reguleringsføresegnene teke inn at løyising for vassforsyning, avlaup, overvatn ar skal bygge på rammeplan for VAO som utbyggar må oppdatere ved rammesøknad for utbygging.

6.6.2 Avlaup

Nordplan AS skriv i planomtalen som var lagt fram til offentleg ettersyn og høyring av planforslaget, at det for spillvatn/avlaupsvatn leggst same PE til grunn som for vassforsyning. VAO-planen beskriv at spillvatn kan leiast til eksisterande spillvassleidning, men det må etablerast to stakekummer ved tilkopling til eksisterande leidning. Nordplan AS skriv at fordi dei planlagde bustadene ligg på ulike høgder, er det naudsynt å etablere to traséar med spillvassleidningar. VAO-planen beskriv at det er viktig at spillvassleidningane vert lagt slik at det er minst mogleg innlekk. Dei skriv at dette er særleg viktig for leidninga aust i planområdet, då det ifylgje VAO-planen er planlagt å etablere eit infiltrasjons-/fordrøyningsanlegg over leidninga.

Det er i reguleringsføresegnene teke inn at løysing for vassforsyning, avlaup, overvatn ar skal bygge på rammeplan for VAO som utbyggjar må oppdatere ved rammesøknad for utbygging.

6.6.3 Overvatn

Nordplan skriv i planomtalen som var lagt fram til offentleg ettersyn og høyring av planforslaget, at ifylgje utarbeidd rammeplan for vatn, avlaup og overvatn, skal overvatn i planområdet handterast lokalt ved ein tre-trinnsstrategi; *fang opp, reins og infiltrer, forsink og fordrøy og sikre trygge flaumvegar*. Dei skriv at lausmassane i planområdet er vurdert å ha for låg permeabilitet for å kunne infiltrerast i grunnen. Avrenningsmønsteret innanfor planområdet er vurdert å ikkje bli betydeleg endra etter utbygging, men det er forventa ei auke i avrenning frå 54 l/s til 96 l/s som fylgje av ein større del tette flater samt klimapåslag på 40 %.

I VAO-planen som var lagt fram til offentleg ettersyn og høyring av planforslaget, var overvassanlegget med eit fordrøyningsbasseng som skulle dimensjonerast for ei nedbørshending med 25 års returperiode, og skulle ha ein kapasitet på 70 m³. Overvatn frå parkeringsareal skulle leiast til sandfang med utlaup til fordrøyningsanlegget, medan takvatn kan leiast direkte til fordrøyningsmagasinet.

I planføresegnene kapittel 2.1 er det teke inn at VAO-planen må omarbeidast når det gjeld handtering av overvatn, og bringast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn. Tiltakshavar må i tråd med endringane i byggt teknisk forskrift gjeldande frå 01.01.2024, sørgje for at det vert gjort nye utrekningar av potensielle mengder av overvatn og skisserer løysingar for å takle dei utfordringane som det gjev i forhold til forventa klimaendringar. I samband med dette, er viktig at overvatnet i størst mogeleg grad blir handtert lokalt på eigedomen, slik at overvatnet blir fordryga på eigedomen slik at ein unngår at utbygginga medfører at store regnskyll fører til slepp på det kommunale overvassnettet, som overbelastar kapasiteten og medfører skadar på eigedomar som ligg nedfor utbyggingsområdet.

6.6.4 Energiforsyning

Nettselskapet Fjellnett AS har lågspentkabel (230V) som forsyner eksisterande bustadhus og naboeigedomar. straumforsyning til dei framtidige bustadane noko utbyggjar må løyse i samarbeid med nettselskapet, og ligg utafor kommunen sitt ansvar.

6.7 Universell utforming

Reguleringsføresegnene legg føringar for at fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, inkludert tilkomst og parkering, skal ha universell utforming i medhald av krav sett i gjeldande Byggt teknisk forskrift.

6.8 Branntryggleik

For å sikre naudsynt tilgang på sløkkevatn i planområdet, må det etablerast min. 1 brannhydrant innanfor planområdet. I VAO-planen er denne plassert mellom husrekkene. Det er berekna at det finns kapasitet i leidningsnettet for å kunne levere 20 l/s med tilfredsstillande resttrykk.

Tilkomstvegane, inkludert vendeareal, er dimensjoner for utrykkingskøretøy og sløkkebil.

6.9 Renovasjon

Planforslaget legg opp til at det skal etablerast ei felles renovasjonsløysing for bustadføreområdet areal regulert for formålet f_BRE som er omtalt over. I kapittel 2.1.2. Det tillatast etablert både frittstående dunkar og nedgravne dunkar, men må tilpassast renovasjonsselskapets løysingar.

6.10 Frisiktsoner.

I planen er det regulert frisiktlinjer og frisiktsoner knytt til avkøyrslar mot Eggjavegen. Innanfor frisiktsonene tillatast det ikkje sikthindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m.

6.11 Rekkefølgeføresegner.

Det er i kapittel 5 i planføresegnene gjeve vilkår/krav til rekkjefølgje knytt til utbygging av teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, overvatn og gateljos), opparbeiding av areal regulert for uteopphald (f_UTE) og for areal som friområde (F1) for tilkomst til regulert friområde sør for planområdet.

Det er i planføresegnene også gjeve vilkår om revegetering av grøfter, skjeringar og fyllingar før ferdigattest det blir gjeve ferdigattest for nye bustadbygg.