



Lom kommune

Vedteken dato:

05.11.2024

Detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14

Reguleringsføresegner

PlanID: 34340010.

1. Siktemålet med planen

Planarbeidet har hatt bakgrunn i ønske om tilrettelegging av areal for bygging av fleirmannsbustadar på eigedomen GID 70/84.

Planen har som mål å sikre utnyttingsgrad og byggehøgder som opnar for etablering av fleirmannsbustader innanfor planområdet. Det skal sikrast tilkomst til planområdet frå Eggjavegen, samt leggest til rette for naudsynt parkeringsareal. Planen skal vidare sikre at byggehøgder, volum og estetikk er tilpassa omgjevnadene, og at universell utforming er ivareteke. Det skal sikrast gode uteopphaldsareal; både private og felles, og det skal sikrast areal for renovasjon.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav til byggesøknad

Det skal i samband med byggesøknad leggest ved ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal syne plassering av bygningar, opparbeiding av uteareal, terrenghandsaming med høgder og eventuelle støttemurar, samt tilkomst, interne køyreveggar og parkering.

I samband med byggesøknad skal det dokumenterast 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.

Kommunen skal ved handsaming av byggeløyve sikre at bygningar og anlegg får ei utforming som tek omsyn til omkringliggande busetnad og landskap. Vedlagt alle byggesøknader skal det gjerast greie for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvalitetar, herunder uteareal.

2.2 Utnyttingsgrad

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen 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.

2.3 Estetikk og utforming

Utvending kledning skal i hovudsak vere i tre, i fargar som ligg i den mørke og varme delen av jordfargeskalaen.

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34°. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus, og på garasjar/carportar som blir bygd i kjede. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

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

2.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.4.1 Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, herunder tilkomst og parkering, skal ha universell utforming, der Byggeteknisk forskrift stiller krav om det.

2.4.2 Terrenginngrep

Det tillatast naudsynte terrenginngrep for etablering av bygningar og anlegg, herunder 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.

2.4.3 Tekniske anlegg

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

2.4.4 Overvatn

Stikkrenner skal dimensjonerast for å tole ein 200-årsflaum, med ein sikkerheitsmargin tilsvarende forventa auke i årsnedbør (40 %).

2.4.5 Støy

Bygge- og anleggsstøy skal ikkje overstige grenseverdiane oppgjeve i tabell 4 i retningsline T-1442/2021. Dersom bygge- og anleggsverksemda har varigheit kortare enn 6 månader, kan det aksepterast opp mot 5 dB høgare støynivå på dagtid og kveldstid enn oppgjeve i tabellen.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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.

2.6 Arkeologiske kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringssone på 5 m. Melding om funnet skal straks sendast til kulturminnemyndigheitene utan ugrunna opphald, slik at desse kan synfare området og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.

Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

2.7 Frisiktliner

Plankartet regulerer frisiktliner knytt til kryss mot Eggjavegen. Innanfor frisiktlinene tillatast det ikkje sikthindrande vegetasjon eller andre innretning høgare enn 0,5 m.

3. Føresegner for arealformål

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

Bygningar og anlegg (PBL 12-5, nr.1:

- Bustadar – konsentrert småhus (sosi 1112)
- Renovasjonsanlegg (sosi 1550)
- Uteopphaldsareal (sosi 1600)

Samferdselsanlegg (PBL 12-5, nr.2:

- Køyreveg (sosi 2011)
- Annan veggrunn – grøntanlegg (sosi 2019)
- Parkeringsplassar (sosi 2082)

Grønstruktur (PBL 12-5, nr.3:

- Friområde (sosi 3040)

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bustader – konsentrert småhus (BK1 - BK4)

Innanfor føremål BK1-4 tillatast det etablert konsentrert småhusbusetnad. Areal er rekna med i utnyttingsgraden på 35 %-BYA, jf. kapitel 2.2 over.

- 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.
- Maks. mønehøgde er sett til høgde 451,5 meter over havnivå NN2000 (moh) i område BK3.
- Maks. mønehøgde er sett til høgde 452,0 meter over havnivå NN2000 (moh) i område BK4.

Parkering.

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. Parkering tillatast løyst ved garasje, carport og parkeringsplassar på terreng. Ved oppføring av garasje/carport som frittstående bygg eller i kjeder, kan mønehøgde vere maksimalt 4 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Garasjar/carportar som blir bygd i kjede tillatast bygd med pulttak.

Areal for uteopphald

Areal for uteopphald skal utgjere min 30 m² per bueining, og kan oppfyllast med privat område for uteopphald på bakkenivå innanfor BK1 – BK4, og på areal regulert særskilt som felles uteopphaldsareal (f_UTE). Areal skal lokalisast slik at dei har god tilgang, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Arealet skal nyttast for felles renovasjon for bebuarane i BK1, BK2, BK3 og BK4. Renovasjon skal løysast med enkelt dunkar eller at bebuarane deler på større dunkar. Det kan oppførast bygg for å plassering av dunkar, eller det kan evt. etablerast nedgrave avfallsbrønnar. 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. kapitel 2.2 over.

- Bygg i område f_BRE kan tillatast med pulttak, og ha maksimal mønehøgde 2,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.3 Uteopphaldsareal (f_UTE)

Arealet skal tene som felles uteopphaldsareal for føremål BK1 – BK4. Deler av arealet skal opparbeidast med aktivitetselement for småbarnsleik, sitteplassar og planting slik at område innbyr til opphald for fleire aldersgrupper. Arealet for uteopphald er medrekna i utnyttingsgraden på 35 %-BYA, jf. kapitel 2.2 over.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Køyreveg, offentlig (o_KV1)

Formålet regulerer kommunal veg Eggjavegen fram til senterlinje. Vegen er regulert i medhald av eksisterande situasjon. Omdisponering mellom underformåla køyreveg og annan veggrunn - grøntareal vil kunne tillatast.

3.2.2 Køyreveg, privat (KV2 - KV3)

Formålet regulerer tilkomstveggar til planområdet frå Eggjavegen. Vegane er regulert med ei breidd på 3,5 m. Veganes stigning skal ikkje vere brattare enn 10 %.

3.2.3 Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG4)

Arealformålet omfattar sidearealet til Eggjavegen som er offentlig eigd. Areal skal nyttast til nødvendig grunn til samferdselsanlegg utanom vegbana for å ivareta anlegget sin funksjon og samstundes ha eit grønt preg. Teknisk infrastruktur kan etablerast innfor formålet. Omdisponering mellom underformåla annan veggrunn - grøntareal og køyreveg vil kunne tillatast.

3.2.4 Parkeringsplassar (PP1 - PP2)

Parkering er medrekna i utnyttingsgraden på 35 %-BYA, , jf. kapitel 2.2 over, og skal løysast innanfor formål BK1-BK4 og innanfor PP1-PP2. Parkering tillatast løyst ved garasje, carport og parkeringsplassar på terreng. Ved oppføring av garasje/carport som frittstående bygg eller i kjede, kan mønehøgde vere maksimalt 4 m over gjennomsnittleg planert terreng. Garasjar/carportar som blir bygd i kjede tillatast bygd med pulttak.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 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 friområde som er regulert sør for planområdet.

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

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 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.

5. Rekkefølgeføresegner

5.1 Før igangsettingsløyve

5.1.1 Veg, vatn, avlaup og overvatn

Tekniske løysingar for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av kommunen før tiltak etter pbl. § 20-1 kan gå i gang.

Løysingar for vatn, avlaup og overvatn skal bygge på rammeplan for VAO som utbyggjar må oppdatere ved rammesøknad for utbygging.

5.2 Før bygningar og anlegg vert teke i bruk

5.2.1 Vatn, avlaup og overvatn

Tekniske løysingar for vatn, avlaup og overvatn, herunder tilfredsstillande tilgang på sløkkevatn, skal vere etablert før bruksløyve for BK1-BK4 vert gjeve.

5.2.2 Gateljos

Gateljos knytt til avkøyrslar for KV1 og KV2 skal vere etablert før bruksløyve for KV1-KV4 vert gjeve. Installasjonar tillatast etablert innanfor BK1-BK4, f_BRE og/eller f_UTE.

5.2.3 Leike- og uteopphaldsareal

Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-BK4 vert gjeve.

5.2.4 Friområde

Friområde F1 skal bli tilrettelagt som gangforbinding til regulert friområde sør for planområdet før bruksløyve for BK1-BK4 vert gjeve.

5.3 Før ferdigattest

Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast før ferdigattest for BK1-BK4 vert gjeve.