

# FØRESEGNER

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR LØVLAND BUSTADFELT

Føresegner dagsett: 19.05.2017

Plankart dagsett: 15.05.2017

### 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 Hornindal kommune.

### 2. REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

#### Bygningar og anlegg (pbl § 12.5 nr.1 )

Bustader - Frittliggjande småhusbusetnad, BFS1-7

Bustader - Konsentrert småhusbusetnad, BKS1-6

Angitt bygg og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål, BAA1

Leikeplass, BLK1

Energianlegg, BE1

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr.2)

Køyreveg, SKV1

Veg, SV1-7

Fortau, SF1-3

Annan veggrunn - grøntareal, SVG1-2

Annan veggrunn – teknisk anlegg, SVT1-10

Parkeringsplassar, SPP1-2

#### Grøntstruktur (pbl § 12.5 nr.3)

Turdrag, o\_GTD1-3

#### Omsynssoner (pbl § 12.6)

Frisiktsone, H140

Høgspenningsanlegg, H370

### 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 bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangveggar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar, garasje/carport og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Kart som syner plasseringa av private stikkleidningar for vatn- og avløp skal leggest ved byggesøknaden.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

- 
- 
- Nordplan side 2 – Detaljregulering for Løvland bustadfelt

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

### **3.2. Plassering og utnyttingsgrad**

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggteknisk forskrift. Unntak frå byggegrenser mot veg gjeld for garasjer/carport, desse kan oppførast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom innkøyring er parallelt med vegen og på 5 meter dersom innkøyringa er vinkelrett på vegen.

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

Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med gjeldande byggteknisk forskrift.

### **3.3. 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 og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Materialbruk og fargeval skal harmonere med kringliggande bygg.

Garasjar og carportar skal tilpassast bustaden med omsyn til materialval, form og farge.

### **3.4. Terrengtilpassing, utomhusplan**

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

Fyllingar og støttemurar skal så vidt mulig unngås. Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg skal desse utførast i naturstein.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminne slik som steingardar og liknande i området i samband med utbygging.

Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i si naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

### **3.5. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal**

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrensa 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.

Sjå elles føresegn § 8.1 som gjeld frisisiktsone.

### **3.6. 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.

### **3.7. Estetisk kvalitet**

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege 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 og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillastast og kan verte kravd endra.

### **3.8. Krav om uteopphaldsareal for bustader**

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er

eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan òg bli godteke.

Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

### **3.9. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg**

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

### **3.10. Kommunale normer og utbyggingsavtale**

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

### **3.11. Krav til anleggsfasen**

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold i anleggsfasen skal støygrensar som angitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, leggest til grunn.

## **4. REKKEFØLGJEKRAV**

### **4.1. Infrastruktur**

Nødvendig infrastruktur og oppstillingsplass for avfallsdunkar skal vere opparbeidd før det vert gjeve brukstillatelse for nye bustadar.

Leikeplass skal vere etablert før det blir gjeve brukstillatelse for bustader innanfor BKS2-6 og BFS1-7.

Omlegging av høgspenninglinje innanfor sonene H370\_1-2 til bakke skal skje samtidig med opparbeiding av nødvendig infrastruktur.

### **4.2. Omdisponering og lagring av matjord**

I samband med utbygging av areal med matjord, skal denne takast av og lagrast på ein slik måte at matjorda seinare kan nyttast som vekstmedium. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreliggje ein plan/ avtale for korleis matjorda vert teke vare på.

## **5. BYGNINGAR OG ANLEGG**

### **5.1. Bustader – frittliggande småhusbusetnad, BFS1-7**

Innanfor byggjeområde BFS1-5 kan det etablerast frittliggande småhus med tilhøyrande garasje.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=35.

Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 7 meter. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter og mønehøgde ikkje over 5 meter.

Det skal avsetjast naudsynt areal til parkering på tomta.

Avkøyrslar til tomter (nummerering framgår av plankartet):

- Tomt nr. 1, 2 og 4 skal ha tilkomst frå o\_SV4.
- Tomt nr. 5 og nr. 6 skal ha tilkomst frå f\_SV3.
- Tomt nr. 7 og 8 skal ha felles avkøyrse frå o\_SV1.
- Tomt nr. 9 og 10 skal ha felles avkøyrse frå o\_SV1.
- Tomt nr. 11 og 13 skal ha felles avkøyrse frå o\_SV1.
- Tomt nr. 3 skal ha tilkomst frå f\_SV5.
- Tomt nr. 12 og parkeringsplass f\_SPP1 skal ha felles tilkomst frå o\_SV1.
- Tomt nr. 14, 15, 16, 17 og 18 skal ha tilkomst frå o\_SV6.
- Tomt nr. 19 og 20 skal ha felles tilkomst frå o\_SV1.

## 5.2. Bustader- konsentrert småhusbusetnad, BKS1-6

Innanfor byggeområda BKS1-6 skal det byggast konsentrert småhusbusetnad som småhus, einestader i kjede, rekkehus og frittliggande to- og firemannsbustader.

Maksimal mønehøgde på 12 meter og gesimshøgde på 9 meter over planert terreng innanfor BK1. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter.

Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplassar per bueining. 1 parkeringsplass i garasje inngår i dette som 1 oppstillingsplass.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=45.

Frittliggande garasjebygg skal tilpassast bustadhus i tilhøyrande felt med omsyn til materialval, form og farge. Garasjar i felt BKS1 skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 meter.

Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for kvart enkelt bustadområde i felt BKS1-6. I samband med byggemelding skal det leggast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Det skal etablerast felles område for renovasjonsoppstilling for kvart enkelt felt.

Avkøyrser til BKS1-6:

- BKS1 skal ha tilkomst frå sør (vist med avkøyrsepil på plankartet).
- BKS2 skal ha tilkomst frå o\_SV1.
- BKS3 og BKS4 skal ha tilkomst frå f\_SV2.
- BKS5 skal ha tilkomst frå f\_SV5.
- BKS6 skal ha tilkomst frå parkeringsareal f\_SPP2.

## 5.3. Fritidsbusetnad – frittliggande, BFF1

Innanfor BFF1 skal det byggast fritidsbusetnad.

Maksimal mønehøgde på 5.5 meter og gesimshøgde på 3.5 meter over planert terreng.

Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplass per fritidsbustad.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=25.

## 5.4. Angitt bebyggelse og anleggsformål – kombinert med andre angitte hovudformål

Innanfor BAA1 kan det byggast frittliggande småhus med garasje eller fritidsbusetnad.

Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 7 meter. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter.

Maksimal mønehøgde på ved bygging av fritidsbustad er 5.5 meter og gesimshøgde på 3.5 meter over planert terreng.

Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplassar per bueining ved bygging av einestad. 1 parkeringsplass i garasje inngår i dette som 1 oppstillingsplass.

- 
- Nordplan side 5 – Detaljregulering for Løvland bustadfelt

Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplass ved bygging av fritidsbustad.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 30.

### **5.5. Felles leikeplass, o\_BLK1**

Leikeplass o\_BLK1 er felles for bustadane innanfor planområdet og den skal vere ferdig opparbeidd før bustader i BKS2-6 og BFS1-7 vert teke i bruk.

Tiltak som leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet kan oppførast i o\_BLK1. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, lyssetjing og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast.

### **5.6. Energianlegg, BE1**

Innanfor området E1 kan det etablerast energianlegg som t.d. trafostasjon og kommunaltekniske anlegg.

## **6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1. Køyreveg, o\_SKV1-2**

Arealet o\_SKV1 er offentleg kommunal køyreveg.

### **6.2. Veg, SV1-7**

Veg SV1-6 er tilkomstveg for utbyggingsområde i planen.

Veg SV7 er landbruksveg.

### **6.3. Fortau, o\_F1-2**

Offentleg fortau med 2,5 meter bredde.

### **6.4. Annan veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-3**

O\_SVG1-3 er offentlege. Terrenngrep for veganlegg o\_SVG1-2 skal utførast på ein skånsam måte, og vere tilpassa eksisterande terreng og vegetasjon. Fyllingar skal såast og plantast til, eller steinsettast med robuste materialar tilpassa omgjevnaden og utførast samstundes med veganlegget.

### **6.5. Annan veggrunn –teknisk anlegg, o\_SVT1-5**

Dette føremålet omfatter areal som naturleg hører til vegen som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

I samband med utbygging av vegen, skal tilstøytande areal setjast istand igjen, herunder eksisterande avkøyrslar og gangtilkomstar.

## **7. GRØNTSTRUKTUR**

### **7.1. Turdrag, GTD1-3**

Turdraga i f\_GTD1-2 kan det gjennomførast enkle terrenngrep for å gjere draga farbare, som t.d. skogshogging, etablering av mindre trapper i naturstein og grusa stisystem.

Det kan òg gjennomførast nedlegging av ledningar for framføring av VA- ledningar og etablering av overvass-system innanfor f\_GT1-2

Områda skal framstå som grønne drag i bustadfelt, det tillatast ikkje inngjeriing av areala og f\_GTD2 skal kunne nyttast som t.d. akebakkar om vinteren.

Det tillatast ikkje tiltak innanfor område o\_GTD3, som skal fungere som ein enkel turveg og grøn sone. Steingard og tilhøyrande trekkjer skal ivaretaast.

- 
- Nordplan side 6 – Detaljregulering for Løvland bustadfelt

## **8. OMSYNSSONE**

### **8.1. Frisiktsone, H140**

Innanfor frisiktsone 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.

### **8.2. Høgspentanlegg, H370**

Sone for høgspentanlegg er vist med 40 meter breidde og er i tilknytning 22 kv luftlinje.

Det tillatast ikkje bygging av bustader innanfor sona, før linja er lagt i grunnen.