



FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR VIKA 29/92

Plandato: 2018-08-27
Sist revidert: 2019-01-08
Godkjent:
Planid: 0542DR259

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen med leiligheter. Det er planlagt en terrassert boligblokk med innkjøring i kjeller, fra Valdresvegen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart. Planområdet er på ca. 2,4 daa, og omfatter eiendommen gnr/bnr 26/92, samt nødvendig areal langs Valdresvegen.

Planen erstatter deler av reguleringsplan for *riksveg E68 Leira nord - Fagernes syd* av 13. juni 1991. Plan ID: 0542 0542R042

§ 3 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEOMRÅDER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB

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

- Veg, SV
- Kjøreveg, SKV
- Annen veggrunn grøntareal, SVG

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Støysone, H220

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav

Før rammetillatelse kan gis

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan, jf. § 4.2. Situasjonsplanen skal dekke hele formålet BBB, samt ny avkjørsel til Valdresvegen.

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge detaljert plan for vann, avløp og overvann, jf. PBL § 18-1. Planene skal være godkjent av Nord-Aurdal kommune.

Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy, skal tiltakshaver dokumentere med en støyfaglig utredning at grenseverdiene ikke overskrides. Dette gjelder også for uteoppholdsarealer. Dersom tilfredsstillende støynivå for boligbebyggelse og uteoppholdsarealer på arealformålet BBB ikke kan oppnås, kan for eksempel støyskjerm mot E16 heves 1 meter, noe som er vurdert som tilstrekkelig tiltak, jf. støyrapport vedlagt planbeskrivelsen.

Før igangsettingstillatelse kan gis

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BBB, skal det foreligge tilstrekkelige geotekniske vurderinger for tiltaket. Det skal være gjennomført en sikkerjobbanalyse (SJA-plan) vedrørende arbeider i bratt terreng.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Før brukstillatelse kan gis

Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse.

§ 4.2 Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan skal vise (målestokk 1:500):

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Plassering og utforming av adkomst
- Parkering- og biloppstillingsplasser, evt. felles garasjeanlegg
- Renovasjonsløsninger
- Plassering av postkasser
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Konstruksjoner
- Forstøtningsmurer
- Evt. støyskjermingstiltak
- Tomtegrenser
- Evt. stier/snarveger
- Større vegetasjon, eksempelvis trær
- Frisiktlinjer for eventuelle avkjørsler

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Utomhusplan skal vise (målestokk 1:200)

- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Stigningsforhold
- Forstøtningsmurer
- Planting av vegetasjon m. m
- Plassering av lyspunkter

Utomhusplan skal bestå av en illustrasjonsplan og tverrsnitt.

§ 4.3 Utforming

Det skal tillegges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg innenfor planområdet. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, terrasser, utvendige ramper, trapper, bygningsdeler, konstruksjoner, materialbruk og fargesetting, utformes slik at de er godt tilpasset bygningens arkitektur og terrenget.

Bruk av sterkt reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt. Solcelleløsninger kan tillates.

Det skal etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget.

§ 4.4 Tekniske anlegg

Nye strømmettanlegg og anlegg for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor formålet BBB legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Godkjent situasjonsplan er å regne som tilstrekkelig godkjenning for utforming av ny avkjøring til Valdresvegen fra eiendom 26/92.

Plan for VA-anlegg skal godkjennes av kommunen, jf. § 4.1.

§ 4.5 Overflatevann

Kommunen skal godkjenne plan for overvann, jf. § 4.1. Overvann skal fordrøyes på egen tomt før påslipp på kommunalt nett.

§ 4.6 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal ved utbygging tilfredsstillende kravene gitt i gjeldende teknisk forskrift, jf. rekkefølgebestemmelsene § 4.1.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy, skal det legges spesielt vekt på god utforming.

§ 4.7 Universell utforming

Utearealer skal i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til bygning, og med gangareal som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruk av pollenrike trær, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

Felles uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig være universelt utformet. Dette gjelder også for felles terrasser.

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling.

§ 4.8 Avkjørsler og parkering

Avkjørsler er vist i plankartet. Avkjørselspilen er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men avkjørselen kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomta.

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.

Det skal avsettes parkering for biler i henhold til kommunens gjeldende parkeringsnorm.

Det skal etableres minimum 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet, i kjeller eller sportsbod.

For felles parkeringsanlegg med minst 10 parkeringsplasser, skal det etableres minst én ladestasjon for el-bil.

§ 4.9 Krav til uteoppholdsareal

§ 4.9.1 Krav til private uteoppholdsarealer

Private uteoppholdsarealer skal dekkes gjennom private balkonger/terrasser, felles terrasse og/eller uteplasser på bakkenivå. Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy iht. regelverket.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for leiligheter er 6 m² pr boenhet.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes iht. TEK.

§ 4.10 Den ubebygde del av tomta

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides parkmessig og skjøttes.

§ 4.11 Radon

Ved gjennomføring av tiltak skal det sikres nødvendig mot radon.

§ 4.12 Energiforsyning og miljø

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jf. Teknisk forskrift (TEK).

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Området skal benyttes til blokkbebyggelse for leiligheter.

- a) Tillatt prosent bebygd areal % BYA fremgår av plankartet og er satt til 45 prosent. Eventuelle utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18 m² pr plass.
- b) Bebyggelsen skal utformes med flate tak.
- c) Øverste gesimshøyde er satt til kote 377. Det tillates tekniske installasjoner på tak, med høyde inntil kote 378,5.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.2 Veg

- a) o_SV regulert til offentlig veg og stadfester eksisterende bruk av arealet.
- b) o_SKV er regulert til offentlig kjøre veg og stadfester eksisterende bruk av arealet.
- c) o_SVG 1, 2 og 3 er regulert til offentlig annen veggrunn-grøntareal. Det tillates ikke oppført gjerder eller anlegg som hindrer frisikt fra avkjørsler, jf. § 5.3.

§ 5.3 Frisiktlinjer

Det er markert frisiktlinjer på plankartet med en sikttrekant på 4m x 70m. Ved etablering av nye avkjørsler, og endring av eksisterende avkjørsler, skal det dokumenteres at frisiktkravene iht. vegmyndighetens krav er tilfredsstilt. Avkjørsler kan sideforskyves, så lenge tilfredsstillende frisikt kan oppnås, jf. § 4.8. Dersom skiltet fartsgrense i Valdresvegen endres, vil krav til frisikt endres tilsvarende.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Støysone

Området er vist med avgrensende linje og skravur på plankart.

Hensynssone H220 angir gul støysone.

Innenfor arealer for gul støysone skal kravene gitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 tilfredsstilles.