

Vang kommune

Dato for utarbeidelse: 23.01.2021

Vedtatt dato:

Reguleringsplan for Fjellheim bustad

PlanID: 2020001

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan for Fjellheim bustadfelt er tilrettelegging for bustadutvikling med infrastruktur.

1.1 Planens arealformål

- Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, sosi-kode 1111
- Avløpsanlegg, sosi-kode 1542
- Renovasjonsanlegg, sosi-kode 1550
- Lekeplass, sosi-kode 1610
- Kombinert bebyggelse, sosi-kode 1800
- Kjøreveg, sosi-kode 2011
- Annen veggrunn - grøntareal, sosi-kode 2019
- Landbruksareal, sosi-kode 5110
- Faresone ras og skred, sosi-kode 310
- Angitthensynssone – hensyn grønstruktur, sosi-kode 540

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Universell utforming

Minimum 1/3 av boenhetene skal oppfylle krav til universell utforming/ livsløpsstandard.

2.1.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med drenering ut i terrenget, grøft eller lignende. Dette skal vises på byggesøknad, og utformes slik at drenert vann ikke medfører fare for nedenforliggende tomter.

2.1.3 Infrastruktur

Framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler kan etableres innen alle formål i planen. Alle kabler innenfor planområdet skal legges i jorden.

2.1.4 Rekkefølgebestemmelser

1. Før tillatelse til fradeling kan gis, skal det være etablert strøm, veg, vann- og avløp fram til tomtegrense.
2. Før det blir gitt brukstillatelse for tomtene T5 – T10, skal lekearealet være opparbeidd med minimum to lekeapparat, sandkasse og benk.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligformål (T1 – T10)

3.1.1 Utnyttelsesgrad

Det tillates bebygd med %-BYA = 20%. BYA skal ikke overstige 300 m² på den enkelte tomt, hvorav BYA på garasje/uthus skal ikke overstige 75 m². Det kan bygges inntil 3 bygg pr. tomt ved etablering av enebolig.

Ved etablering av bolig med to boenheter, kan %-BYA økes til 25% med BYA på inntil 380 m² pr tomt, og garasje/ uthus på inntil 85 m². Tomt T2 og T3 kan etableres med to vertikaldelte boenheter.

3.1.2 Utforming og høyder

1. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,6 meter. Sokkeletasje kan være i mur, der hovedinngang/ parkeringsareal er lagt til hovedetasje. Tomtene T1 – T5 kan etableres med sokkeletasje.

2. Gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 meter. Alle nye bygg skal etableres med pulttak, der takvinkel skal være mellom 8 – 12 grader. Bygningskroppen på boligheten skal ha bygningskroppen liggende parallelt med kotene.

Gesimshøyde på garasje/uthus skal ikke overstige 5,0 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4. Garasje/uthus, eventuelt garasje kombinert med uthus som ett bygg, skal tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg, fargevalg og takvinkel.

5. Alle bygg skal ha farger i rødt, grått eller brunt. Vinduskarmer, vindskier, hjørnekasser ol skal enten ha samme farge som resten av bygget, eller hvit farge.

6. Alle boenheter skal koples til felles vann- og avløpsanlegg godkjent gjennom egen vann- og avløpsplan. Dersom det blir etablert kommunalt vann- og avløpsnett innen rimelig avstand fra bebyggelsen, plikter hver boenhet å kople seg til det kommunale nettet.

3.1.3 Tomt og terreng

1. Terrenginngrep/ terrengendringer over 1,0 meter fra opprinnelig terreng, samt forstøtningsmurer, skal framgå av situasjonsplan til byggesøknad jf 2.1.4 – 2. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng, målt vertikalt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet.

2. Det er tillatt å gjerde inn hele eller deler av tomta. Gjerde skal etableres med trevirke som materiale, skal ikke overstige 1,2 meter høyde, og utformes slik at det ikke medfører fare for at dyr kan bli innestengt eller sette seg fast.

3.1.4 Bygningers plassering

1. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor markerte byggegrenser i plankartet. Mot nabogrense eller terreng kan uthus/ garasje etableres inntil 1 meter fra tomtegrense. Mot veg kan garasje/ uthus etableres inntil 2 meter fra tomtegrense.

2. Som en del av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:200. Situasjonsplanen skal vise:

- plassering av alle bygg
- garasje
- adkomst
- parkering
- ledningsgrøfter
- terrengbehandling
- støttemurer
- gjerde
- material- og fargebruk
- løsning for overvannshåndtering
- I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.1.5 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt. Hver enkelt boligtomt skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser, minimum 18 m² pr plass. Ved etablering av tomannsbolig skal dette økes til 3 parkeringsplasser. Biloppstillingsplassene kan løses med garasje.

Annet byggeområde

3.2.1 Avløpsanlegg (Av 1)

Innen formålet skal det etableres felles avløpsanlegg. Dette skal søkes spesielt om gjennom egen vann- og avløpsplan.

3.2.2 Felles renovasjonsanlegg (FR)

Området skal brukes til fellesanlegg som renovasjon, postkassestativ ol. Faset installasjoner skal etableres i tre, og ikke høyere en 2.2 meter. Terrenget kan planeres slik at stativ, dunker mm får samme høyde som veg.

3.2.3 Leikeareal

Innen området reguler til lek kan det etableres lekeapparater, benker, grillhytte og lignende med formål lek og fellesaktiviteter. Arealet skal driftes av beboerne i området. Arealet skal sikres mot veg V3 før lekeareal blir tatt i bruk.

Kombinert formål bolig og annen næring B/U 1

3.3.1 Kombinert formål bolig og annen næring (utleie)

1. Bebyggelse kan brukes boenheter for bolig og utleie. Utleie kan være både til bolig og næring.
2. Bestemmelser under pkt 3.1.2, 3.1.3 og 3.1.4 skal gjelde tilsvarende for B/U 1, men bygg innen B/U 1 kan etableres med saltak. Da er maksimal mønehøyde 9.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Tomt B/U 1 tillates bebygd med %-BYA = 25%. Det skal minimum etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet + 5 gjesteparkeringsplasser.

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

4.1 Privat adkomstvei (V1 – V3)

1. V1 er stølsvegen til Bøagøta. Denne kan vedlikeholdes etter behov.
2. V2 og V3 skal opparbeides som vist på plankart. Senterlinje kan fravikes med inntil 1 m ved etablering av veg. V2 og V3 skal etableres med stigningsforhold slakere enn 1:10, og vegbredde skal være minimum 3 meter + 0,5 meter skulder på hver side.
3. Sammen med byggesøknad av veg skal det leveres lengde- og breddeprofil. Stikkrenner skal etableres med avrenning ut mot terreng for håndtering av overflatevann.
4. Planen viser frisiktlinjier. Det kan ikke etableres installasjoner innenfor frisiktlinjene. Vegetasjon skal holdes nede under 0,5 meters høyde.

5.0 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

5.1 Innenfor areal regulert til landbruksformål, kan det legges nødvendige ledninger og kabler i grøft.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Ras og skredfare)

Innen hensynssone ras og skredfare kan det ikke etableres tiltak som er i sikkerhetsklasse S3, jf TEK 17.

6.2 Sone med angitt særlig hensyn (§ 11-8 c) (Hensyn grønnstruktur)

Kantvegetasjon langsmed Åstadåne skal i liten grad ryddes eller tynnes.