

Vang kommune

Dato for utarbeidelse: 16.12.2020/ rev 28.02.2021

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Krøsvølhaugadn reguleringsbestemmelser

PlanID: 2017004

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan for Krøsvølhaugadn er tilrettelegging for 3 nye boligtomter i tillegg til 3 eksisterende med tilhørende infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Universell utforming

Tomt T5 og T6 skal oppfylle krav til universell utforming.

2.1.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med drenering ut i terrenget. 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.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligformål (T1 – T6)

3.1.1 Utnyttelsesgrad

Det tillates bebyggelse 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. For tomt T2 kan garasje etableres med grunnflate inntil BYA = 100 m².

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. Blir det etablert 2 boenheter på tomtene T4, T5 og T6, skal disse ha felles garasjeanlegg.

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. Parkeringsareal inngår i grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad.

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.

2. Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter. Høyeste mønehøyde skal ikke overstige 8,5 meter. Eventuelt takoppløft/ «oppstuggu» skal ikke være bredere enn 1/3 av husets lengde og skal ikke være høyere enn mønehøyden.

Gesimshøyde på garasje/uthus skal ikke overstige 3,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3. Alle bygg skal etableres med saltak, der hovedmøneretning skal ligge parallelt med kotene. Takvinkel skal være mellom 22 og 34 grader.

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. Unntaket er søkket mellom T2 og T3 som kan fylles opp inntil 2,5 meter fra opprinnelig terreng.

Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma 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. For garasje/ uthus gjelder også regulert byggegrense ut mot veg og nabotomt. Mot terreng kan uthus/ garasje etableres inntil 1 meter fra tomtengrense.

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.

Annet byggeområde

3.1.6 Renovasjons- og avløpsanlegg (RA 1 og Av 1)

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

2. Innen RA 1 kan det etableres fellesløsninger for renovasjon, post og lignende.

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

4.1 Privat adkomstvei (V1 og V2)

1. V1 er stølsvegen til Helin. Eierne av Helinvegen kan til en hver tid gjennomføre nødvendigvedlikehold.

2. Kjørevei (V2) skal opparbeides som vist på plankart. Senterlinje kan fravikes med inntil 1 m ved etablering av veg. Dette skal framgå av byggesøknad. V2 skal etableres med stigningsforhold slakere enn 1:10, og vegbredde skal være minimum 3 meter + 0,5 meter skulder på hver side. Sammen med byggesøknad skal det leveres lengde- og breddeprofil. Stikkrenner skal etableres med avrenning ut mot terreng for håndtering av overflatevann.

Kryss inn mot Helinvegen med siktlinjer skal etableres i tråd med Statens vegvesen si håndbok N100.

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.

5.2 Innen området kan det gjøres mindre terrengendringer for tilrettelegging for lek og friluftaktiviteter. Dette inkluderer trase for skiløype.

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) (frisikt)

Innen område regulert til frisiktsone skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer fri sikt, og vegetasjon skal holdes nede på et nivå under 0.5 meter. For tomtene T2 og T5 skal det ikke plasseres gjerde, hekk eller lignende nærmere vegkant enn 4 meter gjennom sving.

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før opprettelse av eiendommer

- Det skal opparbeides atkomst/ veg til tomt før tillatelse til deling kan gis.
- Før fradeling av tomtene T4-T6 skal også felles vann- og avløpsløsning være etablert fram til tomtegrense.
- Før bruksløyve blir gitt på T2 og T3, skal Av 1 være opparbeidet med felles renovasjonsområde.