

Reguleringsplan, detaljregulering for:			
jf. plan- og bygningslova (pbl) kap.12			
Hanseskogen			
Nasjonal arealplan-ID 4642-2022001			
Arkivsaknummer	xx.xx.xxxx		
Føresegn sist revidert	xx.xx.xxxx		
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå	Sak	@@/@@
Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.			

tenesteleiar			

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å leggje til rette for å fortette og utvide eksisterande bustadfelt Hanseskogen.

For utfyllande opplysningar er det vist til plankart og planomtalen dagsett 29.08.2022.

1. Fellesføresegn for heile planområdet

1.1. Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje varsamt. Vegskjeringar/fyllingar og liknande skal plantast/såast til eller stellast til på annan taltalande måte, og murar skal ha ei god utforming med spesiell vekt på terrengtilpassing.

1.2. Arkitektur, estetikk og kvalitet

Material- og fargeval skal stå i forhold til kringliggjande bygningar og omgjevnader. Bygningar skal ha ei estetisk god utforming og skal vere harmonisk i forhold til form, skala, kvalitet (dimensjon) og møneretning i høve nabobygningar.

Bustadar i same husgruppe og/eller gate, skal ha same taktype, materialval og liknande.

Taktekking skal vera av ikkje-reflekerande materiale. Det er tillatt å etablere solcelleanlegg med ikkje-reflekerande materiale.

Bygg jf. §§ 5.1.2 og 5.2.2 er unntekte frå denne føresegna.

1.3. Materialbruk

Det bør brukast naturlege og energieffektive materialar ved utbygging.

1.4. Grad av utnytting

Maksimal tillat utnyttingsgrad %-BYA er oppgitt på plankartet. Parkering inngår i berekinga av utnyttingsgraden. Grunnflate for ny bueining skal ikkje overstiga 150 m² BYA, ikkje inkludert parkeringsareal. Grunnflate kan overstige 150m² BYA dersom det er fleirmannsbustad og innafor utnyttingsgrad på tomt.

1.5. Byggehøgde

Mønehøgde for bygg med saltak kan maksimalt vera 6,5 meter, og gesimshøgde 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for bygg med flatt tak kan maksimalt vera 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Frittliggjande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus. Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

1.6. Parkering

Bueining på 80 m² og større (einebustad, rekkehus, kjedehus, leilegheiter, utleigedel o.l.) skal ha minimum 2 parkeringsplassar for bil, 0,5 gjesteparkering og 2 parkeringsplassar for sykkel pr. bueining.

Bueining under 80 m² (leilegheiter, utleigedel o.l.) skal ha minimum 1,5 parkeringsplassar for bil, 0,3 gjesteparkering og 2 parkeringsplass for sykkel pr. bueining.

Det skal leggjast til rette for lading av elbil, og det kan leggjast til rette for sykkelparkering under tak.

1.7. Universell utforming

Tiltak og anlegg innanfor fellesområde i planområdet skal i så stor grad som terrenget tillet det, utformast universelt med tanke på best mogleg tilgjenge for alle grupper. Universell utforming skal dokumenterast i detaljplanlegging og søknader om tiltak.

1.8. Byggegrenser

Byggegrenser er sett til 30 meter frå midtline i Riksveg 5 Lærdalsveien og 12,5 meter frå midtline i fylkesveg 271 Sjukehusvegen. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova.

1.9. Avkøyrslar

Endeleg plassering av avkøyrslar til tomtene skal fastsetjast i byggesaka for den enkelte tomt.

1.10. Massehandtering

Masser som ikkje vert nytta innanfor planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter. Kortast mogleg transportlengde skal alltid vere ein hovudprioritet.

Matjord skal gjenbrukast i jordbruksområde på ein måte som gjev betre arealkvalitet og aukt produksjonspotensiale.

1.11. Vasskvalitet og avrenning Lærdalselvi

I samband med tiltak som består av grunnarbeid og oppfyllingsarbeid skal vasskvaliteten i omkringliggjande vasstreng overvakast i anleggsfasen. Det skal sikrast at det ikkje vert

avrenning til Lærdalselvi under byggeperioden. Plan for sikring mot avrenning skal godkjennast av kommunen før det vert gjeve byggjeløyve.

Nye byggjetiltak skal ikkje gjere miljøtilstanden i Lærdalselvi eller grunnvatn dårlegare. Vass- og avløpsløyser skal sikre at utslepp ikkje overskrid toleevna til vassførekomsten/resipienten.

1.12. Overflatevatn

Søknad om tiltak skal dokumentere korleis handtering av overvatn er løyst, det skal takast høgde for ein forventta auke i nedbør. Det skal vurderast grøne tiltak for å forsinke og fordryge avrenninga. I samband med handsaming av overflatevatnet skal det vurderast ein treleddstrategi, som inneber infiltrasjon, fordrøyning og flaumvegar.

Forureina overvatn skal handterast lokalt og skal ikkje sleppast ut til resipient.

1.13. Uønska artar

Svartelista vekstar skal ikkje plantast i området, og det må visast aktsemd ved handsaming av jord. Handtering av svartelista vekstar skal vere i samsvar med forskrift «uønska spreining av framande artar».

1.14. Støy

Bygningar med varig opphald skal ikkje utsetjast for høgare støybelastning enn fastsett i rundskriv T-1442.

1.15. Energiløysingar

For bygg skal det vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling.

1.16. Gjerde

Gjerde skal ikkje vera over 0,8 m inklusive eventuell sokkel. Oppsetting av nytt gjerde, eventuelt endring av eksisterande gjerde skal godkjennast av kommunen. Gjerde i same gate skal harmonere i materialval.

1.17. Garasje

Garasje skal vere underordna bustadhuset, og skal tilpassast bustadhuset i form, materialval og farge. Garasjen kan oppførast i 1 høgde, vera maksimalt 40 m² i grunnflate (inkludert eventuell bod). Plassering av garasje skal godkjennast av kommunen.

1.18. Grunnvatn

Det er ikkje tillat å etablere kjellar/underetasje under terreng.

2. Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1. Situasjonsplan

Som del av søknad om tiltak for den enkelte tomt skal det utarbeidast situasjonsplan i eigna målestokk og eit tilstrekkeleg tal snitt og oppriss som viser:

- bygningar
- avkøyrsløp
- parkering
- eksisterande og nytt terreng
- murar med høgder og materialval
- eventuelt gjerde med høgde og materialval
- overflatematerial (asfalt, betong, grus, plen, naturleg vegetasjon og liknande)
- fall- og stigningsforhold
- høgde på topp grunnmur
- uteopphaldsareal
- høgde og plassering av støttemurar/skråningar/skjeringar
- VA-/overvassløysing
- Snitt skal vise terreng og høgder på tomta og i høve naboeigedommar

Situasjonsplanen skal vere godkjend av bygningsmyndigheita før løyve til tiltak vert gjeve.

3. Rekkefølgjekrav

3.1. Rekkefølge i tid

Samtidig som tilkomstveg til nytt felt vert opparbeid skal areal for renovasjon (f_BR), nærleikeplass innafor o_GF og evt. parkeringsplass (SPP) opparbeidast.

3.2. Igangsetjingsløyve

Det skal sikrast at det ikkje vert avrenning til Lærdalselvi under byggeperioden. Plan for sikring mot avrenning skal godkjennast av kommunen før det vert gjeve løyve til å byggje.

3.3. Ferdigattest

3.3.1. BF1-BF2

- Etablering av tilkomstveg o_SKV1 skal vere ferdig opparbeidd, og fyllingar/tilgrensande grøfteareal skal stellast til.
- Område for renovasjonsanlegg f_BR1 skal vere ferdig opparbeidd.
- Nærleikeplass og uteopphaldsareal innafør o_GF1 skal vere ferdig opparbeidd.
- Vatn-, avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.

3.3.2. BF6, BF8, BF11 og BF20

- Leikeplass og uteopphaldsareal innafør o_GF3-GF5 skal vere ferdig opparbeidd.
- Gang- og sykkelveg o_SGS3 og o_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd.
- Vatn-, avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.

3.3.3. BF12-BF14

- Etablering av tilkomstveg o_SKV7 skal vere ferdig opparbeidd, og fyllingar/tilgrensande grøfteareal skal stellast til.
- Vatn- avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.
- Område for renovasjonsanlegg f_BR2 skal vere ferdig opparbeidd.
- Parkeringsplass f_SPP1 skal vere ferdig opparbeidd.

3.3.4. BF16 og BF19

- Etablering av tilkomstveg o_SKV9 skal vere ferdig opparbeidd, og skjeringar og fyllingar skal stellast til.
- Hovudvassleidning og overvassleidning over Øyamarki skal leggest om. Vatn-avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.
- Område for renovasjonsanlegg f_BR3 skal vere ferdig opparbeidd.
- Leikeplass og uteopphaldsareal innafør o_GF6 skal vere ferdig opparbeidd.
- Turvegen o_GTV3 skal vere ferdig opparbeidd.

3.3.5. BK2

- Leikeplass og uteopphaldsareal innafør o_GF6 skal vere ferdig opparbeidd.
- Hovudvassleidning og overvassleidning over Øyamarki skal leggest om. Vatn-, avlaup- og overvasshandtering skal vere ferdig opparbeidd.
- Område for renovasjonsanlegg f_BR3 skal vere ferdig opparbeidd.

4. Eigarform

4.1.1. Felles arealformål

Følgjande areal skal vere fellesareal:

<i>Felt</i>	<i>Felles for følgjande eigedommar</i>
f_BR1	BF1-BF2
f_BR2	BF12-BF13
f_BR3	BF16, BF19 og BK2
f_SPP1	BF12-BF14

5. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1. Bustader, frittliggande småhusbusetnad, BF

5.1.1. BF1-BF15, BF17-BF18, BF20-BF25

Utforming:

Bygg skal oppførast som einebustad, tomter over 800m² kan etablerast med tomannsbustad. Bygg skal ha saltak. Takvinkel skal vera mellom 24-45 grader.

5.1.2. BF16 og BF19

Utforming:

Det er tilatte med ei moderne utforming av bygg med til dømes flatt tak, pulttak eller saltak. Bustadar i same husgruppe og/eller gate, skal ha same taktype, materialval og liknande. Taktekking skal vera av ikkje-reflekterande materiale. Det er tillatt å etablere solcelleanlegg med ikkje-reflekterande materiale.

5.2. Bustader, konsentrert småhusbusetnad, BK

5.2.1. BK1, BK3-BK6

Utforming:

Bustadene i feltet skal byggjast som tett småhusbusetnad eller i rekkje.

Bygg skal ha saltak. Takvinkel skal vera mellom 24-45 grader.

Uteopphaldsareal:

Bueiningar skal minimum ha 50m² privat uteareal.

5.2.2. BK2

Utforming:

Bustadene i feltet skal byggjast som tett småhusbusetnad eller i rekkje. Bustadar i same husgruppe og/eller gate, skal ha same taktype, materialval og liknande.

Bygg kan oppførast med flatt tak, pulttak eller saltak. Taktekking skal vera av ikkje-reflekterande materiale. Det er tillatt å etablere solcelleanlegg med ikkje-reflekterande materiale.

Uteopphaldsareal:

Bueiningar skal minimum ha 50m² privat uteareal.

5.3. Energianlegg, BE

o_BE1 og o_BE2 er eksisterande nettstasjonar. Nettstasjonar skal ha ein minimum avstand på 5 meter til brennbare bygningsdelar.

5.4. Renovasjonsanlegg, BR

Områda f_BR1-3 skal opparbeidast med fast dekke og kan nyttast til felles bossoppstilling og postkassestativ. Arealane kan overbyggast med enkelt skur og/eller gjerdast inn.

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

6.1. Køyreveg, SKV

o_SKV2 - o_SKV6, o_SKV8 og o_SKV10-o_SKV11 er eksisterande offentlege køyrevegar.

o_SKV1, o_SKV7 o_SKV9 er nye offentlege køyrevegar. Vegane skal ha breidde som vist på plankartet. Vegane skal asfalterast.

6.2. Fortau, SF

o_SF er offentlig fortau langs o_SKV11. Fortau skal ha breidde som vist på plankartet. Fortau skal asfalterast.

6.3. Gang- og sykkelveg, SGS

o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS5 er eksisterande offentlege gang- og sykkelvegar.

o_SGS3 og o_SGS4 er nye offentlege gang- og sykkelvegar. Gang- og sykkelveg skal ha breidde som vist på plankartet. Gang- og sykkelveg skal asfalterast.

6.4. Anna veggrunn – grøntareal

Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar og fyllingar, grøft, tekniske anlegg og anna sideareal langs veg. Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar og lausmasse-skjeringar skal bli tilpassa omkringliggende terreng og plantast til.

Det kan etablerast avkøyrse over anna veggrunn – grøntareal.

6.5. Parkeringsplass, SPP

f_SPP1 skal opparbeidast med maks 5 parkeringsplassar.

o_SPP2 er eksisterande parkeringsplass knytt til busshaldeplassen ved riksveg 5.

6.6. Avkøyrse

Tomter skal ha avkøyrse frå offentleg veg i samsvar med matrise under.

Veg	Tomter
o_SKV1	BF1, BF2
o_SKV2	BF3, BF4 og bustadane innafor felt BF5 og BF6 som vender mot veg o_SKV2 har tilkomst frå denne.
o_SKV3	Ingen
o_SKV4	BF8 og bustadane innafor felt BF5, BF6 og BF7 som vender mot veg o_SKV4 har tilkomst frå denne.
o_SKV5	Bustadane innafor felt BF7 og BF9 som vender mot veg o_SKV5 har tilkomst frå denne.
o_SKV6	BF10-BF11 og bustadane innafor felt BF9 som vender mot veg o_SKV6 har tilkomst frå denne.
o_SKV7	BF12, BF13 og BF14
o_SKV8	Bustadane innafor felta BF15, BF17, BF21-BF22, BK2 og BK4 som vender mot veg o_SKV8 har tilkomst frå denne.

o_SKV9	BF16 og BF19
o_SKV10	BK5-BK6, og bustadane innafelt BF20-21, BF23-BF24 som vender mot veg o_SKV10 har tilkomst frå denne.
o_SKV11	Bustad innafelt BF23 som vender mot veg o_SKV11 har tilkomst frå denne.

7. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

7.1. Blå/grønnstruktur, BG

Blå/grønnstruktur o_BG1 og o_BG2 er tilgrensande areal langs tursti langs Lærdalselvi. Areal kan nyttast til overvasshandtering.

7.2. Turveg, GTV

Offentleg turveg, o_GTV1-o_GTV3 skal opparbeidast med materiale som gjer vegen brukarvennleg og gjev turvegen gode kvalitetar.

7.3. Friområde, GF

Friområde som kan opparbeidast med nærleikeplass og uteopphaldsareal. Innanfor o_GF1, o_GF5 og o_GF6 skal det opparbeidast nærleikeplass i tråd med §7.3.1.

7.3.1. Nærleikeplass

Nærleikeplass skal vere minimum 200m² og utstyrast med fast dekkje og minimum fire leikeapparat som gjev moglegheit for allsidig leik for barn. Det skal leggjast til rette for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding.

Minimum halvparten av leikeplassen skal utformast etter prinsippa om universell utforming.

7.3.2. Uteopphaldsareal

Det er tillate med tiltak som f.eks. sitjegrupper og liknande som vil kunne fremje bruken av areala som møteplassar for bebuarane i alle aldersgrupper innanfor planområdet.

7.4. Park

Grønstrukturen skal vere tilpassa miljøet langs bustadfeltet.

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

8.1. Sikringszone: Frisikt (§ 11-8 a)

Innanfor dei viste frisiktsonene skal det ikkje vere sikthindrande terreng, gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over plannivå på tilstøytande veg.

8.2. Faresone: Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310_1 viser område der det er ras- og skredfare. Det er ikkje tillat å etablere tiltak for varig opphald utan skredsikringstiltak.

8.3. Faresone: Flaumfare (H320)

Faresone H320_1 viser område der det er flaumfare.

Trygg byggehøgde

Bygg og anlegg innanfor faresona skal etablerast med konstruksjon som toler høg vassstand. Dette må dokumenterast vurdert ved søknad om tiltak.

9. Føresegner til bestemmelsesområder

9.1. Mellombels bygge- og anleggsområde, #1

Mellombels bygge- og anleggsområde er regulerte til andre føremål, men i gjennomføringsperioden for dei planlagde tiltaka, kan det i områda gjerast masseflytting og andre anleggstiltak, under dette planering. Innanfor områda kan det lagrast massar i samband med anleggsarbeidet.

Inngrepa skal gjennomførast med varsemnd og områda skal, når dei aktuelle tiltaka er fullførde, setjast i stand til det permanente føremålet som er gjeve i planen.