

Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola

Reguleringsføresegner

Plan-ID: 05152017001

1. Siktemålet med planen

Formålet med planen er å regulere om lag 3 daa til bygge- og anleggsformål, næringsbebyggelse. Dette inneber etablering av tenestebustad og garasje, med bygningstype tilpassa plassering og tomteforhold. Planavgrensing er vist i plankartet med reguleringsgrense og omfattar et areal på 8,3 daa mellom Fv. 51 Valdresflyvegen og Maurvangen i Vågå kommune, på eigedommen 187/1.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 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 plassering av bygningar, handsaming av terreng, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, oppstillingsplass for avfallsdunkar og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

2.2 Plassering og utnyttingsgrad

Bygg skal plasserast som vist med byggeline (SOSI-kode 1213) på plankartet innanfor dei regulerte byggegrensar, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggt teknisk forskrift. Utviding av bygg ut over byggeline vist i plankartet kan berre skje i samsvar med maksimal utnyttingsgrad og nærare føresegner for området BN i pkt. 3.1
Tillate bygd areal (m² BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift. Parkeringsareal vert rekna med i utnyttinga.

2.3 Rammer for bebyggelsen

Bygningane skal oppførast i tre og skal ha ein god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og eigenart, og i samspel med naturgjeve tomteforhold og kringliggjande bygg. Utvendige farger og material skal tilpassast miljøet og det landskapet dei er plassert i, og skal ha farge i den mørke og varme delen av fargeskalaen.. Fargar i sterk kontrast til nærliggjande bygg er ikkje tillate. Lyse eller skarpe fargar som gir stor kontrastverknad, eller reflekterande materialar tillatast ikkje – heller ikkje som staffasjefargar. Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing. Dette gjeld også terrasse og opparbeidd uteareal.

Byggehøgden som er oppgjevne er maksimale høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og mønehøgde kan ikkje overstige oppgjevne kotehøgde (987 m o.h.).

2.4 Terrengtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte. Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningar og opparbeide tilkomstveg og parkeringsplassar. Utomhusareal innafor BN skal ikkje nyttast til utandørs oppstilling/lagring av maskiner/kjøretøy/utstyr utover biloppstilling for tenestebustaden.

2.5 Universell utforming

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følge ein kvar tid gjeldande forskrift.

2.6 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.

2.7 Gjerde

Planområdet skal ikkje gjerdast inn.

3. Føresegner for arealformål

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

Næringsbebyggelse (BN)

Området skal nyttast til bygg og aktivitet i tilknytning til næringsverksemd. Det kan byggjast tenestebustad og garasjebygg for næringsverksemd knytt til drifta av Gjendebåten.

For tenestebustaden kan det etablerast parkeringsplassar i form av inntil 4 utandørs biloppstillingsplassar på 12,5 m². For garasjebygget er det ikkje høve til etablering av utandørs oppstillingsplassar for kjøretøy/maskiner/utstyr.

Det kan på tomta BN tillatast bygd tenestebustad inntil 125 m² BYA. I tillegg kan det tillatast bygd garasjebygg, inntil 220 m² BYA. I største tillate tomteutnytting, som setjast til 395 m² BYA, skal 4 parkeringsplassar à 12,5 m² reknast. Bygga skal plasserast slik dei planlagde bygga vist som juridiske liner i plankartet syner. Utviding ut over planlagde bygg som er vist i plankartet kan, innafor reglane om tomteutnytting og den oppgjevne byggegrensa skje på henholdsvis tenestebustadens austre-, og garasjebyggets nordre gavlvegg.

Maksimal mønehøgde på tenestebustad er 6,0 meter.

Maksimal mønehøgde på garasjebygg er 8,0 meter, og maksimal gesimshøgde er 4,5 meter.

Bygningane skal tilpassast terrenget på best mogleg måte, og maksimal kotehøgde for møne for garasjebygg og tenestebustad er byggehøgde ikkje skal overstige kotehøgde 987,0 m.o.h.

Tak skal utførast som saltak med takvinkel mellom 22° og 27°.

Som taktekking skal det nyttast tre, torv eller naturstein. Grunnmur skal ikkje overstige 0,8 m målt frå ferdig planert terreng.

Godkjent situasjonsplan, som og omfattar areal til samferdsleformål (SKV2, samt SVG1-2) skal leggjast fram i samband med søknad om byggjeløyve. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen. Situasjonsplanen skal visast på kart i M 1:200 og skal innehalde:

- Plassering, høgde, takform og møneretning.
- Tilpassing til terrenget m/terrengprofil og høgde på grunnmur, samt ivaretaking av eksisterande vegetasjon. For område som inngår i sone med særleg omsyn til landskap/bevaring av naturmiljø gjeld eigne reglar om terrengarbeid, jf. 4.3.
- Dokumentasjon på bygningane si plassering i forhold til maksimale kotehøgda (987,0 mo.h.) som er sett for møne.
- Dokumentasjon av kva fjernverknad/eksponering som kjem av den planlagde utbygginga.

Plan for handtering av overflateavrenning innafor området godkjend av Statens vegvesen skal følgje byggesøknaden. Planen skal vise korleis handtering av overvatn og avrenning frå området blir handtert utan negativt å påverke vassdraget.

Byggegrenser er vist på plankartet. Byggegrensa mot Fv. 51 er 30 m.

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV1-2 og SVG1-2)

Areal regulert til samferdselsformål skal gis en god estetisk utforming i samspel med dei naturgitte omgivelsene. Godkjent situasjonsplan skal foreligge før det kan gis tillatelse til igangsetting (jf. krav til situasjonsplan, pkt. 3.1). Situasjonsplanen skal ivareta både trafikale hensyn og landskapsestetiske hensyn i området.

Køyreveg (SKV1-2)

Arealformålet omfattar private køyrevegar innanfor planområdet.

Annan veggrunn, grøntareal (SVG1-2)

Arealformålet omfattar sideareal (grøft, skjering og fylling) innanfor planområdet.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde (GN1-3)

Arealformålet omfattar naturområde som har viktig skjermingsfunksjon og kan ivareta viktige landskapsestetiske omsyn i planområdet. Det er ikkje høve til å fjerne vegetasjon/tre. Eksisterande terreng og vegetasjon skal ikkje rørast av gjennomføring i bygge- og anleggsformåla.

Turdrag (GTD1-2)

Arealformålet omfattar eksisterande turdrag gjennom planområdet. Traseen inngår i infrastrukturtrasse, og kan gravast opp ved nedlegging av rør/leidning i planområdet. Etter gravearbeid skal det pyntast opp att og avsluttast med stadeigen vekstjord slik at ein i størst mogleg grad ivaretek og gjenetablerar stadeigen vegetasjon.

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

4.1 H220 Gul støysone ihht. støyretningslinje T-1442 (§ 11-8 a, bokst. 2) (H220)

For støynivå utandørs skal prinsipp og støygrense i Miljøverndepartementets retningsline T-1442, eller seinare vedteke forskrifter/retningsline som erstattar denne, leggjast til grunn for tiltak i området. Bygg med støykjensleg formål (tenestebustad) kan ikkje plassert innafor gul støysone. Uteopphaldsareal for tenestebustad kan ikkje etablerast innafor gul støysone.

4.2 Særlege omsyn til friluftsliv/grønstruktur (§ 11-8 c) (H530)

Samanhengande turdrag gjennom byggjetomt skal ivaretakast.

4.3 Særlege omsyn til landskap/bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c) (H560)

I området inngår skråning av randmorene, som skal ivaretakast som terrengform og med eksisterande vegetasjon. Mindre terrengarbeid kan tillatast i område BN, men skal da skje på ein slik måte at fyllingsfoten ikkje kjem i berøring med myra nedanfor. Terrengarbeid skal avsluttast med stadeigen vekstjord slik at ein i størst mogleg grad ivaretek og gjenetablerer vegetasjonen. Mindre utfyllingsarbeid omfattar maksimalt 0,5 meter avvik frå eksisterande terreng.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før byggeløyve vert gjeve (BN, SKV2)

Situasjonsplan nemnt i pkt. 3.1, jf. 2.1 skal vera godkjent av kommunen før byggeløyve vert gjeve. Plan for handtering av overflateavrenning innafor området skal vere godkjend av Statens vegvesen før kommunen kan gje byggeløyve. Utsleppsløyve etter ureiningsforskifta kap. 12 kan berre gis dersom det i søknaden er gjort greie for tilfredsstillande forhold for reinsing av avlaupsvatn.

Det kan, med tilvising til plan og bygningslova § 27-1, § 27-2 og § 27-4, ikkje delast frå areal eller gjevast byggeløyve innafor planområdet før det ligg føre godkjend utsleppsløyve og godkjent vassforsyning.

5.2 Før bygning blir teken i bruk (BN)

Eventuelle støytiltak, jf. 4.1 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest eller bruksløyve for tiltaka.

Anlegg for veg, vatn, og avlaup må vera utførte og godkjende før det kan gjevast bruksløyve.