

Reguleringsplan for Grindstugulego

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID: 34350017

1. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av bustader for eldre ved fortetting i Grindstugulego, som er sentralt plassert med god tilgang til naudsynte tenester, sentrumsfunksjonar og sosiale møteplassar.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Dokumentasjon byggesøknad

Byggesøknaden skal innehalde dokumentasjon som omtalt under. Kommunen kan krevje dokumentasjon utover det som går fram under dersom det er forhold som tilseier det.

- Situasjonsplan som viser:
 - Heilskapen i planområdet.
 - Plassering av eksisterande og framtidige bygg med avstand frå nabogrenser og nabobygg.
 - Køyrevegar/ biloppstillingsplassar/ sykkelparkering og gangliner.
- Illustrasjonsplan som viser:
 - Planlagt utbygging i heile planområdet med plassering av bygningar, opparbeidd areal med område for uteopphald, aktivitet/leik, tilkomst og parkeringsareal, høgdesett terreng og høgder på bygg samt forholdet til nabobusetnad. Ivaretaking av allmenn tilkomst via f_KV3 til tilgrensande naturområde.
 - Utforming av utomhusareal med terrenghandtering og eventuelle murar, stigningsforhold, beplantning, ljossetting og ev. andre permanente installasjonar.
- Teikningar og illustrasjonar som viser:
 - Terrengsnitt med høgdekotar som viser eksisterande og nytt terreng
 - Gesimshøgde, mønehøgde, bygningsvolum og utforming
- Dokumentasjon som viser ivaretaking av:

- Byggemateriale
- Handtering av overvatn
- Tilkopling til kommunal infrastruktur
- Krav til universell utforming

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

Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, herunder tilkomst og parkering, skal ha universell utforming jf. gjeldande byggteknisk forskrift. Alle bueiningar skal tilfredsstillе krava til tilgjengeleg bueining og ha livsløpsstandard.

Estetisk utforming

Busetnaden skal plasserast og utformast for best mogleg funksjonell og arkitektonisk heilskapsverknad og gi grunnlag for eit godt og attraktivt bumiljø.

Terrenginngrep og vegetasjon

Fysiske inngrep skal i så stor grad som mogleg ta i vare eksisterande terreng og naturelement. Forskrift om framande organismar skal leggjast til grunn. Ved revegetering og planting skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar eller artar som kan ha andre negative miljøkonsekvensar.

Ved anleggsarbeid og jordflytting skal det sikrast at ikkje planteskadegjerarar og floghavre blir spreidd, jf. plantehelseforskrifta og forskrift om floghavre. Dette skal vere vurdert og teke i vare før oppstart av arbeidet.

Mindre tekniske bygningar og teknisk infrastruktur

Trafoar, pumpestasjonar og andre mindre, tekniske bygningar kan plasserast innafor planområdet. Frittstående bygningar skal tilpassast busetnaden på staden med omsyn til form og farge. Slike tiltak skal godkjennast av kommunen.

Teknisk infrastruktur skal leggjast i bakken og fortrinnsvis bli framført i veg.

Handtering av overvatn

Det skal takast særleg omsyn til overvatn ved alle nye tiltak eller endringar av eksisterande tilhøve som kan ha verknader for overvatn.

Løysingar for handtering av overvatn bør være fleirfunksjonelle der det ligg til rette for det og nyttast som positive landskapselement i bumiljøet og for å fremje biologisk mangfald. Parkeringsareal skal vurderast opparbeidd med permeabelt dekke av omsyn til lokal overvasshandtering.

Det er utarbeidd eigen VAO-plan for området og overvatn skal handterast i samsvar med denne.

Midlertidig bruk av areal

Ved riving av bygg innafor planområdet skal det opparbeidast midlertidig grøntanlegg på rivingsarealet dersom utbygging ikkje er igangsett innan 2 år. Annan midlertidig bruk av rivingsarealet, som t.d. parkering eller lagring, er ikkje tillate utan særskilt løyve frå kommunen.

Under byggearbeidet kan det etablerast riggareal innafor planområdet. Riggarealet skal vere attendeført når første bueining blir teken i bruk.

2.3 Arkeologiske kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med tiltak i marka blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjende, skal arbeidet stansast i den utstrekking det råkar kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter. Dei som utfører arbeidet i marka skal gjerast kjende med denne føreseigna. Melding om funn skal straks sendast Innlandet fylkeskommune, jf. Lov om kulturminne § 8, andre ledd.

2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot veg

Byggegrense mot vegen Grindstugulego er 8 meter rekna frå senterline veg.

Byggegrense langs offentleg vatn– og avlaupsnett

Det er ikkje tillate med bygging/tiltak nærare offentleg VA-nett enn 4 meter frå senterline grøft. Kommunen kan etter søknad vurdere å gi løyve til alternative løysingar.

3. Føresegner for arealformål

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

Bustader- konsentrert, BK1-2

Områda BK1-2 skal nyttast til konsentrert bustadformål. Innanfor bustadformålet er det tillate etablert omsorgsbustader og andre tilrettelagde bustader.

Utforming og plassering av bygningar

Busetnaden innanfor planområdet skal bestå av fleire bygningskroppar. Kvar bygningskropp kan ha maksimalt 10 bueiningar.

Bygningskroppane skal plasserast og utformast slik at dei er best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omkringliggende busetnad.

Maksimalt tillate utbygt areal (%-BYA) er 45 %. Mønehøgd skal ikkje overstige 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Bygningane skal ha saltak som hovudtakform med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Mindre bygningsdelar som t.d. mellombygg, tak over inngangsparti mfl. kan ha anna takform, og heilskapleg uttrykk skal samsvare med byggeskikk i området.

Taktekking skal vere av materialar som gjev mørk og matt fargeverknad som til dømes takstein, tre, torv eller andre material. Solcellepanel med matt overflate er tillate.

Fasademateriale skal fortrinnsvis vere i treverk, men stein, mur eller puss kan inngå som element. Fargar i den varme og mørke del av fargeskalaen (jordfargar) skal nyttast.

Byggeskikk og estetikk skal vektleggjast ved val av løysingar. Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal planleggast for minst mogleg behov for tilpassing av terrenget med skjeringar, fyllingar, murar osv.

Bygningane skal ha ei hovudform og ein materialbruk som kan sameinast med byggeskikken i nærområdet.

Uteopphaldsareal

Ved etablering av nye bueiningar skal det etablerast gode felles uteopphaldsareal. Areal skal gi tilfredsstillande aktivitetssmoglegheiter for alle og også gi smoglegheiter for leik. Det skal vere tilgang på leikeapparat. Areal skal vere opparbeidde med dekke som tilfredsstiller krava til universell tilgjenge. Det skal vere sitjeplassar og beplanting som innbyr til opphald, og området skal vere ein møteplass for bebuarar og for besøkande.

Areal for uteopphald og leik skal ha formålstenleg og funksjonell form og plassering samt ha best smogleg soltilhøve. Felles areal for uteopphald og leik skal vere ferdigstilt før det blir gjeve ferdigattest til første bueining, jf. rekkjefølgjesegner pkt 5.4.

Kvar bueining skal ha tilgang på privat uteopphaldsareal på bakke/terrasse/balkong. For kvart av områda BK1 og BK2 skal det vere opparbeidd minimum 125 m² felles uteopphaldsareal.

Parkering

Kvar biloppstillingsplass skal minimum vere 18 m².

For kvar bueining skal det avsettast 1 parkeringsplass. Delar av parkeringsplassane kan opparbeidast med takoverbygg/carport. Det skal vere tilgang på besøksparkering. Parkeringsplassar for bueiningane skal vere ferdig opparbeidd når bygget blir teke i bruk, jf. rekkjefølgjeføreseegner pkt. 5.4.

Sykkelparkering

Det skal opparbeidast parkeringsplassar for sykkel, og ev. andre enkle framkomstmiddel, i tilknytning til inngangsparti og under tak. Dette skal vere ferdig opparbeidd når bygget blir teke i bruk, jf. rekkjefølgjeføreseegner pkt. 5.4.

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

Køyreveg, offentlig- kommunal veg Grindstugulego, o_KV1

Formålet regulerer del av kommunal veg Grindstugulego (o_KV1) fram til senterline.

Køyreveg privat, f_KV2-3

Formålet (f_KV2-3) regulerer felles tilkomst til bustader innafor planområdet og til bustadeigedom gbnr 66/341 som har tilkomst gjennom planområdet. Vegtilkomst til gbnr 66/341 skal vere sikra under byggearbeid.

Vegane er regulerte med ei breidd på 4 m.

Annan veggrunn – grøntareal, AVG

Område for anna veggrunn-grøntareal (AVG) omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Området kan nyttast til grøft, samt trasé for teknisk infrastruktur og fordrøying av overvatn. Området kan beplantast eller det kan førast opp mur, gjerde og tekniske installasjonar under føresetnad av at dette ikkje er i konflikt med arealbruken elles.

Parkering, f_P

Området f_P er regulert til felles parkering. Området skal nyttast til parkering. Det er tillate å etablere parkering med takoverbygg/carportar på arealet.

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

4.1 Frisikt

Innanfor frisktsona skal det vere fri sikt i ei høgd frå 0,5 meter over tilstøytande vegnivå. Det er ikkje tillate å etablere tiltak, vegetasjon, gjerde, konstruksjonar, skilt eller andre element som kan hindre sikta.

4.2 Ras- og skredfare (§ 11-8 a), H310

Faresonene H310 angir område med ras- og skredfare basert på skredfarekartlegging med gjentakintervall større eller lik 1:1000.

Det kan ikkje etablerast tiltak innanfor området som fell inn under tryggingssklasse S2 og S3 i teknisk forskrift utan at det blir planlagt og gjennomført risikoreduserande tiltak og tilfredsstillande tryggleik er dokumentert.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsettingsløyve

Før det kan gjevast byggeløyve for BK1 og BK2 skal det vere utarbeidd ein illustrasjonsplan for heile planområdet.

Tekniske løysingar for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av kommunen før tiltak etter pbl § 20-1 kan gå i gang.

Før igangsetting av anleggsarbeid og jordflytting skal reguleringsføresegnene pkt. 2.2 om «Terrenginngrep og vegetasjon» vere vurdert og teke i vare.

5.2 Før bygning kan takast i bruk (bruksløyve) og før ferdigattest

Tekniske løysingar for vatn, avlaup og overvatn skal vere etablert i samsvar med VAO-plan før det kan gjevast bruksløyve for BK1 og BK2.

Parkeringsplassar for bueiningane, samt sykkelparkering, og skal vere opparbeidde før bygg kan takast i bruk.

Felles uteopphaldsareal for BK1 skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1 før det blir gjeve ferdigattest til første bueining innafor BK1. Tilsvarande skal felles uteopphaldsareal for BK2 vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1 før det blir gjeve ferdigattest til første bueining innafor BK2.