

Detaljreguleringsplan for gnr./bnr. 66/227, Moavegen

Reguleringsføresegner

PlanID: 34350009.

1. Siktemålet med planen

Planen har som mål å legge til rette for eit bygg med kombinert formål bustad/forretning/kontor. Fyrste etasje skal i hovudsak nyttast til formålet forretning/kontor. Det skal sikrast tilkomst til planområdet frå Moavegen, samt leggst til rette for gang-/sykkeltilkomst og naudsynt parkeringsareal. Planen skal vidare sikre at byggehøgder, -volum og estetikk er tilpassa omgjevnadene, og at universell utforming er ivareteke. Forholda kring flaumfare og overvasshandsaming skal avklarast.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav til byggesøknad

Det skal i samband med byggesøknad leggst ved ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal syne plassering av bygningar, opparbeiding av uteareal, terrenghandsaming med høgder, samt tilkomst, interne køyrevegar og parkering. Kommunen skal ved handsaming av byggesøknad sikre at bygningar og anlegg får ei utføring som tek omsyn til omkringliggande busetnad og landskap. Vedlagt alle byggesøknader skal det gjerast greie for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvalitetar, herunder uteareal.

2.2 Utnyttingsgrad

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Utnyttingsgraden inkluderer naudsynt parkeringsareal.

2.3 Estetikk og utforming

Utvending kledning skal vere i tre, i fargar som ligg innanfor jordfargeskalaen. Tak skal vere mørke og matte, utformast som saltak og ha ein takvinkel mellom 15-35°. Solcellepanel på tak tillatast.

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

2.4.1 Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, herunder tilkomst og parkering, skal ha universell utforming jf. gjeldande Byggeteknisk forskrift.

Det skal leggst vekt på at min. 50 % av bustadene tilfredstiller krav til tilgjengeleg bueining.

2.4.2 Terrenginngrep

Der det er behov for støttemurar, skal utforming, materiale og høgder godkjennast av kommunen.

Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast før formål B/F/K takast i bruk.

2.4.3 Tekniske anlegg

Bygningar innanfor planområdet skal koplust på kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.

2.4.4 Overvatn

I samband med byggesøknad skal det dokumenterast at det er teke tilstrekkeleg omsyn til overvasshandsaming i planområdet, jf. gjeldande Byggteknisk forskrift. Stikkrenner skal dimensjonert for å tole ein 200-årsflaum, med ein sikkerheitsmargin tilsvarande forventet auke i årsnedbør (20 %).

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot Moavegen er sett til 13 m frå senterlinje veg. Plankartet regulerer byggegrense mot gnr./bnr. 66/191, 66/12/2 og 66/12.

2.6 Oppvarming (§12-7 nr. 3)

Alle nye bygg skal utformast for å sikre lågt energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

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

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringszone på 5 m. Melding om funnet skal straks sendast til kulturminnemyndighetene utan ugrunna opphald, slik at desse kan synfare området og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.

Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

2.8 Frisiktliner

Plankartet regulerer frisiktliner knytt til avkøyrslar mot Moavegen og mot fylkesveg 2630 Vågåvegen. Innanfor frisiktlinene tillatast det ikkje sikthindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m.

3. Føresegner til arealformål

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

3.1.1 Kombinert bygge- og anleggsformål:

Bustad/forretning/kontor (B/F/K)

Innanfor formålet tillatast det etablert bygningar med kombinert formål bustad/forretning/kontor i fyrste etasje, og bustad i andre og tredje etasje. Areal innanfor B/F/K som vender mot Moavegen skal nyttast til føremåla forretning/kontor. Øvrig areal tillatast innreidd som leilegheiter. Utnyttingsgraden er sett til 70 % BYA.

Byggehøgder

Maks mønehøgde er for areal innanfor føresegnområde #1 sett til kotehøgde C+ 384,5 moh. For øvrig areal innanfor B/F/K er maks kotehøgde sett til C+ 381,5 moh.

Parkering

Det skal etablerast 1,5 parkeringsplass per bueining, og 1 parkeringsplass per 50 m² forretningsareal. Parkering skal løysast ved etablering av parkeringskjellar og bakkeparkering innanfor eigedom 66/227.

Sykkelparkering

For bueiningar med storleik opp til og med 50 m² skal det avsettast min. 1 sykkelparkeringsplass. For bueiningar over 50 m² BRA skal det avsettast min. 2 plassar.

Det skal avsettast areal for sykkelparkering tilknytt føremål B/F/K og F/K/T.

Uteopphaldsareal

Innanfor formål B/F/K skal det avsettast felles areal til uteopphald/leik for bustadformålet. Arealet skal opparbeidast med dekke som tilfredsstillir krav til universell tilgjenge, og med sitteplassar og beplantning som sikrar at området innbyr til opphald. Uteopphaldsareal skal utgjere 15 m² per leilegheit, og skal ha god tilgjenge, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

Renovasjon

Renovasjonsløyisingar for både bustad- og næringsformåla skal løysast innanfor formål B/F/K. Utstyr skal plasserast slik at renovasjonselskapets komprimatorbil har tilkomst. Løyisinga må innehalde separate einingar for nærings- og hushaldningsavfall. Det tillatast etablert nedgravne avfallsbrønnar.

3.1.2 Kombinert føremål forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T)

Formålet regulerer forretning/kontor/tenesteyting. Bygg innanfor formålet skal ha maks. mønehøgde på 9 m, og takvinkel mellom 22-35°. Utnyttingsgraden er sett til 70 % BYA.

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

3.2.1 Køyreveg, offentleg – fylkesveg 2630 Vågåvegen (o_KV1)

Formålet regulerer deler av fylkesveg 2630 frå kryss ved o_KV2 og fram til senterline. Vegen er regulert med køyrebanebreidd på 3 m.

3.2.2 Køyreveg, offentleg – Moavegen (o_KV2)

Kommunal veg Moavegen er regulert fram til senterlinje veg, med ei total vegbreidd på 6,5 m, inkludert køyrebane og naudsynt sideareal.

3.2.3 Køyreveg, privat (KV3)

Formålet regulerer privat tilkomst til eigedom 66/227, 66/12/2 og 66/331. Vegen er regulert med ei breidd på 6,5 m.

3.2.4 Køyreveg, privat (KV4)

Formålet regulerer tilkomst til formål B/F/K.

3.2.5 Annan veggrunn – grøntareal

Formålet regulerer sideareal til Moavegen og kan nyttast til grøfter, snøopplag og infiltrasjon av overvatn.

3.2.6 Fortau (o_FO1-3)

Formålet regulerer fortau langs Moavegen. Fortauet regulerast med 3 m breidd, og skal opparbeidast med fast dekke.

3.2.7 Parkering (o_PP)

Formålet regulerer eksisterande parkeringsareal langs KV3.

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

4.1 Støysoner

Gul støysone (H220 1-2)

Ved etablering av ny busetnad med støykjensleg bruksformål skal grenseverdiane i retningsline T-1442/2021, eller seinare versjonar av denne, vere tilfredsstilt.

4.2 Faresoner

Flaumfare (H320 1)

Faresona utgjer område som kan råkast ved ein 200-årsflaum i Finna med botnheving på 1 m. Innanfor sona tillatast ikkje tiltak som fell inn under sikkerheitsklasse F2, utan at det etablerast tilfredsstillande sikringstiltak.

Flaumfare (H320 2)

Faresona utgjer område som kan råkast ved ein 1000-årsflaum i Finna med botnheving på 1 m. Innanfor sona tillatast ikkje tiltak som fell inn under sikkerheitsklasse F2 og F3, utan at det etablerast tilfredsstillande sikringstiltak.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsettingsløyve

5.1.1 Veg, vatn, avlaup og overvatn

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

5.2 Før bygningar og anlegg vert teke i bruk

5.2.1 Gjerde

Før bygningar og anlegg vert teke i bruk skal det innanfor formål B/F/K etablerast gjerde langs sørleg plangrense, frå avkøyrsele mot fjernvarmeanlegget, og fram til planområdets søraustleg hjørne. Gjerdet skal vere min. 1,5 m høgt, for å hindre ferdsle over gjerdet. Gjerdet skal utformast i tre, som til dømes skigard.

5.2.2 Vatn, avlaup og overvatn

Tekniske løysingar for vatn, avlaup og overvatn, herunder brannhydrantar, skal vere etablert før bruksløyve for B/F/K vert gjeve.

5.2.3 Flaumsikring

Før bruksløyve for B/F/K vert gjeve, skal tilfredsstillande flaumsikringstiltak for formålet, inkludert parkeringskjellar, vere etablert. Dette skal godkjennast av kommunen. Bustad- og næringsformålet tilhøyrer sikkerheitsklasse F2, parkeringskjellar sikkerheitsklasse F1.

5.2.4 Leike-/uteoppfallsareal

Felles leike- og uteoppfallsareal for bustadformålet innanfor B/F/K skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bustadene vert teke i bruk.

5.2.5 Gangfelt

Før bruksløyve for bygningar innanfor B/F/K vert gjeve, skal gangfelt regulert i plankartet vere etablert og godkjend av vegeigar.

6. Føresegnområde

6.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (#1)

Innanfor føresegnområdet er maks. tillate kotehøgde sett til C+ 384,5 moh, som tilsvarar 12 m mønehøgde.