

Reguleringsføresegner for Skreddarstugu

Vedteke av Nord-Fron kommunestyre 18.09.2012, sak 89/12 og 18.06.2013, sak 54/13.

I Allmenne føresegner

§1 Avgrensing, karttilvisning.

Desse føresegnene gjeld for området Skreddarstugu i Kvam. Planen erstattar delar av Reguleringsplan for Kvam sentrum sør av 25.11.1993.

Reguleringsplanen er teikna på eit plankart i målestokk 1:1000 datert 29.05.2012 der planavgrensinga går fram.

§ 2 Formål.

Arealet innafor plangrensa er i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 (detaljregulering) og § 12-5 regulert til følgjande formål:

- Område for bygg og anlegg (pbl § 12-5 pkt 1):
 - Bustadbygg
 - Offentleg tenesteyting
 - Næring
 - Grav- og urnelund
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 pkt. 2):
 - Veg
 - Anna vegformål
 - Fortau, gang- sykkelveg
 - Felles avkøyring
 - Felles parkering
 - Energinett/nettstasjon
- Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - Friområde (F1, F2)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)
 - Natur- og friluftsområde
- Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - Frisiktsoner
 - Bevaring av kulturmiljø

§ 3 Vegetasjon og steingjerde

Alle større tre, annan verdifull vegetasjon og alle steingjerde bør takast vare på og vølast så langt som råd når planen ikkje føreset ei anna utnytting.

II Allment om byggjeområde

§ 4 Illustrasjonsplan

Før kommunen tek stilling til søknad om byggjeløyve, kan det stillast krav om at det blir lagt fram ein illustrasjonsplan som m.a. viser tomtedeling for eit nærare avgrensa område.

§ 5 Utomhusplan

Ved søknad om byggjeløyve skal det gjerast greie for korleis den utbygde delen av tomta skal utnyttast. På eigedommar der det er bustader, skal det reserverast juteopphaldsareal for bebuarane. Planen skal minst gjera greie for terrengutforming, vegetasjon, parkering, overflater og gjerde.

§ 6 Biloppstilling, garasje

Oppstillingsplass for bilar skal dekkjast på eigen grunn ut frå følgjande normer:

- Bueining <75m² bruksareal 1 plass pr bueining
- Bueining ≥75m² bruksareal 2 plassar pr bueining

Plassering av garasje/uthus og biloppstillingsplass skal vistast på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen/uthuset ikkje blir oppført på same tid som dette.

Garasjen kan plasserast 6,0 m frå vegkanten når han er plassert med innkøyring direkte frå vegen, og 4,0 m frå vegkant når han har innkøyring langsmed vegen. Felles garasje/uthus for to naboeigedommar kan oppførast i tomtegrensa. Frittliggjande garasje/uthus på eiga tomt kan, innanfor reglane i byggeforskriftene, oppførast inntil 0,5 m frå nabogrensa.

§ 7 Byggjegrænse

Byggjegrænse mot offentleg veg og naboeigedommar gjeld der dette er teikna inn i plankartet. Elles gjeld formålsgrænse som byggjegrænse mot veg.

Mot naboeigedom der byggjegrænse ikkje er teikna inn og mot andre formål enn offentleg veg gjeld føresegnene i lov og forskrift for avstand frå grænse.

§ 8 Tomteutnytting

Grad av utnytting skal reknast som prosent bebygd areal (%-BYA). Norsk standard NS 3940 skal leggjast til grunn ved utrekninga. Maksimal tomteutnytting for dei einskilde områda:

Bustadområda B1, B4, B6	30%
Bustadområda B2, B3, B5, B7	60%
Område for offentleg tenesteyting	30%
Område for næring	50%
Grav- og urnelund	10%

§ 9 Byggjehøgde

Største tillatne gesimshøgde er 7 m. Største tillatne mønehøgde er 10 m.

I bustadområda B2, B3, B5 og B7 kan kommunen krevja at nye bygningar skal vera i to høgder.

Bygning som ligg nær inntil bygning med verneverdi, skal normalt ikkje ha gesimshøgde som avvik meir enn 1/2 etasje eller 1,5 m frå gesimshøgda på den verna bygningen.

§ 10 Bygningsform og plassering

Nybygg skal formast og plasserast slik at det blir skapt gode, veldefinerte uterom.

På felt B1 skal takform på nybygg utformast som saltak. Takvinkelen skal vera min 22° og maks 42°. Det er tillate med arkar og mindre område med anna takform. Bygning som danner hjørne eller på annan måte ligg særleg til, kan og bør markerast med særskilt takform og detaljar.

På felta B2 – B7 kan det oppførast bygningar med saltak, valmtak, pulttak eller flate tak. Frittstående garasjar/carportar og boder skal ha same formgrep når det gjeld takform og eventuell takvinkel som hovudbygningen på tomta.

Fasade mot gate eller veg skal ikkje utformast einsarta i større lengde enn 20 m.

§ 11 Støyforhold

Tilrådd grense i T-1442 skal tilfredsstillast fullt ut før bustadene blir tekne i bruk. Alle soverom skal ha høgst $L_{den}=55$ dBA utanfor vindauget. Andre rom med støyfølsam bruk skal ha høgst $L_{den}=55$ dBA utanfor vindauget. Uteareal for leik og opphald skal ha gode sol og ljøsforhold og ha støynivå høgst $L_{den}=55$ dBA. Felles eller private støykjelder skal ikkje ha eit støynivå som målt eller berekna gir høgare støybelastning mot anna bueining eller uteareal hos denne enn det som er sett som grense i rettleiar T-1442: Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegginga.

§ 12 Radon

I samband med utbygging i området skal det gjennomførast tiltak mot radon slik det går fram av § 13-5 i Byggteknisk forskrift av 05.05.2010.

§ 13 Universell utforming

Alle bygg i området skal i størst mogleg grad utformast i samsvar med krava til universell utforming slik at personar med nedsett funksjonsevne kan nytte dei, jf. pbl § 12-7 nr. 4 og 5. Alle nye bueiningar med inngang frå bakkenivå, bør oppfylle krav til tilgjengelegheit, dvs. ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

§ 14 Energiløysing

Alle nye bygg i planområdet bør byggjast med vassboren varme.

III Arealbruk i byggjeområda

§ 14 Bustadformål

Med til bustadformål høyrer også uthus, garasjar og andre mindre bygningar som kan knytast til hovudformålet.

Nye bustader skal planleggast slik at kvart husvære får minst 25 m² uteopphaldsareal, anten i privat hage, balkong o.l. eller i felles privat areal.

§ 15 Offentleg tenesteyting

I område OT 1 kan det byggjast eldre- og omsorgsbustader for utleige. I tilknytning til bustadene kan det leggjast til rette servicebygg for aktivitet og arrangement for eldre.

I område OT 2 kan det byggjast barnehage. På utearealet kan det setjast opp eigna leikeapparat.

§ 16 Næring

Område regulert til næring (N1) kan nyttast til selskapslokale, kursstad, restaurant, kafe og overnattingsverksemd. Kommunen kan forby verksemd som forureinar eller på annan måte sjenerer naboeigedommane.

Kommunen kan godkjenne bustad på området for styraeren og/eller personalet.

§ 17 Grav- og urnelund

Område G skal nyttast til kyrkjegard, grav- og urnelund for Kvam sokn. Området skal skjøttast som parkområde.

IV Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 18 Veg og anna vegareal

Vegane i planområdet er i plankartet vist med ei køyrebreidde på fire meter, for Skreddarstuguvegen med fem meter. I tillegg kjem areal til skråning, fylling og grøft. Totalt vegareal er i plankartet vist med sju meter, for Skreddarstuguvegen åtte meter.

§ 19 Fortau

Det er vist fortau langs Skreddarstuguvegen. Dette skal opparbeidast slik at det tilfredsstillar krava til universell utforming og kan nyttast av personar med nedsett funksjonsevne, dvs. med vegbreidde på 3 meter og stigning på maks 1:12, 1:20.

Fotgjengerovergangar skal plasserast som vist på plankartet.

§ 20 Felles avkjørsle

Til eigedommane gnr. 336 bnr. 15, gnr. 336 bnr. 259 og bnr. 335 bnr. 14 er det i plankartet vist felles avkjørsle.

Avkjørsle frå offentleg veg skal plasserast som vist på plankartet. Eksisterande avkjørsler som ikkje er markert med pil, skal stengjast så snart ny avkjørsle er bygd. Alle avkjørsler skal ha tilfredsstillande siktforhold.

§ 21 Felles parkering

Området P ved Vesleåa kan nyttast til parkering. Plassen bør opparbeidast med same standard som offentleg trafikkareal.

§ 22 Nettstasjon

Det er i planområdet vist eit lite område for nettstasjon. Til dette området skal det til ei kvar tid vera fri tilgang for e-verket i samband med reparasjon og tilsyn.

V Grønstruktur

§ 23 Friområde

I planen er det vist eitt friområde, F1. Det kan ikkje først opp bygg i dette området. Vegetasjonen i området skal takast vare på så langt råd er. Området skal setjast i stand etter eventuelt anleggsarbeid.

VI Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

§ 24 Natur- og friluftsområde

Vesleåa skal strøyme i sitt naturlege laup og gjenfylling av laupet er forbode. Kantvegetasjon skali størst mogleg grad vere urørt.

VII Omsynssoner

§ 25 Bevaring av kulturmiljø, bygningsvern

Bygningar med vesentleg verneverdi.

På plankartet er bygningar med vesentleg verneverdi avmerka særskilt. Desse bygningane skal vernast så godt som råd.

Ved fornying eller reparasjon skal den ytre utforminga oppretthaldast eller først attende til den opphavlege, dersom dette er antikvarisk og arkitektonisk tilfredsstillande. Tilbygg og påbygg blir normalt ikkje tillate.

Ved innvendig ombygging og modernisering skal ein i størst mogleg grad bruke og ta vare på gamle konstruksjonar og bygningsdelar.

Områda som heilskap.

Miljøet rundt bygningane med vesentleg verneverdi skal skjøttast slik at desse kjem mest mogleg til sin rett. Vegar, hagar, gjerde, murar og andre gamle element i områda bør takast vare på.

Nybygg eller tilbygg vil berre vera tillate dersom dei er underordna i storleik og har eit formspråk som harmonerer med bygningen med vesentleg verneverdi.

Bruk

Bruken skal ikkje skape press på bygningane som kan føre til endringar som er i strid med desse føresegnene.

Samråd med fylkeskonservatoren

Arbeid som nemnd i pbl kap. 20 skal utførast i samråd med fylkeskonservatoren som også skal uttale seg om søknaden før desse blir behandla.

§ 26 Frisiktsoner

Innafor frisiktsonene skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet til dei kryssande vegane. Arealet må ikkje brukast slik at frisikta på noko tidspunkt blir hindra.

VIII Fellesreglar

§ 27 Estetikk

Ved utforming av bygningar og utomhusanlegg i planområdet skal det leggjast vesentleg vekt på estetisk kvalitet. Nye bygg skal, når det gjeld volum, takformer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting utformast slik at området samla står fram med eit godt heilskapleg preg. Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal ha ei særleg god tilpassing i forhold til eksisterande terreng. Utforming og plassering av bygningar og anlegg og tilpassing av tomte skal føre til så lite inngrep i terrenget som mogleg i form av skjeringar, fyllingar og murar mm.

§28 Sikring mot oversymjing

Sikring mot oversymjing frå avrenning av overvatn frå bygningar og asfalterte flater skal takast omsyn til ved prosjektering og opparbeiding av bustadområda. Plassering og dimensjonering av drenering, kulvertar/stikkrenner skal vere slik at flaumsituasjonar blir unngått.

Opplysing om kulturminne i området

Dersom det i samband med tiltak i marka blir funne slike kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssoner kring dei på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarast sendast til kulturstyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.