

FØRESEGNER FOR VEVLEHEIANE, GNR. 45, BNR 2 m. fl.

Plan-id 1253-2013 003

§1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 1000, ved arkformat A2, sist revidert 03.07.15.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging.
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Leikeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2

Køyreveg
Gangveg
Veg, traktorveg
Anna veggrunn - teknisk

Grønstruktur
PBL §12-5 pkt 3

Friområde

Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)

Frisiktsone
Bevaring naturmiljø, (vassdrag)

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkjefølgjekrav

- § 2.1.1 Felles leikeplass f_LEIK01 skal ferdigstillast samstundes med følgjande bustadområde:
- BKS1 og 2, BFS-1 til 9
- § 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve til første bustad i planområdet skal leikeplass f_LEIK01 opparbeidast med leikeapparat.
- § 2.1.3 Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreliggje bruksløyve på f_KV2. Deretter skal følgjande vegar med tilhøyrande grøfter opparbeidast og ha mellombels bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustader;
- f_KV3 BFS1 til BFS4 og BKS1
 - f_KV4 BFS7 til BFS9
- BFS5 kan ha tilkomst anten frå f_KV2 eller f_KV4.
- § 2.1.4 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet, skal felles gangveg f_GV1 opparbeidast i samsvar med plankart. Sjå § 4.2.2 for vidare beskriving av gangveg.
- § 2.1.5 Det skal utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet og denne skal framleggast for BIR for uttale før løyve til igangsetting av tiltak.
- Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP.
- Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet skal avfallsanlegg B ferdigstillast.
- § 2.1.6 Før det vert gjeve byggjeløyve til bustader i planområdet skal det dokumenterast tilfredsstillande løysingar for vassverkstilknytning ,avlaup og sløkkevatn..
- § 2.1.7 Før det kan gjevast løyve til tiltak for BKS2 og BFS2 - BFS4 skal det leggjast stikkrenner under o_KV1 samt ved avkøyrsløse til BKS2, jamfør VA-rammeplan.
- § 2.1.8 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for f_KV2 skal det leggjast stikkrenner ved avkøyrsløse til o_KV1 og under o_KV1, jamfør VA-rammeplan.
- § 2.1.9 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for veganlegga i feltet skal det dokumenterast at grøfter er opparbeida med drenerande massar, jamfør VA-rammeplan.

§ 2.2 **Terrenghandsaming**

- § 2.2.1 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- § 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2,0 meter utan at dei terrasserast. Maksimal total høgd på mur er 3,0 m. Unntak er BFS2 og BFS3 der det tillatast 2,5 meter og maksimal total høgd på mur 4,0 m. Terrasse/avsats skal for alle murar ha minimum djupne 1,5 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Dersom ei fylling er brattare enn 40⁰ er det ein mur og krava til murar gjeld. Nivåskilnader på 2 meter eller meir skal sikrast med klatresikkert gjerde.

§ 2.3 **Anlegg**

- § 2.3.1 Riggareal og fyllingar for veganlegga kan opparbeidast i anleggstida innanfor BFS5 og BFS6. Når vegane er ferdig skal område brukt til riggareal setjast i stand.

§ 2.4 **Avkøyrslar**

- § 2.4.1 Det tillatast 1 avkøyrslar pr. eigedom med maksimal bredde på 5 m. BKS1 skal ha maks 2 felles avkøyrslar.

§ 2.5 **Universell utforming, UU**

- § 2.5.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 2.6 **Overvatn, vatn og avlaup**

- § 2.6.1 Handtering av vatn og avlaup er omtala i VA-rammeplan saman med løysing for sløkkevatn og avbøtande tiltak for handtering av overvatn.
- § 2.6.2 Overvatn skal handsamast lokalt ved fordrøyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn. Handtering av overvatn utover dette skal løysast med røyr/grøft eller liknande og førast til nærliggjande elv.
- § 2.6.3 Gjennomføring av tiltaka skal ikkje gje merkbar endringar i avrenninga nedstrøms frå byggjeområder og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.

- § 2.6.4 Skadeleg avrenning til vassdraget, som kan skade elveperlemusling eller anna liv i vassdraget, skal ikkje førekome. For å unngå skade på livet i vassdraget må det nyttast driftsmetodar og teknikk som ivaretek førekomsten. Arbeidet må utførast av fagfolk og det må kunne visast til interne rutinar for å hindre avrenning av jord, sand- og leirpartiklar til vassdraget. Dersom førebyggjande tiltak ikkje har tilstrekkeleg effekt skal anleggsarbeidet straks stoppast og nye tiltak for å hindre skadeleg avrenning etablerast.
- § 2.6.5 Ved seinare detaljplanlegging for VA-løysing kan det gjerast mindre endringar i dei viste løysingane i VA-rammeplan.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering og utforming av bustader

- § 3.1.1 For bustader med møne skal hovudmøneretning følgje terrenget. Hovudmøneretning av bygga vist på illustrasjonsplan er juridisk bindande. Møneretning på BFS1 kan snuast 90 grader. Det er ikkje tillate å nytta signalfargar til utvendig fargesetting.
- § 3.1.2 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planet bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- § 3.1.3 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osb.
- § 3.1.4 Kvar bygning skal utformast med tanke på berekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

§ 3.2 For alle byggjeområda

Søknad om løyve til tiltak skal påvisa praktiske og estetiske løysingar med høg kvalitet og forståing av lokale tilhøve. Byggemønster, vegar, utomhusanlegg, husformer og materialbruk skal gjerast greie for og vurderast på arkitektfagleg måte. Der ikkje anna er sagt bør terreng i størst mogeleg grad behalda opphavleg form og vegetasjon. Ny planering skal ha mjuke overgangar og former.

- § 3.2.1 Einebustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart. Fleirmannsbustader og rekkjehus er vist i plankart med føremål *Konsentrert småhusutbygging*.
- § 3.2.2 Mønehøg (MH) nye tomter er vist på plankart.
- § 3.2.3 Utnytting (%-BRA) er vist på plankart og gjeld pr. tomt.

§ 3.2.4 Alle tomter har krav til 50 m² ute- og opphaldsareal pr. bueining på eiga tomt.

§ 3.2.3 Tomter med feltnamn;

Type bustad	Tomt
Einebustader (* høve til tomannsbustad)	BFS1* BFS2* BFS3* BFS4 BFS5 BFS6 BFS7 BFS8 BFS9
<i>Antal bueiningar, einebustader (* inkl. tomannsbustader)</i>	9 (12)*
Rekkjehus	BKS1
<i>Antal bueiningar, rekkjehus</i>	4
4-mannsbustad	BKS2
<i>Antal bueiningar, 4-mannsbustad</i>	4
Antal nye bueiningar, totalt (* inkl. tomannsbustader på BFS1 – 3)	17 (20)*

§ 3.3 Einebustader

§ 3.3.1 Frittliggjande einebustader kan elles oppførast med maks mønehøgd 8,0 m og maks gesimshøgd 7,5 m målt frå overkant (ok) golv i 1. etasje. Det kan innreiast underetasje i einebustader. For einebustader med underetasje er maks mønehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.3.2 BFS2 og BFS3 skal ha underetasje for å oppnå best mogeleg terrengtilpassing.

§ 3.3.3 Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt. Ved separat bueining vert det òg krav til 50 m² opparbeidd leikeareal pr. bueining.

§ 3.3.4 BFS-1 til 3 kan byggjast som 2-mannsbustader.

§ 3.3.5 Planeringshøgd for BFS4 kan planerast ned til kotehøgd +73 m.

§ 3.3.6 For einebustader er det krav til 50 m² felles leikeareal pr. bueining.

§ 3.4 Konsentrert småhusutbygging

§ 3.4.1 Rekkjehus BKS1 skal ha maks 8 m mønehøgd og maks 7 m gesimshøgd målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.4.2 Fleirmannsbustad BKS2 skal ha maks 9 m mønehøgde og maks 8 m gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.4.3 For fleirmannsbustader er det krav til 25 m² felles leikeareal pr. bueining.

§ 3.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg

§ 3.5.1 P er sett av til post.

§ 3.5.2 T er sett av til trafostasjon.

§ 3.5.3 B er sett av til buss.

§ 3.6 Leikeplassar

§ 3.6.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.

§ 3.6.2 Inntil 100 m² i kvar av felles leikeareal f_LEIK1 og f_LEIK02 kan opparbeidast og planerast med leikeapparat etc. Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal/akebakke. Det skal sikrast med gjerde mellom snuhammar og f_LEIK2.

§ 3.6.3 F_LEIK01 skal utstyrast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn og vaksne.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§ 4.1 Køyreveg

§ 4.1.1 Veg f_KV2 til f_KV4 er felles for busetnad innan planområdet.

§ 4.1.2 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal avrundast, tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte.

§ 4.2 Gangveg

§ 4.2.1 f_Gangveg GV1 er felles for busetnad innan planområdet.

§ 4.2.2 f_Gangveg GV1 skal opparbeidast med grusdekke og breidde 1,5 meter. Stigning skal ikkje vere brattare enn 1 : 6,5.

§ 4.3 Anna veggrunn, grøntareal

§ 4.3.1 Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.

§ 4.4 **Parkering**

§ 4.4.1 All parkering skal løysast på eiga tomt. For einebustader skal det vere minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining. For fleirmannsbustader skal det vere minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.

§ 4.4.2 Det skal vera mogleg å snu for bilar inne på kvar tomt.

§ 4.4.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisisiktsone eller nærare enn 1 m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

§ 5.0 **GRØNSTRUKTUR.**

§ 5.1 **Grønstruktur**

§ 5.1.1 *Grøntområda* skal vera ålment tilgjengeleg. I grønstruktur kan det leggjast VA-leidningar og borehol.

§ 5.1.2 Det kan anleggast gangsti i Grønstruktur.

§ 5.1.3 Traktorveg langs f_FRI02 skal bevarast, men kan flyttast/etablerast inn på Grønstruktur til tilstøytande grøntområde utanfor planområde.

§ 5.1.4 Vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast innan friområde, men vegetasjon og terreng elles skal bevarast.

§ 6.0 **OMSYNSSONER**

§ 6.1 **Frisikt**

§ 6.1.1 I regulert frisisiktsone skal det vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

§ 6.2 **Bevaring naturmiljø, (vassdrag)**

§ 6.2.1 Det kan i omsynssone Bevaring naturmiljø, (vassdrag) byggjast til bustadføre mål.

§ 6.2.2 Det skal under anleggsperiode takast serleg omsyn til og sikrast slik at det ikkje førekjem avrenning som kan medføre forureining til Vevleelva.