

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Lærdal, gnr.6 bnr.1 mfl.

Saltkjelen bustadfelt

Nasjonal arealplan-ID 1201_XXXX XXXX

Saksnummer	
Siste revisjonsdato føresegn	13.06.2019
Vedtatt av kommunestyret	

Det vert bekrefta at føresegna er i samsvar med kommunestyrets vedtak. _____

avdelingsleiar

1 Planen si hensikt

Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for utbygging av 23 einebustadar med tilkomst og parkering, og samtidig opnast det for å etablere rekkjehus/lågblokk i inntil 3 etasjar i eitt av delfelta. I tillegg skal planen sikre leikeareal for barn og unge. Planen skal dessutan sikre vidareføring av eksisterande tilkomst til Lærdalselva gjennom planområde.

2 Fellesføresegn for heile planområdet

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 23.10.2018 er retningsgivande for disponering av arealbruk i planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved søknad om løyve om tiltak skal det vedleggast utomhusplan i målestokk 1:200/500. Planen skal mellom anna vise:

- Arealdisponering ut i frå bustadene sin plassering og organisering
- Møneretning
- Tilkomst- og kommunikasjon
- Eksisterande og planlagt terreng
- Grøntanlegg
- Leikeplassar: Begge leikeplassane skal tilretteleggjast for små og store barn
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerdar
- Parkering

2.3 Krav til leike- og uteopphaldsareal

Leike- og uteopphaldsareal skal oppfylle følgjande kvalitetskrav:

- Trygg tilkomst og plassering.
- Opparbeiding og møblering med god og varig kvalitet.
- God utnytting av soltilhøva og lokalklima.
- Det skal skjermast mot vind.
- Leikeareal skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Skal ferdigstillast samstundes med bustader.

2.4 Vatn, avlaup og overvasshandtering

VA-rammeplan, datert 22.8.2018 er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

2.5 Avfallsplan

Ved søknad om løyve til tiltak skal det vedleggast renovasjonsteknisk avfallsplan.

2.6 Vegteknisk plan

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planer for nye og endra offentlege veganlegg. Planen skal vere godkjent av kommunen før løyve til tiltak vert gitt.

2.7 Energiløysing

I byggjesøknaden skal ENØK-tiltak og alternative energikjelder verte vurdert.

2.8 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar, som er automatisk freda kulturminne vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynde verte underretta, jf. lov om kulturminne § 8. 2. ledd.

2.9 Avkøyrslar

Nye avkøyrslar skal byggast i samsvar med plankart og godkjende tekniske planar.

2.10 Byggegrenser

Byggegrenser for Bustadfelt B1 – B3 er 4m frå tomtegrensa.

2.11 Terreng og vegetasjon

Alle terrenginngrep skal utførast mest mogleg skånsamt for omgivingane. Eksisterande tre og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

2.12 Mindre justeringar - Avvik i areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Endring innanfor føremål regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur kan skje som følge av uføresette tilhøve, og skal dokumenterast. Dette medfører at grensa mellom føremålsgrenser kan avvike frå det som ligg i plankartet, inkludert avvik i vertikalnivå. Standard og funksjon ved endringar skal ivaretakast.

3 Eigarform

§ 12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Feltnamn	Eigarform
Bustader	B	Privat
Frittliggjande småhus	BFS	Privat
Leikeplass	BLK	Annan eigarform -Felles
§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	SV	Annan eigarform -Felles

Køyreveg	SKV	Offentleg
Annan veggrunn – grøntareal	SVG	Offentleg
Parkering	SPA	Offentleg
§ 12-5. Nr. 3 – Grønstruktur		
Grønstruktur	G	Annan eigarform -Felles
§ 12-5 Nr. 5 - Landbruks-, natur og friluftsføremål og reindrift		
Friluftsføremål	LF	Offentleg
§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner		
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV	Offentleg

4 Føresegn til arealformål

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

4.1.1 Bustader –felt B1

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Byggehøgde er påført plankartet. Maks gesims- og mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per buening
- Garasjar på eigedomane kan ha ein storleik på maks 50 kvm. Garasjane kan byggas frittstående eller saman med bustaden.

Det er opna for å slå saman 2 eller fleire av tomtane innanfor felt B1 for oppføring av konsentrert småhus i form av rekkjehus/lågblokk. Ved oppføring av rekkjehus/lågblokk gjeld følgjande:

- Maksgrad av utnytting er BYA=35%.
- Maks kote for byggehøgde er den høgaste byggehøgda for tomtane som vert slått saman slik oppgitt i plankartet.
- Maks gesims- og mønehøgde er 10m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Det er tillate maks 3 etasjar
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det tillatast parkeringskjellar på eitt plan.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar for kvar buening.
- Garasjar på eigedomane kan ha ein storleik på maks 50 kvm. per buening. Garasjane kan byggas frittstående eller saman med bustaden.

4.1.2 Frittliggjande småhus –felt B2 – B2

- Maksgrad av utnytting er angitt på plankartet.
- Byggehøgde er påført plankartet. Maks gesims- og mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Det er tillate med andre takformer enn saltak
- Bustader med saltak skal ha ein takvinkel på mellom 25-30 grader.
- Møneretning for bustader med saltak er vist i plankartet. Avvik frå regulert møneretning skal grunngjevast og verte godkjend av Lærdal kommune.
- Bustadene skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar per buening

- Garasjar på eigedomane kan ha ein storleik på maks 50 kvm. Garasjane kan byggas frittstående eller saman med bustaden.

4.1.3 Leikeplass, f_BLK1 og f_BLK2

BLK1 og BLK2 skal leggje til rette for aktivitetar for både små og store barn.

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

4.2.1 Fellesføresegn

Vegane etablerast med breidde og kurvatur som vist i plankartet.

4.2.2 Veg, f_SV1

SV1 er felles for tomtene 1, 2, 3 og 4.

4.2.3 Veg, f_SV2

SV2 er felles for tomtene 5, 6, 7 og 8.

4.2.4 Veg, f_SV3

SV3 er felles for tomtene 9, 10, 11 og 12.

4.2.5 Veg, f_SV4

SV4 er felles for tomtene 13, 14, 15 og 16.

4.2.6 Veg, f_SV5

SV5 er felles for tomtene 21, 22 og 23.

4.2.7 Veg, f_SV6

SV6 er felles for tomtene 17, 18, 19 og 20.

4.2.8 Køyreveg, o_SKV

Vegen er del av det offentlege vegnettet i Saltkjelen.

4.2.9 Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murar, grøfter og sideareal til vegalettet. Området skal stå fram som grønt, anten rehabilitert eller i form av ny beplantning.

4.2.10 Parkering, SPA

Innanfor SPA kan det etablerast gjesteparkeringsplass som vist i plankartet.

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønstruktur, f_G

Tilrettelegging for ferdsel er tillate. Tiltak og vegetasjon må ikkje vere til hinder for frisikten.

4.4 Landbruks-, natur og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsområde, o_LF

Tilrettelegging for ferdsel og fiske, og oppføring av tryggleikstiltak mot flaum er tillate. Alle tiltak skal godkjennast av Lærdal kommune.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_VFV

Tiltak i Lærdalselvi er ikkje tillate.

4.6 Omsynssoner (§ 12-6)

4.6.1 Sikringssone – frisikt H140

I frisiktsonene skal det til ein kvar tid være fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

4.6.2 Sikringssone - flaum- H320

Tilrettelegging for ferdsel og fiske, og oppføring av tryggleikstiltak mot flaum er tillate. Alle tiltak skal godkjennast av Lærdal kommune.

5 Rekkjefølgjekrav

5.1 Før igangsetjingsløyve

Følgjande tiltak skal vere utført før det vert gitt igangsetjingsløyve til tiltak:

- Tryggleikstiltak mot flaum.

5.2 Før ny bustader vert teke i bruk (felt B1 - B3)

Følgjande tiltak skal vere utført før det vert gitt midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar:

- Opparbeiding og møblering av felles leikeareal, f_BLK1 og f_BLK2, i samsvar med godkjend utomhusplan.
- Sluttdokumentasjon for vatn- og avlaupsanlegg godkjend av Lærdal kommune.
- Ferdigstilling av alle vegar og parkeringsplass i planområdet.