

FØRESEGNER TIL

DETALJPLAN FOR BUSTADOMRÅDE PÅ GBNR. 83/1 M.FL. PÅ AMDAM I ØRSKOG KOMMUNE

PLAN ID 2016003

§ 1 Generelt

Området innanfor reguleringsgrensa vert regulert til følgjande formål:

Bebyggelse og anlegg.

- ◆ Frittliggande småhusbebyggelse.
- ◆ Leikeplass.
- ◆ Renovasjonsanlegg.
- ◆ Avløpsanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- ◆ Køyreveg.
- ◆ Anna veggrunn – tekniske anlegg.
- ◆ Gang-/sykkelveg.
- ◆ Parkering
- ◆ Leskur

Grønstruktur.

- ◆ Turveg.

Landbruks-, natur og friluftsområde

- ◆ Jordbruk.
- ◆ Friluftformål.

Det er angitt følgjande hensynssoner innanfor planområdet:

a.1) Sikringssoner

- ◆ Frisikt.

a.3) Faresoner

- ◆ Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar).

§ 2 Felles føresegner

- A. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bebygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Bebygd areal er definert i TEK 17 §5-3.
- B. Felles uteareal skal vere universelt utforma slik at det kan nyttast av flest mogleg. Jfr. TEK 17 §8-2. Spesielt viktig at tilkomst til leikeplassar blir universelt utforma.
- C. Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut frå hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetningar, sikkerheit, helse, miljø, tilgjengeligheit, brukbarheit og energibehov. Jfr. TEK 17 §8-3.
- D. Det er viktig at terrengbearbeiding, murar, bygningar m.m. i feltet får eit heilheitleg visuelt uttrykk.
- E. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.
- F. Ansvarleg søkar i byggesak pliktar å legge fram ein renovasjonsteknisk plan for den eigedomen eller dei eigedomane som er omfatta av tiltaket.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Frittliggande småhusbebyggelse, BF1 – BF7

- A. Områda BF1-BF7 kan primært nyttast til einebustader. Der det ligg til rette for det kan det etablerast sokkelleiligheiter i bustadane. Områda BF2 og BF5 kan eventuelt nyttast til 2-mannsbustader.
- B. Bustadhusa kan oppførast med mønehøgdd inntil 9,5 m og gesimshøgdd inntil 8,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- C. Prosent bebygd areal %-BYA = 35 % for bustadområda utanom BF2 der maks BYA=40%.
- D. Garasje kan førast opp med mønehøgdd inntil 6 m og gesimshøgdd inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.

Garasje inntil 50 m² kan førast opp med ein vegg inntil 1,0 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn.
Felles garasjeanlegg må plasserast i avstand frå nabogrense iht. krava i Plan- og bygningslova.

Dersom garasjen vert oppført med port mot offentleg veg, kan den ikkje leggast nærare vegen enn 5,0 m. Er garasjen plassert parallelt med vegen skal avstanden til regulert vegkant vere minst 3,0 m.

Garasje kan ikkje innreist med rom for varig opphald.

Garasje og uthus kan ikkje byggast med kjellar/underetasje.

E. Ved søknad om løyve til tiltak etter PBL §21 skal det vedleggast situasjonsplan for kvar tomt som skal godkjennast av kommunen før det blir gitt løyve til tiltak. Situasjonsplanen skal minimum vise:

- plassering og utforming av avkøyrsløp, vegar og gangareal.
- areal til biloppstillingsplassar m.m.
- plassering av bustadhus og garasje
- planlagt terrengbearbeiding/ beplanting på tomte
- uteopphaldsareal
- eventuelle forstøtningsmurar o.l.

F. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).

G. Kommunen kan utføre naudsynt vedlikehald og sikringsarbeid på tomteareala som ligg innanfor skjeringar, fyllingar, frisisiktsone m.m. for vegane.

3.2 Leikeplass, Leik 1

A. Leikeplassen skal ha gjerde mot bilveg.

B. Minimum 200 m² av leikeplassen skal vere universelt utforma.

C. På ein del av området kan det utsettast benker, grillar og lignende slik at området innbyr til sosialt samvær.

D. Leikeplassen blir open for bruk av bebruarane i både eksisterande bustadområde og nye bustadområde, men den er primært felles leikeplass for dei nye tomtene i områda BF4, BF5 og BF6. Bebruarane i desse områda har felles ansvar for drift og vedlikehald av leikeplassen.

3.3 Renovasjonsanlegg, R-1

A. Området for renovasjonsanlegg kan nyttast til oppstillingsplass for avfallsdunkar og containarar.

3.4 Avløpsanlegg, A-1

A. Området for avløpsanlegg kan nyttast til pumpestasjon for spillvatn eller eventuelt slamavskiljar inkl. tilkomstveg m.m.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Områda skal nyttast til køyreveg, gang-/sykkelveg, parkering, leskur og anna vegggrunn. Innanfor områda er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for anlegg, drift og vedlikehald av veganlegga.
- B. Parkeringsplass P-1 kan nyttast av eigaren av hyttetomta på gbnr. 83/29, brukarar av naust og andre besøkande til naturområda nedanfor.

§ 5 Grønstruktur

5.1 Turveg 1 og 2

- A. Turveg 1 skal tene som tilkomst til hytte, naust og naturområde nedanfor bustadfeltet.
- B. Turveg 2 skal tene som tilkomst til Leik 1 både frå nytt og eksisterande bustadområde, samt gangsamband gjennom området. Tilkomsten til leikeplassen skal vere universelt utforma.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift

6.1 Jordbruk, J1 og J2

- A. Områda kan nyttast til jordbruksføremål.
- B. Ein del av området J2 kan nyttast til støyvoll for skjerming mot sagbruket på nordsida.

6.2 Friluftsmål, FR1 og FR2

- A. I områda er det eit mål å bevare eksisterande vegetasjon og terrengformer. Tynning og stell av skog er tillate, men flatehogst er ikkje tillate.
- B. Oppsetting av stengsler som hindrer den almenne ferdsel er ikkje tillatt.
- C. Ein del av området FR2 kan nyttast til støyvoll for skjerming mot sagbruket på vestsida. Støyvollane skal byggemeldast. I byggemeldinga skal høgde og utforming visast og det skal dokumenterast effekt mot støyfølsame bygningar.
- D. Netteigar kan fjerne tre og anna vegetasjon i traseen for høgspenlinja.

§ 7 Støy

Miljøverndepartementet si Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2016), med tilhørande rettleiar skal leggjast til grunn for planlegginga.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssoner, Frisiktzone

A. Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikhindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

8.2 Faresoner, Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

A. Innanfor faresona kan det ikkje oppsettast bygningar eller tilretteleggast område for varig opphald.

B. Ved tiltak på bustader i sone med magnetfeltnivå over 0,4 μT skal det gjennomførast utredningar som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggjande tiltak for å redusere magnetfeltet.

C. Kryssing av linja med veg eller parkeringsplassar må avklarast med linjeeigar (Mørenett) med hensyn på høgde over terreng slik at forskriftskrava kan overhaldast.

D. Rydding av skog og anna vedlikehald av traseen er tillate.

E. Tiltak i dette området må godkjennast av leidningseigar.

F. Dersom kraftlinja vert lagt i jordkabel fell fareområdet bort.

§ 9 Rekkefølgjekrav

9.1 Opparbeiding infrastruktur m.m.

A. Så snart ny tilkomst via Veg 2 er opparbeidd må eksisterande avkøyrslar til gnr. 83, bnr. 20 og gnr. 83, bnr. 26 sanerast.

9.2 Opparbeiding leikeplass

A. Leikeplassen skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for tomtene, og skal vere ferdig opparbeidd med gras, beplanting og leikestativ m.m. på tidspunktet for innflytting i bustadane. Leikeplassen skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.

9.3 Opparbeiding turveg 2

A. Turveg 2 skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for tomtene, og skal vere ferdig opparbeidd på tidspunktet for innflytting i bustadane.
