

Elvehaugane, detaljreguleringsplan

Gnr. 62 Bnr. 28 m.fl.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 4624_20210700

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Elvehaugane
Gardsnummer, bruksnummer:	62/28 m.fl
Nasjonal arealplan-ID:	4624_20210700
Saksnummer:	21/4111
Dato for siste revisjon av føreseгна:	08.09.26
Dato for vedtak i kommunestyret:	
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå):	Plankart Elvehaugane datert 05.08.26
Denne planen endrar:	
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	

Forenkla endring føresegner: 08.09.26 (Sak 26/716)

Forenkla endring plankart: 05.08.26 (Sak 26/716)

1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å legge til rette for familiebusstader i nær tilknytning til skule, barnehage, kollektivhaldeplass og turområder. Det skal opparbeidast trygt tun med gode uteopphaldsareal.

Det skal takast særleg omsyn til Vallaelva ved gjennomføring av tiltak.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Illustrasjonsplan

Vedlagt illustrasjonsplan datert 03.06.26 er retningsgivande.

2.2 Byggjegrenser

Byggjegrenser går fram av plankartet. Der byggjegrense ikkje er vist er føremålsgrænse byggjegrense.

2.3 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 20.12.22 skal ligge til grunn for vidare prosjektering og nye tiltak i planområdet.

2.4 Støy

Støyrapport datert 21.09.22, revidert 19.01.24, skal ligge til grunn for vidare prosjektering og nye tiltak i planområdet. Støyvoll mot fylkesveg skal plasserast minimum 3 meter frå g/s-veg ved Hegglandsdalsvegen.

2.5 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal skje så skånsamt som mogleg. Det er tillate med støyvoll mot fylkesveg.

2.6 Universell utforming

Ved prosjektering og opparbeiding av uteopphaldsareal skal prinsippet om universell utforming leggjast til grunn for tilkomst og utforming.

2.7 Kulturminne

Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.

2.8 Miljøoppfølging

I anleggsfasen skal det etablerast eit overvakingsprogram nedstrøms planområdet som analyserer for dei viktigaste parametrane for ulike tilførsalar som grunnarbeida kan føre til. Tiltak i planområdet skal elles skje i samsvar med Forvaltningsplan for verna vassdrag, Oselvvassdraget (Asplan Viak, 2020).

2.9 Energiløysingar

Bustader i planområdet skal leggjast til rette for bruk av fornybare, utsleppsfrie energikjelder.

2.10 Teknisk infrastruktur

Det kan plasserast trafo innanfor planområdet i tråd med gjeldande krav til plassering. Ved behov for nye nettstasjonar, eventuelt flytting av kablar skal dette avklarast med BKK.

2.11 Handtering av masser

Der eksisterande landbruksjord må fjernast innanfor byggjeføremåla, skal jorda brukast om att innanfor planområdet. Framande artar skal fjernast.

3 Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

3.1.1.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Innanfor BK1 og BK2 kan det førast opp konsentrert småhusbebyggelse og einebustader.

Utnyttingsgrad går fram av plankartet. Parkering reknast ikkje med i utnyttingsgraden.

Bygga kan variere mellom to og tre etasjar, der maks 5 av bueiningane kan ha tre etasjar. Det kan ikkje etablerast meir enn tre treetasjars bygg i same delområde.

Maks mønehøgde for husa er 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Maks gesimshøgde er 9,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Planeringshøgde for husa skal vere mellom k+ 64 og k+ 67

Bygg innanfor BK1 og BK2 må ha materialbruk, fargebruk og arkitektonisk utforming som sikrar eit heilskapleg uttrykk.

Minimum 10% av bustadene skal vere utforma som tilgjengeleg bueining.

3.1.1.2 Parkering

Innanfor BK1 skal parkering etablerast på eiga tomt. Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

Parkering for BK2 skal skje innanfor felt PP, jfr. §3.2.5.

Sykkelparkering for BK1 og BK2 skal løysast på eigen eigedom.

3.1.1.3 Byggjegrenser

Byggjegrenser går fram av plankart. Balkong/terrasse over bakkeplan kan plasserast utanfor byggjegrensa. Byggjegrense mot Vallaelva er sett spesielt av omsyn til naturmangfald, og det er ikkje tillate med tiltak som inneber graving eller endring av terreng.

3.1.2 Leikeplass (LEK)

LEK1 og LEK2 er felles leikeplass for BK1 og BK2.

Kvar leikeplass skal opparbeidast med benk/sitteplass og minimum to leikeapparat, og det skal sikrast grønne kvalitetar i form av vegetasjon.

LEK1 skal vere inngjerda mot V3.

Innanfor LEK1 og LEK2 kan støyvoll vere ein del av leikearealet.

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

3.2.1 Veg (V)

f_V1 er felles veg inn til planområdet og til naboeigedomar nord for planområdet.

V2-V3 er privat tilkomstveg til BK1 og BK2. V2 omfattar også oppstillingsplass til område for avfallshandtering.

V3 skal ha dekke, møblering og beplantning som gjer det tydeleg at vegen er eit køyrbart gatetun på gåande sine premiss.

3.2.2 Annan veggrunn (AVG)

o_AVG er annan veggrunn for sideareal til regulert offentleg veganlegg. Innanfor arealet kan det plasserast installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

3.2.3 Gangveg (GG)

Gangveg (GG) er privat, felles gangareal.

GG3 er ein køyrbar gangveg til husa. Gangvegen er til bruk for gåande, men det tillatast køyring for utrykingskøyretøy, flyttebilar og anna naudsynt transport til og frå BK2

Plassering og utforming av GG1 og GG2 kan justerast noko frå løysing i plankart, for å sikre at dei er best mogleg tilpassa terrenget. GG1 og GG2 skal vere universelt utforma når det gjeld stigning og dei skal vere asfaltert.

3.2.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1)

o_GS1 er g/s-veg langs fv. Heggelandsdalsvegen.

3.2.5 Parkeringsplass (PP)

Innanfor PP skal det etablerast 2 parkeringsplassar per eining i BK2. Parkeringsplassane skal leggjast til rette for lading av elbil. Det skal etablerast ein HC parkering.

3.2.6 Renovasjon (RA)

Innanfor område for renovasjon (RA) skal det etablerast anlegg for handtering av avfall i form av nedgravne, botntømte containrar.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (GN)

Felt for naturområde er grønt bufferareal mot Vallaelva og mot fylkesvegen.

Innanfor GN er det ikkje tillate å gjere tiltak i strid med Forvaltningsplan for Oselvvasdraget. Kantvegetasjon skal bevarast. Det er ikkje tillate å gjere permanente inngrep som gir trong for graving eller endring av terreng i GN1 mot elva.

Innanfor GN og GN1 kan det mot Hegglandsdalsvegen etablerast ein støyvoll. Støyvoll skal plasserast minimum 3 meter frå g/s-veg langs fylkesvegen.

3.3.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Naturområde i sjø og vassdrag er elv.

3.4 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

3.4.1 H140 Frisiktsone

Innanfor siktsone skal det ikkje byggast eller etablerast element som kan hindre sikt gjennom krysset.

3.4.2 H 370 Faresone høgspenningsanlegg

I faresone er det ikkje tillate med bebyggelse eller opparbeiding av areal for opphald. Netteigar skal kontaktast vedrørande utforming av tiltak som kan råke faresone.

3.5 Føresegnssområde #

Føresegnssområde # syner areal der den truga plantearten Kvitpestrot veks. Det er ikkje tillate med tiltak i denne sona, verken i drifts- eller anleggsfasen.

4 Rekkjefølgjeføresegner

4.1 Før rammeløyve

4.1.1 Avrennings- og tiltaksplan

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast avrennings- og tiltaksplan som synleggjer korleis høvet til forureining og partiklar til Vallaelva vert ivareteke.

4.2 Før igangsetjingsløyve

4.2.1 Avbøtande tiltak mot avrenning

Før det vert gjeve løyve til igangsetting innanfor planområdet skal avbøtande tiltak for å sikre Vallaelva mot avrenning frå området vere etablert. Følgande avbøtande tiltak kan vere aktuelle:

- Siltgardin
- Containerbasert reinsestasjon
- Kontinuerleg pumping av alt vatn frå masseutskiftingsområdet til reinsestasjon
- Reinsing av avløpet frå reinsestasjon gjennom sandfilter før det vert slept til elv
- Sedimentert innhald i containere frå reinseanlegg og vaskeanlegg skal køyrast bort
- Det vert halde minst mogleg «basseng» mellom stadeigne massar og tilførte/utskifta massar, for å avgrense volumet med vatn som skal pumpast og reinsast.
- Etablering av overvakingsopplegg for vasskvalitet jf. § 2.8.
- Ved store nedbørsmengder bør anleggsarbeidet avbrytast for å unngå store belastningar i samband med auka turbiditet i vassdraget.
- All oppbevaring og fylling av drivstoff eller andre oljehaldige stoff skal skje utanfor sjølve anleggsområdet.

Følgande prinsipp gjeld for anleggsfasen, for å unngå avrenning mot elv:

- Alt anleggsarbeid bør utførast frå nordsida og ein må i størst mogleg grad arbeide med fall bort frå elva
- Lausmassar som midlertidig vert fjerna og eventuelle riggområde må plasserast slik at dei ikkje har avrenning til vassdraget, og dei bør hels plasserast i ein forseinking i terrenget.
- Når det vert gjort arbeid i sona mellom den høgste profilen og 20-meters belte frå elva må det etablerast avskjeringsgrøfter der vatnet kan pumpast til reinsestasjon. Avskjeringsgrøftene må etablerast i ein periode med lite nedbør.

4.3 Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve

4.3.1 Ferdigstilling av leikeareal

Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve for bustader innanfor BK1 og BK2 skal det vere opparbeidd minimum 50 m² felles leikeareal innanfor LEK1 eller LEK2 pr. bueining.

4.3.2 Ferdigstilling av veg, gangveg og område for renovasjon

Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve for bustader innanfor BK1 og BK2 skal felta f_V1, V2,V3, o_GS1 samt GG1-GG3 og RA vere ferdig opparbeid.

4.3.3 Parkering

Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve for bustader innanfor BK1 eller BK2 skal parkeringsplassar vere opparbeidd i samsvar med krav i føresegn 3.1.1.2 for BK1 og 3.2.5 for BK2.

4.3.4 Utbetring av kryss

Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve for BK1 og BK2 skal kryss mellom f_V1 og fv579 vere ferdig utbetra i samsvar med regulert løysning, inkludert tilbaketrekt g/s-veg (o_GS1) i begge retningar. Tiltaket skal utformast i samsvar med vegteikningar godkjent av rette vegmynde.