

# Føresegner til detaljregulering for Uppstad Panorama



Høyringsutkast

PlanID 201909

2903/20.09.2020

Revidert 4. des. 2020 etter administrativ gjennomgang



Plankontoret Hallvard Homme AS  
4747 Valle  
Tlf: 37937000  
[post@plankontoret.no](mailto:post@plankontoret.no)

# 1 Føresegner

Detaljregulering for Uppstad Panorama, PlanID 201909.

**§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg**

- |     |                                |
|-----|--------------------------------|
| BFS | Bustader-frittliggjande-småhus |
| BAV | Avlepsanlegg                   |
| BRE | Renovasjonsanlegg              |

**§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- |     |                             |
|-----|-----------------------------|
| SKV | Køyreveg                    |
| SVG | Annan veggrunn - grøntareal |
| SPA | Parkeringsplassar           |

**§12-5. Nr. 3 – Grønstruktur**

- |     |           |
|-----|-----------|
| GTD | Turdrag   |
| GF  | Friområde |

**§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift**

- |   |   |
|---|---|
| L | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringssverksem basert på ressursgrunnlaget på garden |
|---|---|

**§12-6 - Omsynssoner**

- |      |                              |
|------|------------------------------|
| H410 | Krav som gjeld infrastruktur |
|------|------------------------------|

## 1.1 Føremålet med planen

Forslagsstillar har som mål å leggje til rette for bustadbyggjing i del av Uppstadgrenda gjennom å utarbeide ein detaljreguleringsplan med 8 tomter og tilhøyrande veginfrastruktur.

1

## 1.2 PBL § 12-5 REGULERINGSFØREMÅL

1) Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 nr. 1)

- Bustad – frittliggjande småhus, BFS
- VA-anlegg, BAV
- Renovasjon, BRE

2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12-5 nr. 2)

- Køyreveg, o\_SKV
- Køyreveg, f\_SKV, felles
- Annan veggrunn – grøntareal, f\_SVG og o\_SVG
- Parkering, f\_SPA, felles

3) Grønstruktur (PBL2008 § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, GTD
- Friområde, GF

4) Landbruks- natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 § 12-5 nr. 5)

- Areal for turvande tiltak for landbruk og gardstilknytta næringssverksem basert på gardens ressursar, L

5) Omsynssoner (PBL2008 § 12-6)

- Krav som gjeld infrastruktur, H410.

### 1.3 Fellesføresegner

- a) Dersom ein ved tiltak i marka treffer på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf. § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. Juni 1978.
- b) Alle tiltak skal planleggjast slik at ståk innandørs og utandørs vert tilfredstillande, jfr. MDT-1442/2012. Det same gjeld for innvendig luftkvalitet jfr. MD retningslinjer T-1520.
- c) Borehol for fjellbrunn for felles vassforsyning, eller enkeltvis, kan etablerast i L1 og L2. Etter anleggsarbeid skal terrenget setjast att i god stand.
- d) Innan føremåla L1 og L2, SKV, SPA og GF/GTD kan det nedgravast teknisk infrastruktur. Etter anleggsarbeid skal terrenget setjast att i god stand.
- e) Søknad om tiltak for bustadhus skal dokumentere:
  - Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkjøring frå veg
  - Uteoppholdsareal
  - Parkering
  - Tilkomst frå parkering til inngangsparti
  - Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
  - Terrengsnitt med eksisterande og nytt terren
  - Overvasshandtering
  - Inngrepssfrie område
  - Traséar for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)
  - Sikringstiltak mot bratte skrentar, både terrengsikring og sikring mot fall
- f) Søknad om tiltak for teknisk infrastruktur skal dokumentere:
  - Kabelgrøfter og veglys, trafo og koplingskåp
  - Køyrevegar med oppbygging i snitt
  - Grøfter med vass- og avløpsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordeler og tekniske installasjonar i forbindelse med VA-nett.
  - Lokalisering av brannhydrantar
  - Lokalisering og utforming av overvassanlegg (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg)
  - Skredskringstiltak i høve til skredfagleg vurdering
  - Terrengskringstiltak i høve til geoteknisk vurdering

2

### 1.4 Rekkjefølgjeføresegner

- a) Før det kan frådelast tomter skal det vere godkjent detaljregulering.
- b) Kryssutforming frå kommunal veg skal vera godkjend og opparbeid før IG for første bustad.
- c) Utbygging av dei einskilde utbyggingsområda kan ikkje starte før det er godkjent og etablert løysingar for tekniske anlegg for vatn, avlaup, straum, telekabel og renovasjon. Det må vere godkjende løysingar for offentleg veg og parkering før utbygginga startar.
- d) Planane for tekniske anlegg skal dokumentere veganlegg, parkering, terrenginngrep og tilbakeføring.
- e) Før det vert utskriva ferdigattest/mellombels bruksløyve skal leikeareal/sosial møteplass GF vera opparbeid med utstyr, jfr. pkt. 1.7.b).

### 1.5 Bygningar og anlegg

#### 1.5.1 Bustadhus – frittliggjande, BFS1-BFS8

- a) Maksimalt tillat utbygd areal BYA = 350 m<sup>2</sup> pr. tomt, inkl. parkering på terren.
- b) Utvendige plattingar for kvar bueining skal ikkje overstige BYA= 40 m<sup>2</sup> til saman.

Detaljregulering for Uppstad Panorama  
Høyningsutkast

- c) Mønehøgde skal reknast frå OK. golv i sokkeletasje og skal ikkje overstige 8,5 m.
- d) Bygningar skal ha saltak, og takvinkelen skal vere mellom 25 og 34 grader.
- e) Materialar til taktekking skal ha dus naturfarge i tre, stein eller torv, medrekna solcelletak.
- f) Det er krav til 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
- g) Fargeskala:



- h) Vindskier skal fylgje veggfargen.
- i) Glas og dører med innlisting kan vera kvite.
- j) Trekledning skal vera ståande.
- k) Det kan oppførast inntil 3 bygningar på kvar tomt.
- l) Største sekundærbygning kan ikkje vera større enn 55 m<sup>2</sup>. Mønehøgde over OK golv kan vera maksimalt 5,0 m. Takinkel og materialbruk som hovudbygning, nemnt under e) og j).
- m) Solcellepanel kan monterast på alle tak.
- n) Massivtrehus kan byggjast, også med flatt tak/pulttak.
- o) Kvar tomt han ha sjølvstendig sekundærhueining i tilknyting til hovudbygg.
- p) Fylgjande høgdeplan gjeld:

tomt	BYA Inkl. park.	OK golv overetg./sokkel moh	Mønehøgde moh	Merknad
BFS1	350	370/367	374,5	
BFS2	350	367/364	371,5	
BFS3	350	361/358	366,5	
BFS4	350	365,5/362,5	371	Krav om UU
BFS5	350	362/359	367,5	
BFS6	350	360/357	365,5	Krav om UU
BFS7	350	349/346	354,5	Krav om UU
BFS8	350	348/345	353,5	

Toleransekrav på høgde på OK golv er +/- 75 cm.

3

### 1.5.2 VA-anlegg BAV

- a) Kloakkreinseanlegg. Det kan oppførast bygning/innretning i dagen og under jorda for reinsing av avlaupsvatn. BYA maksimalt 15 m<sup>2</sup>. Etter anleggsarbeid skal terrenget setjast att i god stand.

### 1.5.3 Renovasjonsanlegg BRE

- a) Det kan etablerast felles oppsamlingsplass for hushaldsavfall i bygning inntil BYA 10 m<sup>2</sup> og møne-høgde inntil 3,0 m, bygt i tre.

## 1.6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 1.6.1 Køyreveg, SKV

- a) **o\_SKV1** er offentleg (Uppstadvegen)
- b) **f\_SKV2 og f\_SKV3** er felles for BFS1-BFS8.

Detaljregulering for Uppstad Panorama  
Høyringsutkast

- 1.6.2 Annan veggrunn – grøntareal, SVG**
- a) o\_SVG, arealet skal vera gras- og vegetasjonssett.
  - b) f\_SVG, arealet skal vera gras- og vegetasjonssett.

- 1.6.3 Parkering, SPA**
- a) Føremålet f\_SPA er felles for BFS1-BFS8.

**1.7 Grønstruktur**

- a) Turdrag, GTD. Turstig som kan opparbeidast mellom husklyngene.
- b) Friområde, GF. Sosial møteplass og leikeområde. Plassen kan opparbeidast med leiker, bord benkar og bålpllass.

**1.8 Omsynssone**

- a) Vass - og avlaupsanlegg for avkloakkering av byggefeltet til recipient. H410.
  - b) Etter anleggsarbeid skal terrenget setjast att i god stand.
- 

Valle den 20. sept. 2020

Revidert den 4. des. 2020 etter administrativ gjennomgang.

For Plankontoret Hallvard Homme AS  
Hallvard Homme

---

4

---

Varsel om oppstart av planarbeid: 11. desember 2019

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Utlagt til offentleg ettersyn i tidsrommet:

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Eigengodkjent i kommunestyret den:

---

Stad, Dato

Sign.

Stempel