

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÅNOTUN

Dato: 13.1.2007 Revidert 28.2.2007, 21.5.2007

1. Reguleringsformål

Pbl. 25 1.ledd nr. 1: Byggområde: Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Pbl. 25 1.ledd nr. 4: Offentlige friområder, lekeplass

Pbl. 25 1.ledd nr. 6: Spesialområde: privat veg, gangstier

Spesialområde: Tekniske anlegg. Vann og avløpsanlegg.

Spesialområde: Frisiktsone ved veg

Pbl. 25 1.ledd nr. 7: - Fellesområder: felles avkjørsel

- Fellesområder: felles lekeareal for barn

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Bebyggelsens karakter

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, plassering og utforming av vinduer, fargebruk m.m skal utformes i samsvar med god byggeskikk og i samsvar med de bestemmelser som ligger til grunne for kjøpekontrakt.

2.2. Inngrep.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bygninger og opparbeidelse av veger og parkeringsplasser. Bebyggelsen og nødvendige uteoppholdsareal skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep på tomtene.

2.3. Kulturminner

Lokalt skal murene som ligger i nedre kant på Tomt MT-6 vernes og evt restaureres, noe som blir et ansvar på den som overtar og eier denne tomten.

3. PLANKRAV

Situasjonsplan

I forbindelse med byggesøknad av boliger skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, biloppstilling, garasje, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Byggesøknad skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling inklusive støttemurer. Forholdet til eksisterende vegetasjon skal vises, bjerketrær skal søkes bevart. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

4. BYGGEOMRÅDENE

4.1. I områdene kan det oppføres eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 25%. Med %BYA mener vi den prosentdel av tomtestørrelsen bygningsmassen maksimalt kan dekke.

4.2. På tomtene MT-4 OG MT-7 blir det lagt opp til konsentrerte leiligheter /hus i rekker der tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %.

- 4.3. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.
- 4.4. Maksimal gesimshøyde over laveste nivå av planert terreng er 5.0m og maksimal mønehøyde over gjennomsnittelig nivå av planert og eksisterende terreng er 8,0m.
For tomt MT-5 er tillat gesimshøyde 3,0m og tillat mønehøyde 6,5m
Høyde på grunnmur skal være maks 0,8 meter over eksisterende terreng. På tomtene MT-3 og 4 som kan bygges med kjeller gjelder ikke dette.
For tomt MT-4 skal ikke mønehøyden overstige høydekote 485m.
- 4.5. Hovedmøneretningen på hovedbygg skal som hovedregel ligge parallelt med terrengkotene. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Mindre tak over inngangsparti/ takoppbygg el. kan ha annen takvinkel. Valmtak kan tillates dersom det går inn i helheten og byggestilen i feltet forøvrig, dette gjelder også garasjer. Taket bør tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv, trestak, skifer, grå shingel, grå/svart betongstein og tegl tillates.
Det gis adgang til å bygge i andre stilarter dersom dette går inn i helheten.
- 4.6. Byggegrenser er 4 meter på tomte dersom ikke annet går fram av plankartet. Garasjene kan tillates plassert inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen. Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
- 4.7. Materialet i eksteriøret skal i all hovedsak være stein og tre. Vegg- og takflater skal ha mørk farge innen jordfargespekteret. Skarpe farger må ikke benyttes på breie vindskier og på breie omramminger rundt vinduer. Parabolantennene og andre store antenner skal plasseres slik at de blir minst mulig synlige.
- 4.8. Plan og bygningsloven sin § 70 gjelder ved plassering av bygg på tomte. Byggelinjer er vist i planen.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1. Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Nord-Aurdal kommune før byggetillatelse blir gitt.
- 5.2. Nye veier, kraftforsyning og hovednett for vann og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.
- 5.3. Det skal ikke gis byggetillatelse for de to siste tomtene før gangveg ned til Valdres Videregående skole, lekeplass/ballplass og tekniske anlegg er ferdigstilt.

6. FAREOMRÅDER

Alle el-anlegg skal legges i jord.

7. SPESIALOMRÅDE: PRIVAT VEG

- 7.1. Privat veg 2 er intern atkomstvei i boligområdet som privat veg, men er åpen for alminnelig ferdsel. Parkeringsareal ved tomt MT-4 er beregnet til oppstillingsplass til denne tomt. Plassene kan også benyttes av tomt MT-7.

Vegene har regulert bredde på 4 m og 3m innenfor reguleringsformål med bredde 8 m og 6 m.

7.2. Gangstier i området skal holdes åpen for alminnelig ferdsel.

7.3. I området regulert til frisiktsone skal vegetasjon holdes nede. Det er ikke tillat å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt for utkjøring til Månovegen. Siktretanten er på 2x10x60m.

8. SPESIALOMRÅDE :TEKNISKE ANLEGG

8.1. Vann og avløp skal legges i ledning og kobles til kommunalt anlegg i Månovegen nede i kryss til Valdres Vidaregåande Skule. Anlegget planlegges i samråd med Nord-Aurdal Kommune. Trykkøkning for vann må installeres.

8.2. Det forutsettes utbygging med strømforsyning med 400V systemspenning. Trafostasjon som kan forsyne dette og neste byggetrinn plasseres på området for fellesareal ved innkjøringen til tomt MT-3, denne plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse. Ved utbygging av større anlegg med flere enn en boenhet på tomten skal det tas kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

8.3. Renovasjon. For alle tomter plasseres renovasjonsstativ etter veg. For tomtene MT-4 og 7 kan dette forsøkes samlet på en måte som tilfredsstiller krav fra renovasjonsselskap.

9. FELLESOMRÅDER – FELLES ATKOMSTVEGER

Veg 2 er felles for tomt MT-2 tom. 8.

Tomt MT-1 har avkjørsel fra Månovegen.

10. FELLESOMRÅDER – FELLES LEKEAREAL FOR BARN

På området avsatt til ballplass og leikeplass skal det legges til rette for aktiviteter for barn, og andre fellestiltak for hele området også for tomtene som planlegges ovenfor Månovegen. Området skal ha nødvendig skjerming/inngjerding fra trafikkområdene omkring.

Hovedatkomst til området skal ikke ha trappetrinn eller kant som overstiger 2 cm, maksimal stigning skal ikke overstige 1:15, og for øvrig ha en universell utforming.

11. ANDRE BESTEMMELSER

Ved oppføring av boliger skal nødvendige tiltak mot radon foretas i henhold til plan- og bygningsloven § 68.

Det er 10 meters byggegrense fra senterlina i Månovegen, byggegrensa frå senterlina av tilkomstveg 1 er 8 m.

Retningslinje til planen (ikke juridisk bindende)

Universell utforming skal ligge til grunn for utbyggingen av planområdet. Dette innebærer en utforming av produkter, bygninger, transportmidler og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.