

REGULERINGSPLAN FOR KROKEN – EGGJALIA - KULIHAUGEN

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedteke av Lom kommunestyre, den 22.03.2007, sak 19/2007.

1 INNLEIING

- 1.1 Føresegnene gjeld for reguleringsområdet "Kroken-Eggjalia-Kulihaugen" vist med reguleringsgrense på plankart datert 22.06.2005.
- 1.2 Innafor området er arealet regulert til desse formåla etter plan- og bygningslova § 25:
 - Byggjeområde bustader og off. bygg
 - Landbruksområde
 - Off. trafikkområde: veg, gang-/sykkelveg, anna veggrunn og busshaldeplass.
 - Friområde: park, leik, turveg.
 - Spesialområde: privat veg, trafo, friluftsliv og frisiktsone.

2. FELLES FØRESEGNER

2.1 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

2.2 KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDING

Parkeringsareal for kvar bustad skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustaden kan bli gitt.

Leikeareal/plassar skal opparbeidast samtidig med veg- og leidningsnett. D.v.s. at leikeareal skal planerast og tilsåast der ev. vass- og avlaupsleidning er lagt i grunnen.

2.3 I byggjeområda kan ikkje utbygging skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.m., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

2.4 FARGE- OG MATERIALBRUK :

Bygningar innan reguleringsområdet skal påførast farge frå den varme og mørkaste del av fargeskalaen. Sterke og uvanlege farger skal ikkje nyttast. Materialbruk og fargeval skal harmonere med eksisterande bygningar. Gjerder bør utformast i tre.

3. BYGGJEOMRÅDE (PBL § 25.1)

3.1 FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

3.1.1 *Krav til søknad*

Søknad om løyve for oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplass, støttemurar og gjerde. Det skal og utarbeidast tverrprofil med plassering av bygg og

ferdig planert terreng, og lengdeprofil som visar tilkomstveg frå kommunal veg.

3.1.2 Tomteutnytting, estetiske omsyn.

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. seie innordne seg i terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, materialar og farge. Rammene for godkjenning av forma på bygningsvolum og plasseringa av dei blir danna av tomteutnytting, etasjetal, bruksareal, byggjehøgde, takform og -vinkel og byggjegranser.

Tomteutnytting er tillate bygd areal (BYA) i prosent av tomtearealet. Bygd areal er definert i NS 3940, og omfattar alle hus på tomta. Tomteutnyttinga er gitt på plankartet for kvart einskild felt. Enkelt bustadbygg kan likevel ikkje byggjast med større grunnflate enn 200 m² (BYA).

Etasjetalet er maks. 2 etasjar inkludert underetasje der terrenget høver for det.

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: for 2 etasjar = 5,5 m	for 1 etasje = 4,5 m
Møne: for 2 etasjar = 8,0 m	for 1 etasje = 7,0 m

Takforma skal vere saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

Byggjegranser er vist på plankartet. Garasjar kan elles plasserast inntil 1 m frå føremålsgrense mot friområde og nabogrensa.

3.1.3 Garasjar

Garasjar kan ha inntil 70 m² bygd areal. Garasjeloft kan nyttast som uthus, men ikkje som rom til varig opphald. Takforma skal vera saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

3.1.4 Tomtegrenser

Tomtegrensene for dei planlagde tomtene er rettleiande, men ikkje bindande. Justeringar kan skje etter heilskapsvurdering i høve til nabotomter, vegframføring, o.l.

3.1.5 Inngjerding

Gjerde kan settast opp i tomtegrense der det ikkje er til hinder for frisisiktsone langs veg. Der terrenget ligg til rette for det, bør det nyttast støttemur av naturstein i staden for gjerde. Hekk kan nyttast i staden for gjerde.

3.1.6 Veranda

Storleiken på veranda kan utgjere 25 % av arealet (BYA) på bustadhuset.

3.1.7 Tilleggsbueining

I tillegg til kvar hovudbueining kan det godkjennast ei buening.

3.1.8 Biloppstilling

For kvar buening skal det vere 2 plassar for biloppstilling på eiga tomt. Ev. oppført garasje kan avløyse behov for biloppstillingsplass.

3.2 FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE FØREMÅL

I områda kan det bli ført opp bygg for offentlege føremål.

3.2.1 *Krav til søknad*

Søknad om løyve for oppføring av bygg for offentlege føremål skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 der det er gjort greie for plassering av: tilkomst, internveg, parkering, gangveg, uteareal, byggegrenser jfr. plankartet, eksisterande og framtidig bygg, avstandar til nabobygg, veg og tomtegrenser.

Det skal leggjast vekt på å bevare vegetasjon på den ubebygde del av tomte, og vise ev. ny beplantning. Inngrep, fyllingar, støttemurar og gjerde skal og visast.

Det skal utarbeidast tverrprofil med plassering av bygg og ferdig planert terreng, og lengdeprofil som visar tilkomstveg frå offentlig veg.

3.2.2 *Tomteutnytting*

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. seie innordne seg i terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, materialar og farge. Rammene for godkjenning av forma på bygningsvolum og plasseringa av dei blir danna av tomteutnytting, etasjetal, bruksareal, byggjehøgde, takform og -vinkel og byggegrenser.

Tomteutnytting er tillate bygd areal (BYA) i prosent av tomtearealet. Bygd areal er definert i NS 3940, og omfattar alle hus på tomte. Tomteutnyttinga er gitt på plankartet for kvart einskild felt.

Takforma skal vere saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Ut frå funksjonelle omsyn og innan ramma av arkitektonisk kvalifiserte vurderingar kan det byggast arker og oppløft i saltaka.

Byggegrenser er vist på plankartet. Garasjar kan elles plasserast inntil 1 m frå føremålsgrænse mot friområde og nabogrensa.

3.2.3 *Inngjerding*

Gjerde kan settast opp i tomtegrænse der det ikkje er til hinder for frisiktsone langs veg. Der terrenget ligg til rette for det, bør det nyttast støttemur av naturstein i staden for gjerde. Hekk kan nyttast i staden for gjerde.

3.2.2 *O-1.1, Lom Sjukeheim*

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: maks 10,0 m

Møne: maks 13,5 m

3.2.3 *O-1.2, Kroken – omsorgsbustader*

Ny bygg skal bli plassert og utforma som vist på plankartet. Det er vist 2 eksisterande bygningar som er føreset rivi i samband med byggetrinn 3.

Etasjetalet er maks. 1 etasje. I tillegg kjem underetasje der terrenget høver for det.

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: 5,5 m

Møne: 8,0 m

3.2.4 O-2.1 til 2.2, Kulihaugen – off. kontor, omsorgsbustader, helsesenter.

Her kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 84, 86a og 93 (arbeid som krev byggjeløyve, meldepliktige bygg og visse andre varige konstruksjonar og anlegg) samt frådelling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend byggeplan. Detaljar for utforming og «møblering» av uteareal skal bli vist i byggeplanen. Areal kan bli drive som landbruksområde til utbygging finn stad.

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: maks 5,5 m

Møne: maks 8,0 m

4. LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25.2)

Området skal forvaltast etter reglane i jordlova. I landbruksområdet kan det drivast jord- og skogbruk. Alle bygge- og anleggstiltak som ikkje er knytt til landbruket er forbode.

5. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25.3)

5.1 KØYREVEGAR

Tilkomstvegane skal utformast med inntil 5 meter køyrebane inkl. skuldrer. Samleveg skal utformast med inntil 6 meter køyrebane inkl. skuldrer. Skjering og fylling skal tilsåast. Der vegar bryt steingjerde, skal endene av gjerdet setjast i stand på ein god måte.

5.2 GANG- OG SYKKELVEGAR (GSV1-2)

Vegane vil bli stengde for gjennomkøyring. Der det ikkje er til hinder for vedlikehaldet og tilkomst av utrykingskøyrety, skal slike trafikkareal få ei grøn utforming.

6. OFFENTLEG FRIOMRÅDE (PBL § 25.4)

I friområda kan det leggjast til rette med leikeplassar, gangstigar o.l. som høver til formålet. Eksisterande tre og busker i friområda skal takast vare på så langt som muleg.

Steinmurar som ligg i friområda skal takast vare på og setjast i stand der det trengst. I friområda kan det leggst vass- og avlaupsleidningar og kablar i grunnen. Når desse er lagt, skal overflata og ev. steinmurar setjast i stand.

7. SPESIALOMRÅDE (PBL § 25.6)

7.1 TRAFO

Trafo til strømforsyning. Det ska vere uhindra tilkomst til trafo.

7.2 FRISIKTSONE VED VEG

Frisiktsoner er vist på plankartet. I frisktsonene skal det vere uhindra sikt i ei høgde på 0,5 meter over vegplanet.