



# Endring av reguleringsplan for Ølen sentrum, del 1 – Sjoargata 30 Gnr 290 Bnr 30

PlanID 1160202207

Utarbeidd 20.12.22

## Føresegner

### 1. Formålet med planen

---

Formålet er å legge til rette for bustad på ein sentral eigedom i Ølen sentrum.

### 2. Fellesføresegner

---

#### 2.1. Krav til byggesøknad

I samband med byggesøknad om tiltak som har konsekvensar/følgjer for bruken av uteareal skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile eigedomen. Planen skal godkjennast av kommunen som del av byggeløyve og skal innehalde:

- tomte- og byggegrenser
- bygningar og anlegg med utforming, plassering, høgde og møneretning
- terrengprofil som syner bygningar og utomhusanlegg
- eksisterande og planlagde høgder på terreng, vegar m.m.
- tilkomst med siktsoner og parkering for bil og sykkel
- interne køyrevegar og gangvegar
- leike- og uteopphaldsareal
- plass for renovasjon
- gjerde, murar m.m.

#### 2.2 Kulturminne

Dersom det blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

#### 2.3 Støy

Innandørs og utandørs støy skal vere innanfor krava i rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Ved byggjesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for både bygningar og uteopphaldsareal på eiga tomt og

nabotomter.

#### 2.4 Bygningstiljø

All teknisk infrastruktur skal så langt som mogleg leggast i grøft. Terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng.

Ved utforming av bygningar og uterom skal det leggast vekt på arkitektonisk utforming som sikrar eit heilskapleg bygningstiljøet, med omsyn til materialbruk, utforming og fargebruk. Utforminga skal ta særleg omsyn til bevaringsverdige bygningar langs Sjoargata og naboeigedom i nordaust.

#### 2.5 Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningstilova og byggteknisk forskrift.

#### 2.6 Overvatn

Ved søknad om relevante tiltak skal det gjerast greie for behandling av overvatn.

#### 2.7 Grunnforhold

Tilstrekkeleg sikkerheit må dokumenterast i samsvar med krava i plan- og bygningstilova og byggteknisk forskrift, både i gjennomføringsfasen og for situasjon etter utbygging.

## 3. Føresegner for arealformål

---

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

#### 3.1.1 Felles

Innanfor området er det tillate bygningar for bustad.

Alle bygningar for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp.

Ved godkjenning av byggesøknad må det kunne dokumenterast tilgang til hygienisk trygt og nok drikkevatt, og sløkkevatt for aktuell(e) bygning(ar), jf. plan- og bygningstilova § 27-1.

Føresett at det i byggesak kan dokumenterast ei løysing der kvalitetskrav (sol, lys, tilstrekkeleg uteopphaldsareal, leikeareal, estetikk) er ivaretatt, kan det byggast som vist i plankart opp til **kote +13**. Oppbygging for ventilasjon og/eller heis er tillate oppført høgare. Tak skal opparbeidast med saltak i ulike høgder, takopplett tillatast. Utvendig bod i tilknytning til felles parkering kan etablerast som pulttak med maks høgde 3,3m frå gjennomsnittleg planert terreng. Nye bygningar må etablerast på minimum kote +2,5.

Det skal settast av plass til avfallsbehalderar innanfor planområdet.

### 3.1.2 Bustadar

#### Felles uteopphaldsareal

I området skal det settast av minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr. bueining på terreng. 50 % av dette arealet kan dekkast innanfor leikeplass. Det vil likevel vere slik at arealet til lek skal vera allment tilgjengeleg, og utbyggjar kan ikkje privatisere dette arealet på noko vis.

Uteopphaldsareal skal utformast slik at det er tilgjengeleg for rørslehemma. Uteopphaldsareal skal vere av god kvalitet. et skal leggest til rette for ulike aldersgrupper.

Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15.

Kommunen kan bestemme at heile eller delar av ikkje overbygde terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal.

#### Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal i tillegg ha minimum 5 m<sup>2</sup> eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn. Privat uteareal på terrassar over bakken kan reknast med.

### 3.1.3 Leikeplass

Det skal leggest til rette for leikeplass på min. 140 m<sup>2</sup>, arealet skal og kunne nyttast som allmenn møteplass med bord og benker. Leikeplassen skal vere tilgjengeleg for rullestolbrukarar. Leikeplassen skal vere opparbeidd samstundes med ferdigattest av første bueining.

## 3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Fortau

Fortau skal opparbeidast med den breidde som er vist i plankartet.

### 3.2.2 Parkering

Det skal etablerast minimum 1,0 og maksimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i felles anlegg. Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplass for sykkel på felles uteareal.

## **4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6 og 11-8)**

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Fri sikt (H140)

I regulert frisisone skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytane vegar. Enkelståande

---

trær, stolper og liknande kan stå i omsynsona, men krav til fri sikt skal etablerast i samsvar med Statens vegvesens Handbok N101 Rekkverk og vegens sideområde.

## 5. Føresegningsområder (§12-7)

---

### 5.1 Føresegningsområde #1 (§ 12-7)

#### 5.1.1 Carport og bod (#1)

Innanfor område tillatast etablering av carport med høgde **3,3 m** frå planert terreng

## 6. Rekkjefølgjekrav

---

Følgande skal vere opparbeidd før det vert gitt ferdigattest til nye bueiningar:

- Teknisk infrastruktur. Teknisk plan (byggeplan) skal godkjennast av kommunen.
- Leikeplass