



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Heggenes sentrum sør. Revidert plan.

planID 202004

Planføresegner vedteke i kommunestyret den 4.11.2021

1 Generelle føresegner

1.1 Universell utforming og tilrettelegging for gåande

Området T1-G1-T2, busshaldeplassen i planområdet og forretningsareala i F1 skal ha universell utforming. Kommunikasjonslinjer for gåande skal gå fram av søknad om tiltak.

1.2 Tilkoplingsplikt til fjernvarme

Heimel: Pbl. §§ 27-5og 12-6, jf. 11-9, 3 og 4.

Nye byggverk, uteplassar og gangvegar med oppvarming og bygningar som skal byggast om vesentleg, skal klargjerast for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det skal etablerast internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygg og anlegg fullt ut kan dekke varmebehovet sitt med fjernvarme.

1.3 Brannberedskap

Ingen bygg eller bygningsdelar skal vere lenger unna brannhydrant enn 200 m. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy /stigebil mop. kurvatur, bæremne, snuplassar og høgde i ev. overbygde vegar og plassar.

1.4 Transformatorstasjon

Det skal ligge føre plan for plassering av trafostasjon før det blir gitt byggeløyve for bygg i området.

1.5 Handtering av overvatn

Plan for overvasshandtering med høgdeplan for overflateavrenning og plassering og dimensjonering av rørnett og kulvertar skal vere utarbeidd før det blir gitt byggeløyver i området. Avledning av overvatn skal skje parallelt med tiltak i området.

1.6 Rekkefølgeføresegner

Heimel: Pbl. §12-7 nr. 10.

- Gangvegen G1 skal vere etablert før det blir gitt ferdigattest på bygg innan planområdet
- Det skal etablerast ein felles møteplass i form av torg i grenseområdet mellom F1 og T2, P og T1. Torget skal tilretteleggjast med benker, installasjonar og beplantning. Det er tillatt utkøyring via torget for store køyretøy som har levert varer til daglegvareforretninga. Denne skal vere etablert før det blir gitt ferdigattest på det første av følgjande:
 - Bygg i T1
 - Bygg ut over 1800 m² BRA i F1
 - Bygg ut over 1800 m² BRA i T2

2 Område for bebyggelse og anlegg

2.1 Kombinert føremål bustad/forretning (F1)

Maksimal BYA inklusive parkering er 80%. Maksimal BYA for bygg er 1400 m². Maksimal gesimshøgde på bygg er kote 518 (tre etasjar).

Plan 1 og 2 i bygg skal vere forretning, tenesteyting eller serveringsstader. Plan 3 kan vere bustad. Ved bruk som bustad skal det opparbeidast private uteopphaldsareal utanom gul støysone. Minimum krav (MUA) pr. bueining er 5 m².

2.1.1 Parkeringskrav

Minimum følgjande tal parkeringsplassar skal til ei kvar tid vere tilgjengelege, herav skal minimum 5% vere reservert forflytningshemma:

- For forretningsareal:
 - 1 plass pr. 33 m² BRA.
- For serveringsstader:
 - 1 plass pr. 0,3 sitteplass
- For bustader
 - 1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m². Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.
 - 1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m² og større. Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.

2.2 Offentleg eller privat tenesteyting (T1)

Maksimal BYA inklusive parkering er 80%. Maksimal BYA for bygg er 4000 m². Maksimal gesimshøgde på bygg er kote 513 og maksimal mønehøgde er kote 516 (4 etasjar).

Området skal ha ei høg utnytting. Bygg skal ha minimum 2,8 etasjar i gjennomsnitt. Utnyttingsgraden skal vere minimum 50% BYA. Byggesteg 1 skal omfatte minimum 5000 m² BRA og skal planleggast slik at framtidige byggesteg innan T1 er mogleg og rasjonelt.

Dei nye bygningane skal byggast på mest mogleg miljøvenleg måte, der bygg i tre skal prioriterast. Fargene på bygningsmassen skal vere i jordfargespekteret. Taktekkematerialet skal gi matt og mørk fargeverknad.

2.2.1 Parkeringskrav

- Omsorgsbustader skal ha 1 parkeringsplass pr. bustad. Minimum 10 % av plassane skal vere tilrettelagt for forflytningshemma.
- For tenesteyting skal plan for parkering gå fram ved søknad om tiltak.

2.2.2 Transformatorstasjon

Det skal ligge føre plan for plassering av trafostasjon før det blir gitt byggeløyve for bygg i området.

2.3 *Kombinert føremål bustad og tenesteyting (T2)*

Maksimal BYA inklusive parkering er 80%. Maksimal BYA for bygg er 1100 m². Maksimal gesimshøgde er 10,5 m.

Plan i bygg med tilkomst frå bakkeplan skal vere tenesteyting. Øvrige plan kan vere bustad. Ved bruk som bustad skal det opparbeidast private uteopphaldsareal utanom gul støysone. Minimum krav (MUA) pr. bueining er 5 m².

2.3.1 Tilkomst for sjukebil

Intern vegstruktur og parkering skal planleggast med tanke på funksjonell tilkomst for sjukebil til legekantoret.

2.3.2 Tilkomst til F1

Tilkomst frå V4 til 2. etasje i F1 skal gå over T2. Intern vegstruktur og parkering skal planleggast med tanke på funksjonell tilkomst, parkering og varelevering for denne delen av F1.

2.3.3 Parkeringskrav

- Eventuelle bustader har same parkeringskrav som i F1
- For tenesteyting skal plan for parkering gå fram ved søknad om tiltak.

3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Innlandet fylkeskommune skal ha tilsendt tekniske byggeteikningar til godkjenning før tiltak som kjem i berøring med fv. 51 kan byggast.

3.1 Køyreveg (Fv51, V2, V3 og V4)

Vegane skal ha stigningstilhøve og breidder som sikrar god trafikkflyt i området.

- V1 skal i samsvar med gjeldande plan og vere minimum dimensjonert for vogntog med køyremåte B.
- V4 skal minimum vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy og andre større køyretøy som traktor med køyremåte B.
- V4 er tilkomst til T1, T2, varelevering til F1, eigedomane 27/15 og 27/5, herunder frådelt teigar til 27/5 med plassering nedanfor fv 51. Utkøyring frå varelevering skal skje via V1 over torg og parkering.

3.2 Fortau (G1)

G1 er gangveg/fortau, men kan nyttast for varelevering til 2. etasje i F1.

3.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass skal etablerast for besøkjande til helsetunet og kundar til butikken.

3.4 Annan veggrunn - grøntareal

Områda omfattar rabattar og sideareal til vegar og skal primært nyttast til drift og vedlikehald av veganlegg.

4 Grønnstruktur

Generelt

(heimel i pbl § 12-7, 2. ledd)

Det er forbyd med alle former for tiltak som strir mot formål i planen og bevaring av naturmiljø i område. Det er også forbyd mot deponering av masser. Graving i vatnstreng er kun tillat i samband med ev. etablering av treplattung ved vasskanten.

4.1 Turveg

- Turvegen skal ha universell utforming og vere 3 m breid med tillegg av nødvendig sideareal slik at den kan bli brøyt med traktor om vinteren.
- Turvegen kan nyttast som tilkomstveg til eigedom 27/15 og grunneigarar til gardstunet og jordet 27/5 med naust og båtfeste.

4.2 Turdragsone

- Turdragsone Tur-2 skal fungere som ei naturlig skilje mellom turveg og dyrka mark og kan beplantast med stedefen vegetasjon.
- Turdragsone Tur-1 skal kunne nyttast til forlenging av turvegen fram til Furustrand friområde.
 - Langs turvegtraseen kan det leggjast til rette for rasteplassar med benker.
 - Rydding og skjøtsel skal brukast for å oppretthalde ein variert kantvegetasjon og artsmangfaldet.
 - Det kan leggjast til rette for belysning langs turvegtrasèen.

4.3 Vegetasjonsskjerm

- Vegetasjonsskjermen skal skjerme eigedom 27/15 mot innsyn frå turvegen. Den skal vera inntil 2 m høg og inntil 5 m brei og går frå inn-/utkøyring til eigedom 27/15 og ned til Heggefjorden. Den kan beplantast med naturleg vegetasjon.

5 Hensynssoner

(heimel i pbl § 11-8, bokstav a og c)

5.1 Støysone

Raud og gul støysone langs fv51 er markerte i plankartet. Innan raud sone skal ikkje bygg med rom for varig opphald førast opp. Innan gul sone skal bygg med rom for varig opphald støyisolert slik at innandørs støynivå ikkje overstig 35 dBA, jf. Forurensingsforskriften § 54 nr. 1 og § 5-5. Uteopphaldsareal skal tilretteleggjast med lågare støynivå enn 55 dBA, jf. støyretningslinje T-1442/2016. Dette skal vere gjennomført før det kan gjevast ferdigattest på bygg. Det skal ligge føre støyanalyse som dokumenterer at støykrava vil bli innfridde før det blir gitt byggeløyve.

5.2 Sikringssoner

Frisiktsoner ved avkøyrslene frå fv51 er på 6 x 60 meter og er vist i plankartet. Innanfor frisiktsona kan det ikkje vera sikthinder høgare enn 0,5m over primærvegens køyrebanenivå. Enkeltstående trær stolper og liknande, som ikkje er sikhindrande, kan stå i frisiktsona.

5.3 Bevaring av naturmiljø

Det gjeld enkelte partier i vasskanten mot Heggefjorden med førekomst av den raudlista naturtypen kalkrik helofyttsump. Denne naturtypen er svært utsatt for tråkkaskader og anna slitasje, og den er opplevingsrik. I desse områder og i overgangssonar er det forbod mot alle typar inngrep som kan skade vegetasjonen.

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad der rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnemyndigheta i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndigheita kan gjennomføre ein befaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette.