

# ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

## Reguleringsplan for Solhaug bustadområde trinn II – R.03-2

**Reguleringsføresegner – eigengodkjent 2008-05-22**  
**Reguleringsendring godkjent 2010-07-02**

### **Reguleringsformål:**

Det regulerte planområdet viser områder med desse reguleringsformål:

### **PBL § 25.1.1 Byggeområde**

- Bustader

### **PBL § 25.1.3 Offentleg trafikkområde**

- Kjørveg  
- Gang- og sykkelveg

### **PBL § 25.1.4 Friområde**

- Turveg  
- Leikareal

### **PBL § 25.1.5 Fareområde**

- Transformator

### **PBL § 25.1.7 Fellesområde**

- Felles avkjørsel

## **1 BYGGEOMRÅDE**

### **Byggeområde for bustader**

- 1.1 På område regulert til byggeområde for bustader kan det først opp bygg med bebygd areal (%-BYA) lik 18 %. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassen maksimalt kan dekke. Det skal innanfor ramma av total BYA avsetta minimum 40 m<sup>2</sup> til biloppstillingsplass / garasje pr. bueining.
- 1.2 Bygg skal vera terrengetilpassa. Der terrenget heller meir enn 1:5 bør bygg ha underetasje. Det er ikkje høve til å gjera terrengendringar i form av skjering / fylling ut over 2 meter frå eksisterande terreng.
- 1.3 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i terrenget og det lokale bygningsmiljøet.
- 1.4 Hovudmøneretninga på hovudbygg skal ligge parallelt med terrenkotene. Gavlen på bygg skal vere vesentleg smalare enn langveggen.
- 1.5 Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere stein og tre. Vegg- og takflater skal i utgangspunktet ha mørk farge innan jordfargespekteret, men kan og ha lysare farger utanom signalfarger. Skarpe fargar må heller ikkje nyttast på vindskier og på omraming rundt vindauge. Liggjande panel av ukanta bord som overlappar kvarandre er forbode.
- 1.6 Maksimal gesimshøgde over lågaste nivå av planert terreng er 5,5 m og maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg nivå av planert og eksisterande terreng er 7,5 m.

- 1.7 Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 35°. Mindre tak over inngangsparti / takoppbygg el. kan ha annan takvinkel.
- 1.8 Vindauge skal tilpassast bygningen, vindauge i taket skal ikkje finnast, korkje plassert langs takflata eller nedsenka.
- 1.9 Parabolantennar og andre store antenner skal plasserast slik at dei blir minst mogleg synlege. Dei skal også ha same farge som gjer at dei går mest mogleg i eit med bakgrunnen.
- 1.10 Plan- og bygningsloven sin § 70 gjeld ved plassering av bygg på tomte. Byggelinjer er vist på planen.
- 1.11 Med søknad om løyve til tiltak skal det leggjast fram eit detaljert situasjonskart som syner plassering av bygg, parkeringsplassar m.m.
- 1.12 Bygg skal knytast til kommunalt vassverk og avløpsanlegg.
- 1.13 For tomtene 10 og 11 er det ei absolutt byggjegrense mot areal avsett til transformatoriosk på 5 meter og ei byggjegrense på 10 meter for bustadhus.
- 1.14 For bygg med rom til varig opphald bør om lag halvparten, og minst 40% av energibehovet til romoppvarming og varmtvatn kunne bli dekkja av alternativ energiforsyning.
- 1.15 Bygg med rom for varig opphald skal sikrast mot Radon.

### **3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

#### **Kjøreveg.**

- 3.1 Veg 1 og 2 er regulert med 12 m breidde på vegformålet. Regulert vegbreidd skal vere 5,5 m.
- 3.2 Del av FA 2 er snuhamar for Veg 1.
- 3.3 Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare enn 12 m frå senterlina til veg.
- 3.4 Stigninga på vegen skal ikkje overstige 1: 10. Opparbeidinga i tilslutning til offentleg veg skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer.
- 3.5 Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane.
- 3.6 Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak.
- 3.7 Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal ein så til med "naturblanding".

#### **Gang- og sykkelveg**

- 3.7 Eksisterande gang- og sykkelveg mot Høvshaugen skal oppretthaldast med regulert formål på 5 m og regulert vegbreidde på 3 m.

### **4. FRIOMRÅDE**

- 4.1 I bustadområdet er det avsett areal til felles leikeplass for barn. Området kan opparbeidast til formålet med leikeapparat og nødvendig inngjerding.
- 4.2 Turvegane kan nyttast til framføring av leidningsanlegg for vatn, avløp og annan infrastruktur.

## 5. FAREOMRÅDE

### Transformator

- 5.1 Planen viser områder avsett til føremål transformatoriosk langs Veg 1 mellom tomtene 10 og 11.
- 5.2 Byggegrense mot areal avsett til etablering av transformatoriosk er 5 meter. Utvida byggegrense på 10 meter mot areal avsett til transformatoriosk gjeld oppføring av bustadhus.

## 7 FELLESOMRÅDE

### Felles avkjøring

- 7.1 FA 1 er felles avkjørselsområde for tomtene 22 og 23.
- 7.2 FA 2 er felles avkjørsel for tomtene 1, 2, 7 og 8 og snuhamar for Veg 1.
- 7.3 FA 3 er felles avkjørsel for tomtene 3, 4, 9 og 10.
- 7.4 FA 4 er felles avkjørsel for tomtene 5, 6, 12, 25, 26 og 27.
- 7.5 FA 5 er felles avkjørsel for tomtene 30 - 34.
- 7.6 FA 6 er felles avkjørsel for tomtene 14 - 21.
- 7.7 FA 1 er eit areal avsett for etablering av tilkost til tomtene 22 og 23. Det er ingen særlige detaljer knytt til denne tilkomsten, utanom at det er det avsete arealet som skal nyttast med ei felles avkjørsle frå kommunal veg.
- 7.8 FA 2, 3 og 5 er regulert med 8 meter breidde på vegformålet. Regulert vegbreidde skal vere 4 m.
- 7.9 FA 4 og 6 er regulert med 10 meter breidde på vegformålet. Regulert vegbreidde skal vere 4 m.
- 7.10 Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare enn 12 m frå senterlina til veg.
- 7.11 Stigninga på vegane skal ikkje overstige 1: 10. Opparbeidinga i tilslutning til offentleg veg skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer.
- 7.12 Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane.
- 7.13 Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak.
- 7.14 Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal ein så til med "naturblanding".

### Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. 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.

Før iverksetjing av utbygging skal det gjennomførast arkeologisk gransking av det rørte automatisk freda kulturminnet (kullgrop, id. 113170), i planområdet.

Det skal takast kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskninga kan fastsettast.

\*\*\*\*\*