



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Kølleberg bustadområde

planID 201703

Planføresegner vedtekne i kommunestyret i sak 07/19 den 31.01.2019

1 Generelle føresegner

1.1 Universell utforming og tilrettelegging for gåande

Vegar, gangvegane til leikområdet, leikområdet, tilkomst til bustadene og uteopphaldsareal skal bli universelt utforma så langt det let seg gjere.

1.2 Tilkoplingsplikt til offentleg vatn og avløp

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

Alle bygg med innlagt vatn skal koplast til offentleg vatn og avløp.

1.3 Brannberedskap

Ingen bygg eller bygningsdelar skal vere lenger unna brannhydrant/brannkum enn 200 m. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykningskøyrety/stigebil mop. kurvatur, bæremne og snuplassar.

1.4 Rekkefølgeføresegner

Heimel: Pbl. § 12-7 nr. 10.

1. Utbygginga kan delast i to byggesteg der tomtene 1-6 og E1-E4, leikeplassen og gangveg til skulen er byggesteg 1. I byggesteg 1 treng ikkje vegen V1 opparbeidast som køyreveg lengre vest enn til tomt 6. Resten av V1 skal då tilretteleggast som gangveg som kan vinterbrøytast.
2. Før det kan gis ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet skal statens vegvesen ha godkjent byggjeteikningane for krysset mellom V1 og fv. 289 og gangveg til skulen skal vere etablert.
3. Før det blir gitt ferdigattest på bustadhus for meir enn tre brukseiningar i området, skal leikeplassen i planen vere rydda og tilrettelagt og alle regulerte gangvegar i planområdet skal vere etablerte.
4. Før deling eller bygging av tomtene 3, 4, 5, 6, E2 og E4 skal vassvegar og voll vere opparbeidd i samsvar med kap. 5.4 i dokumentet «Plan for vassvegar, reguleringsplan for Kølleberg bustadområde, Øystre Slidre kommune, oktober 2017», eller eventuell seinare utarbeidd plan for vassvegar godkjent av kommunen.
5. Før deling eller bygging av tomtene 7-15 skal:
 - a. Vassvegar og voll vere opparbeidd i samsvar med kap. 5.1-5.4 i dokumentet «Plan for vassvegar, reguleringsplan for Kølleberg bustadområde, Øystre Slidre kommune, oktober 2017», eller eventuell seinare utarbeidd plan for vassvegar godkjent av kommunen.

- b. Heile V1 og V3 vere opparbeidde som køyreveg. Funksjonell avkøyring nedover mot «Vikavegen» og dei fysiske vegstengingane oppover mot fv. 51 som går fram av plankartet skal vere etablerte.
6. Før deling eller bygging av tomt 12 skal L1 og L2 vere etablerte som landbrukstilkomst til jordet i nordvest.

2 Område for bebyggelse og anlegg

2.1 Bustadbebyggelse (1-15 og E1-E4)

2.1.1 Føremål

På regulerte bustadtomter i området kan det etablerast bustader, som einebustader eller fleirbustader.

2.1.2 Utnyttingsgrad og høgd

1. Maksimal utnytting (BYA) er 25%. Utandørs biloppstillingsplassar skal reknast med i BYA.
2. På hovudbygg er maksimal gesimshøgd 6 m og maksimal mønehøgd 8,5 m. På sekundærbygg som uthus, garasjar og anneks er maksimal gesimshøgd 4 m og maksimal mønehøgd 6 m.

2.1.3 Deling av regulerte tomter

Tomtene 7, 8, 13, 14 og 15 kan delast i to eigedomar.

2.1.4 Samanslåing av regulerte tomter

Dersom det blir etablert bustader med to eller fleire brukseiningar kan to tomter som grensar mot kvarande slås saman. Dersom det blir etablert bustader med fire eller fleire brukseiningar kan fleire tomter som grensar mot kvarandre slås saman.

2.1.5 Parkeringskrav

Minimum følgjande tal parkeringsplassar, utandørs eller i garasje/carport, skal vere etablerte på eigen tomt innan byggeområdet før det blir gitt ferdigattest på bygg:

- 1,5 parkeringsplass pr. bueining mindre enn 65 m² BRA
- 2 parkeringsplassar pr. bueining på 65 m² BRA og større

2.1.6 Spesielt for tomt 6 og 7

Planen viser to byggegrensar rundt trafo på tomtene 6 og 7. Byggegrensa på 5 m gjeld alle bygg. Byggegrensa på 10 m gjeld kun for bygg med rom for varig opphald.

2.2 Leikeplass (Leik)

Området skal tilretteleggast som leikeplass. Det skal setjast opp skjerm som fysisk hindring og støyskjerm mot fv. 289, Skøltevegen. Skjermen må plasserast så lågt i terrenget at han ikkje er i konflikt med frisikt frå krysset i nord, eventuelt setjast opp utanom sikringssonen.

3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Køyreveg (V1, V2, V3 og V4)

Regulert vegareal omfattar køyrebane og grøfter. Vegane skal ha stigningstilhøve og breidder som sikrar god trafikkflyt i området. Dei skal ikkje vere brattare enn 1:9 på rette strekk utan avkøyring, 1:12 ved avkøyringspunkt og 1:16 i kurver med mindre svingradius på senterlina enn 15 m.

3.2 Tekniske bygg/konstruksjonar (Trafo)

Innan området kan det setjast opp nettstasjon for elektrisitetsforsyning.

3.3 Annan veggrunn - grøntareal

Området omfattar sideareal til vegar og skal primært nyttast til drift og vedlikehald av veganlegga.

4 Grøntstruktur

4.1 Turveg

Regulerte turvegar i området kan javnast ut og grusast opp slik at vinterbrøyting med traktor er funksjonelt.

5 Hensynssoner

5.1 Støysone

Gul støysone langs fv. 289 er markert i plankartet. Innan gul sone skal uteopphaldsareal tilretteleggast 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 innandørs som er gitt i teknisk forskrift og støykrava som er gitt til uteopphaldsareal her vil bli innfridde før det blir gitt byggeløyve.

5.2 Sikringssoner

Frisiktsoner ved avkjørslene frå fv. 289 er på 6 x 120 meter og er vist i plankartet. Gjenstandar, snøopplag eller vegetasjon innan desse sonene skal ikkje hindre fri sikt frå køyrety.

5.3 Bestemmelsessone

Sonen har nemninga #1 og gjeld eit automatisk freda kulturminne, ei kolgrop med id. 172712. Kulturminnet kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar.