

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan for Liahaugstølen

Øystre Slidre kommune

PlanID 202007

DATO: 22.9.2025

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innanfor området er arealet regulert til desse formåla:

PBL § 12-5.1 - Bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)
- Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK)
- Skiløypetrasé (SKI)
- Energianlegg (EA)

PBL § 12-5.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (KV)
- Annan vegggrunn – tekniske anlegg
- Angjeve samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål (SAA)

PBL § 12-5.3 – Grøntstruktur

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

PBL § 12-6 – Omsynsoner

- Faresone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)
- Angitt omsynsone – bevaring naturmiljø

PBL § 12-7 – Føresegnsområde

- Føresegnsområde – anlegg- og riggområde

1 GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Universell utforming

Universell utforming og tilrettelegging for gåande: Byggeområde, vegar, biloppstillingsplassar, skiløypar, turvegar og tilgjenge til desse skal vere universelt utforma så langt det let seg gjera.

1.2 Tilkoplingsplikt til fjernvarme (PBL § 27-5 nr. 8 eller tilsvarende)

1.2.1

I FBK1-3 og FBF11 skal alle bygg over 50 m² BRA med oppvarmingsbehov, knytast til fjernvarmeanlegget. Tilknytning føresett at konsesjonshavar har klar ei løysing for forsyning av området frå det tidspunkt det aktuelle bygget ferdigstillast.

1.2.2

Bygg med tilkoplingsplikt etter pkt. 1.2.1 må installera internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein fullverdig måte, kan dekke sitt behov for varme- og varmtvatn frå fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

1.3 Grøntstruktur og overvatn

Grøntstruktur skal i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for eit godt og attraktive bumiljø, sikre biologisk mangold, vassvegar og magasin for fordrøyning av vatn.

1.4 Klima

Utbygging skal leggje vekt på å finne løysingar prega av omsyn til miljø- og ressursbruk. Byggverk skal ta omsyn til energibruk og fleksible løysingar for energi i samsvar med TEK 17 sine krav. Ved bruk av solpaneler/solceller skal desse bli montert som del av tak eller veggfasadar. Utbygging skal skje med utgangspunkt i berekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslepp.

1.5 Renovasjon

Fritidsbustader i planområdet skal nytte eksisterande renovasjonsplass nedst i Øvrevegen, bak Øvrevegen 4.

1.6 Tekniske anlegg

Mindre tekniske installasjonar kan etablerast innanfor alle arealformål i planen.

1.7 Anleggsgjennomføring

I anleggsperioden skal anleggsvegar hovudsakeleg avgrensast til framtidige regulerte vegtrasear eller godkjente VA-traséar.

Anleggsstøy skal normalt ikkje overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2016, eller tilsvarende tabellar i ein kvar tid gjeldande retningslinje. Dersom grensene vert brotne skal det gjennomførast naudsynte avbøtande tiltak.

Før anleggsstart skal det gjerast ein vurdering av eksisterande område for bygningar og behov for tiltak for å førebygge luftforureining frå bygge- og anleggsarbeida, i samsvar med retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.8 Bruk som fast bustad

Alle bueiningar innanfor planområdet kan også nyttast som fast bustad.

1.9 Belysning

Utelamper skal lyse nedover. Lyskjelda skal vere skjerma med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt), slik at lyspæra er skjerma mot himmelen og usynleg på avstand.

Lysstyrken skal vere lågast mogleg og ikkje høgare ev 470 lumen (tilsvarande 40W glødepære). Lyskjelda skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare).

Det tillatast utelamper til uteopphaldsareal. Andre utelamper skal avgrensast til inngangspartiet og vere fast montert på bygningsveggen. Lyspunkt på portstolpar, gjerder og liknande er ikkje tillate for utelamper til inngangspartiet.

Lys skal vere avslått når eigedomen/bygningen ikkje er i bruk. Reglene gjelder all lys utandørs, uavhengig av energikjelde. Belysning for uteopphaldsareal skal vere avslått når areala ikkje er i bruk. I tidsrommet 1. desember til 13. januar er det likevel tillate med vanlig julebelysning i kvite/varmkvite fargar. Julebelysning i andre fargar er ikkje tillate.

Det er tillate med sensorstyrte lys av gangstigar, veger og uteopphaldsareal.

1.10 Ved funn av kulturminne

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 kulturminnemyndigheita i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndigheita kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette.

1.11 Rekkefølgeføresegner

1.11.1 Teknisk infrastruktur

Plan- og bygningsloven sin § 18-1, med krav om at det skal opparbeidast veg og leidningsnett for vatn og avløp fram til den einskilde tomt før ein kan opprette eigedom eller gje byggeløyve, gjeld for reguleringsområdet.

1.11.2 Fjernvarme

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for fritidsbustader innanfor FBK1-3 skal det vere godkjent eit internt fordelingsnett for vassboren varme for det aktuelle delfeltet.

1.11.3 Marksikringsplan

Før det vert gitt igangsetjingsløyve innanfor FBK1-3 skal en marksikringsplan vere godkjend av kommunen. Planen skal leggje til rette for at eksisterande natur i området ikkje vert unødige råka av tiltaka.

1.11.4 Handtering av overvatn

Rapport 12700 «RAPPORT Flomfarevurdering og overvannsberegning for utbyggingsområde Liahaugstølen» skal leggjast til grunn ved handtering av overvatn for FBK1-3 og bygging av nye vegar. Seinast ved søknad om igangsetjingsløyve for tiltak i FBK1-3 skal infiltrasjonsgrøft vere etablert, jf. rapporten.

Øystre Slidre kommune tillèt ikkje å leie overvatn til kommunalt leidningsnett. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal handtering av overvatn. Løysing for handtering av overvatn i planområdet skal vere omtalt og dokumentert i samband med teknisk plan/prosjektering av veg, vatn og avlaup.

1.11.5 Eksisterande skiløype/turveg

Eksisterande skiløype/turveg gjennom reguleringsområdet (Raud 1) skal leggjast om og utanfor reguleringsområdet før utbygginga kan starte. Omlegginga skal godkjennast av kommunen.

1.11.6 FBK og FBF11

Før utbygging av FBK og FBF11 kan starte opp skal utbyggjar inngå utbyggingsavtale med kommunen.

2 BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 Byggeområde generelt

2.1.1 Byggegrenser

Byggegrensene i planen er knytt til bygg på bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken. Med mindre anna er vist i plankartet går byggegrense i føremålsgrense.

2.1.2 BYA, BRA og anlegg under bakken

BYA og BRA i planen er knytt til bygg/anlegg på bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken.

2.1.3 Byggeskikk og fargebruk

Bygg i området skal ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Materialvalet i eksteriøret av bygg skal hovudsakeleg vere glas, tre, mur, torv og stein. Solceller på veggjar og takflater er tillate, jf. punkt 1.4. Fargane skal vera matte og i jordfargespekteret, helst mørke, brune eller grå. Taktekkematerialet skal også gje mørk og matt fargeverknad.

2.1.4 Terrengtilpassing

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadane blir så små som mogleg.

Traséar for vatn, avløp og kablar som ikkje kan leggjast langs veger, skal revegeterast med stadeigen vegetasjon.

Tomteeigar har ansvar for å setje i stand og revegetere på tomtene etter kvart som utbygginga blir ferdig. Utbygger har ansvar for å setje i stand og revegetere etter kvart som utbygginga blir ferdig i feltane.

2.1.5 Parkeringskrav

For frittliggande fritidsbusetnadar (FBF1-11):

Det skal vere minimum $BYA=36\text{ m}^2$, tilsvarande 2 parkeringsplassar, pr. bueining, anten i garasje/carport, biloppstillingsplass utomhus, eller som integrert del av hytta.

For konsentrerte fritidsbusetnadar (FBK1-3):

1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m^2 , kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.
1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m^2 og større, kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.
Minimum 5% av plassane skal vere reservert forflyttingshemma.

Parkeringskravet må vere oppfylt før det blir gjeve ferdigattest på bygg.

2.1.6 Gjerde

Gjerde skal godkjennast av kommunen når det gjeld utforming, materialval og farge.

2.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)

Maksimalt tillate utnyttingsgrad for kvar tomt i FBF1-11 er 20%-BYA, inkl. areal for parkering. Det kan førast opp inntil tre bygg – hytte, anneks og uthus/garasje. Bygningar skal vere plassert i tunform og

vere i ein etasje.

Regulerte tomtar kan delast. Minste tomtestorleik er 650 m².

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet og karakteren i strøket.

2.2.1 FBF1-4

Bygningar skal ha takvinkel mellom 20-30 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annan takvinkel. Tekkemateriale skal vere torv, skifer eller tre.

Hovudmøneretning på hovudhytta skal liggje parallelt med terrengkotene.

I felt FBF2-4 kan hyttene ha anten hems eller underetasje der terrenget tillèt det.

2.2.2 FBF5-11

Bygningar skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader.

Hyttene kan ha hems og underetasje der terrenget tillèt det.

2.3 Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK)

Maksimalt tillate utnyttingsgrad for kvart delfelt er 25%-BYA, inkl. areal for parkering.

Bygg skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader. For bygg i kvart delfelt skal gjennomsnittleg mønehøgde ikkje overskride 9,5 meter. Maksimal mønehøgde er 10,5 meter (med maksimalt 3 etasjar). Det kan byggjast sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Det kan vere variert møneretning på bygga. Både møneretning på og langs kotene tillate.

Bygga skal ha variasjon i høgder. Det skal leggjast spesielt vekt på fjernverknad, landskapstilpassing, identitet og samspel mellom dei ulike feltar.

Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå.

I FBK1 skal det etablerast infiltrasjonsgrøft for overvatn, som omtalt i Rapport 12700 «RAPPORT Flomfarevurdering og overvannsberegning for utbyggingsområde Liahaugstølen». Infiltrasjonsgrøfta skal ha følgande dimensjon:

Breidde, botn: 0.5 m

Djup: 0.5 m

Sidekantar: 1:2

2.3.1 Spesielle krav til detaljering for felt FBK (FBK1-3) – situasjonsplan

For felta FBK1-3 skal situasjonsplan for kvart delfelt godkjennast av kommunen før rammeløyve kan gjevast. Situasjonsplanen skal innehalde:

- Nye tomtegrenser.
- Plassering og utforming av tilkomst og eventuelle internveggar.
- Eventuelle felles og private parkeringsplassar.

- Oppstillingsplassar for brannbil.
- Planlagd busetnad med vist møneretning .
- Planlagde overdekkare areal og andre markfaste installasjonar.
- Minste avstand frå bygg til nabogrenser, minste avstand frå bygg til nabobusetnad og minste avstand frå bygg til midten av veg.
- Endring av terreng (både fylling og skjering) illustrert med eksisterande og planlagde terrengkoter og høgdetal.
- Forstøtningsmurar med vist høgder over eksisterande og planlagt terreng.
- Leidningar for vatn og avløp.
- Piler som viser avrenning for overvatn til naturleg vassveg/flaumveg.
- Snøopplag.

2.4 Skiløypetrasé (SKI)

SKI1-2 kan nyttast til skiløype, skikulvert, turveg og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traséen skal opparbeidast til enkel grusvegstandard og blir lagt til rette for å fungere som ei brei skiløype. SKI2 kan nyttast som anleggsveg i samband med opparbeiding av tiltak på FBK1-3.

2.5 Energianlegg (EA)

EA1-2 kan nyttast til nettstasjon/trafo. Anna bygg – i områda rundt - skal ikkje førast opp nærmare enn 4 meter frå trafo.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg (KV1-11)

Regulert vegbreidd går fram av plankartet. Breidd-utviding i sving, vegggrøft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kan koma i tillegg. Ved søknad om byggeløyve for vegane skal det ligge føre kart som viser aktuell veg med alle avkøyrslar, sporingskurvar og lengdeprofilar. Krav til dimensjon på stikkrenner følgjer av rapport 12700 «RAPPORT Flomfare og overvannsvurdering for utbyggingsområde Liahaugstølen».

KV1 (Øvrevegen) er offentleg formål.

KV2 skal vere felles for områda og eigedomane som nyttar den.

KV3 skal vere felles for bustader i felt FBK1.

KV4 skal vere felles for eigedomane 9002/33, 9002/34 og 9002/28.

KV5 skal vere felles for eigedomane 9002/35, 4/69, 4/23, 9002/37, 9002/26 og bustader i felte FBK1-3.

KV6 skal vere felles for eigedomane 4/17, 4/22, 4/11, 4/12 og bustader i felt FBK2.

KV7 skal vere felles for eigedomane 4/81 og 4/71.

KV8 skal vere felles for eigedomane 4/83, 4/66, 4/84, 4/85, 4/73, 4/72, 4/65, 4/80, 4/70 og 4/27.

KV9 skal vere felles for eigedomane 5/8, 5/57, 5/73, 5/24 og 5/130.

KV10 skal vere felles for eigedomane 4/3, 5/87, 5/79, 5/82, 5/83, 5/80, 5/78, 5/77, 5/76, 5/75 og 5/74.

KV11 skal vere felles for eigedomen 4/79.

3.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg

Areal regulert til anna veggrunn skal nyttast til grøfteareal, skjeringar og fyllingar/murar, handtering av overvatn, i tillegg til areal til anna terrengtilpassing. Skjeringar og fyllingar skal såast til med naturblanding og bli opparbeidd saman med veganlegget.

3.3 Nemnt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål (SAA)

Formålet omfattar areal regulert til kombinert formål veg og kryssing av skiløype. Ev. skikulvert/skibru skal vere dimensjonert for løypemaskin, irekna tilstrekkeleg breidde og høgde. Det skal leggjast fram eit forprosjekt for skikulverten/skibrua og kryssinga av vegen som syner dei dimensjonerande måla.

4 GRØNTSTRUKTUR

4.1 Turveg (TV)

Eksisterande turveg skal vidareførast. Turvegen kan grusast og kan nyttast som anleggsveg i samband med opparbeiding av tiltak på FBK1-3.

4.2 Friområde (FRI)

Områda kan nyttast av allmenta til tradisjonelt friluftsliv. Områda kan leggjast til rette for leik og aktivitetar.

Gjennom FRI10-12 skal det sumars tid sikrast trasé for stig/turveg. Lysanlegg kan byggast som ein del av eit nærmiljøanlegg i desse områda.

5 OMSYNSSONER

5.1 Faresone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)

Tiltak innanfor faresonene tillatast ikkje utan løyve frå nettselskapet.

5.2 Angitt omsynsone – bevaring naturmiljø (H560)

Det er ikkje tillate med tiltak som graving eller anna byggetiltak i omsynsone bevaring.

6 FØRESEGNSOMRÅDE

6.1 Føresegnsområde – anlegg- og riggområde (#1)

Areal merka med føresegnsområde #1 kan i anleggsperioden nyttast til anlegg- og riggområde. Det vil sei mellomlagring av massar, materialar, maskinar, utstyr og liknande og interimsvegar. Områda skal setjast i stand og tilbakeførast til vist arealformål i planen innan 1 år etter at anleggsarbeid er avslutta.