



Øystre Slidre kommune

# Reguleringsplan for Heranglie bustadområde

planID 201704

Planføresegner vedtekne i kommunestyret i sak 14/19 den 21.03.2019

## 1 Generelle føresegner

### 1.1 Universell utforming og tilrettelegging for gåande

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

### 1.2 Tilkoplingsplikt til offentleg vatn og avløp og fjernvarme

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

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

#### 1.2.1 Vassbåren fjernvarme

Alle bygg med storleik over 50 m<sup>2</sup> BRA og rom for varig opphald skal tilretteleggast for og koplast til vassbåren fjernvarme, slik at fjernvarmen kan nyttast rasjonelt som einaste oppvarmingskjelde. Unntak frå tilretteleggings- og tilkoplingsplikta kan gjerast etter ei konkret vurdering i samsvar med pbl § 27-5. Byggetiltak som blir utført før fjernvarmeanlegg er etablert og før det er etablert ledningsnett inntil aktuell eigedom, er unnateke desse pliktene.

### 1.3 Brannberedskap

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

### 1.4 Sikring mot utglidingar og steinsprang

Skjæringar og fyllingar med lausmasser skal ikkje vere brattare enn 1:1,5. Desse skal såast til. Bergskrentar med over tre meter høgd som blir eksponerte som følgje av tiltak i området skal reinskast og eventuelt sikrast mot steinsprang. Reinking og sikring skal utførast av fagkyndig.

#### 1.4.1 Regulerte støttemurar

Reguleringsplanen viser kvar det bør etablerast støttemurar. Desse er vegleiande, ikkje juridisk bindande.

### **1.5 Sikkerheit mot endring av vassvegar**

Tiltak i medhald av planen skal plasserast slik at vatn ikkje kan ta nye vegar. Alle rør og kulvertar og andre vassdragskryssingar må dimensjonert for ein 200-års flom + klimapåslag, og utformast vassdragsteknisk tilfredsstillande for å hindre uønska hendingar. Det må sikrast tilstrekkeleg vassgjennomstrømming gjennom fylling over myr for å hindre oppstuving av vatn.

### **1.6 Rekkefølgeføresegner**

Heimel: Pbl. §12-7 nr. 10.

1. Nytt kryss frå fv. 287 til V1 må vere etablert før det kan gis løyve til igangsetting av tiltak i planområdet. Krysset må utformast i tråd med gjeldende normalkrav jf. vegvesenets handbok N100. Detaljtegningar av krysset skal vere godkjent av vegeigar før bygging.
2. Eksisterande høgspenline må vere lagt i bakken der denne kryssar planområdet (V4, TB1, tomt 24, V5, tomt 19, V1, tomt 11, tomt 4 og V2) før vegane i området kan opnast for allminneleg ferdsle og byggeløyve i bustadområda kan gis.
3. Før det blir gitt ferdigattest på bustadhus for meir enn fem brukseiningar i området, skal nærmiljøanlegget i planen vere rydda og tilrettelagt og G/S1 skal vere etablert.
4. Før ferdigattest kan gis for bygg i L2 skal det vere etablert ein leikeplass for små barn innan L2
5. Tomt 9 kan ikkje bebyggast før lågspenlina over tomta er ombygd

## **2 Område for bebyggelse og anlegg**

### **2.1 Bustadbebyggelse generelt (1-33, E1-E2 og L1-L2)**

#### **2.1.1 Overvatn**

Overvatn frå tak og plassar skal handterast og fordrøyast lokalt, på kvar einskild eigedom

#### **2.1.2 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:

- 1,2 parkeringsplass pr. bueining mindre enn 40 m<sup>2</sup>
- 1,5 parkeringsplass pr. bueining på 40-65 m<sup>2</sup> BRA
- 2 parkeringsplassar pr. bueining på 65 m<sup>2</sup> BRA og større

#### **2.1.3 Tilpassing til terreng**

Bygg skal tilpassast terrenget. Dersom eit bygg dekker ei flate med større høgdeskilnad enn 2 m, skal bygget trappast etter terrenget eller byggast med underetasje der eine sida er fylt ned. Ved større høgdeskilnad enn 3 m, skal bygg alltid trappast etter terrenget.

Terrengendringar større enn 2 meter er ikkje tillate.

#### 2.1.4 Skjæring og fylling til vegar

Inntil regulerte vegar vil delar av område regulert til bustadbebyggelse vere vegfylling eller vegskjæring. I skjæringar og fyllingar er gjerde eller andre tiltak som kan medføre vanskar ved utbetring og vedlikehald av vegnettet forbode.

#### 2.1.5 Byggegrenser

Planen viser byggegrenser inntil køyrevegar, turvegar, trasear for teknisk infrastruktur og trafostasjonane. Der det ikkje er vist byggegrenser gjeld generelle bestemmelsar i plan- og bygningslova eller forskrift.

#### 2.1.6 Regulerte avkøyringar

Til nokre tomter viser planen kvar avkøyring frå tilliggande veg skal opparbeidast. Dette gjeld tomter der andre alternativ er vurdert å gi store terrenginngrep eller lite funksjonell tilkomst. Endringar der senterlina av avkøyringa er flytt inntil 8 m frå regulert avkøyringspunkt kan tillatast utan dispensasjonsbehandling.

#### 2.1.7 Universell utforming

Opparbeidd uteareal på L1 og tomtene 1, 2, 19 og 20 skal vere fullt ut universelt utforma. Alle bygg på tomtene 1, 2, 19 og 20 og minimum 1/3 av bueingane i L1 skal vere universelt utforma. Elles skal prinsipp for universell utforming følgje teknisk forskrift.

#### 2.1.8 Byggegrenser rundt trafoar

Inntil tomt 24 og L2 er det regulert trafoar. Planen viser to byggegrenser rundt trafoane. Byggegrensa på 5 m gjeld alle bygg. Byggegrensa på 10 m gjeld kun for bygg med rom for varig opphald.

### 2.2 *Bustadbebyggelse (1-31 og E1-E2)*

#### 2.2.1 Føremål

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

#### 2.2.2 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.

### 2.2.3 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.

## 2.3 **Konsentrert småhusbebyggelse (L1 og L2)**

### 2.3.1 Føremål

Innan L1 og L2 kan det førast opp fleirbustader.

### 2.3.2 Utnyttingsgrad og høgd

1. Maksimal utnytting (BYA) er 30%. Utandørs biloppstillingsplassar skal reknast med i BYA.
2. På hovudbygg er maksimal gesimshøgd 9 m og maksimal mønehøgd 12 m. På sekundærbygg som uthus og garasjar er maksimal gesimshøgd 4 m og maksimal mønehøgd 6 m.

## 2.4 **Nærmiljøanlegg**

Området skal tilretteleggast som leikeplass. Ballbinge, balløkke mv. kan etablerast.

## 3 **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**

### 3.1 **Køyreveg (VI- V7)**

Regulert vegareal omfattar køyrebane og grøfter. Vegane skal ha stigningstilhøve og breidder som sikrar god trafikkflyt i området.

#### 3.1.1 Regulerte støttemurar

Reguleringsplanen viser kvar det bør etablerast støttemurar. Desse er vegleiane, ikkje juridisk bindande.

### 3.2 **Gang- og sykkelveg (G/S1)**

I G/S1 skal det opparbeidast 3 m brei gang- og sykkelveg. Det må påreknast at vegen vil bli omregulert og utbreidda til køyreveg når område BH-31-13 i arealdelen til kommuneplanen blir regulert.

### 3.3 **Tekniske bygg/konstruksjonar**

#### 3.3.1 Trafo

Innan områda kan det setjast opp nettstasjon for elektrisitetsforsyning.

#### 3.3.2 Fjernvarmeanlegg (TB1)

Innan området kan det setjast opp bygg og naudsynte installasjonar for etablering av fjernvarmeanlegg.

### **3.4 Trasear for teknisk infrastruktur (TT1-TT3)**

I områda kan det leggest teknisk infrastruktur under bakken. Områda kan delast frå og inngå i areala til tilgrensande tomter. Del av TT1 kan nyttast til avkøyring til tomt 6.

### **3.5 Parkeringsplassar (P1-P4)**

P1-P4 er felles parkeringsplassar for området. Intensjonen er korttidsparkering til bruk for besøkande.

## **4 Grøntstruktur**

### **4.1 Turveg**

Føremålet med regulerte turveggar er korridorar for stigar. Det kan leggest tekniske anlegg under bakken i desse korridorane.

## **5 Landbruks, natur og friluftsområde (LNFR)**

### **5.1 LNFR (LV)**

Området er eksisterande landbruks- og turveg. Det skal opparbeidast avkøyringar frå V1 til denne.

### **5.2 LNFR-føremål kombinert med andre angitte hovudføremål - LNFR og parsellhage (Hage)**

Innan området kan det delast ut parsellhagar. I området kan det førast opp små lagerbygg/skur for hagereiskap.

Det skal utarbeidast ein plan som viser avgrensing av dei ulike parsellane dersom det blir etablert meir enn ti parsellhagar. Inntil ti parsellhagar kan delast ut utan plan.

## **6 Hensynssoner**

Heimel: Pbl. §12-6, jf. 11-8 a)

### **6.1 Støysone**

Gul støysone langs fv.51 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 til uteopphaldsareal vil bli innfridde før det blir gitt byggeløyve.

## **6.2 Sikringssoner**

Frisiktsoner ved avkjørsla til V1 frå fv. 287 er på 10 x 54 meter og er vist i plankartet. Gjenstandar, snøopplag eller vegetasjon innan desse sonene skal ikkje hindre fri sikt frå køyrety.

## **6.3 Faresone - flomfare**

Sonen er aktsemdssone for flaum og omfattar vegane LV og del av V1. Tiltak i medhald av planen skal plasserast slik at vatn ikkje kan ta nye vegar. Alle rør og kulvertar og andre vassdragskryssingar må dimensjonerast for ein 200-års flom + klimapåslag, og utformast vassdragsteknisk tilfredsstillande for å hindre uønska hendingar. Det må sikrast tilstrekkeleg vassgjennomstrømming gjennom fylling over myr for å hindre oppstuving av vatn.