



Krav til utforming av bygg i Stølslie III

-for et triveligere bomiljø og høyere verdi på eiendommene

Stølslie
Beitostølen

Krav til utforming av bygg i Stølslia III

Heftet **krav til utforming** er en utfyllende del av reguleringsbestemmelsene for Stølslie III. Den skal ivareta planens intensjoner i planlegging og utbygging og sikre at feltets karakter og kvaliteter ivaretas etter ferdig utbygging.

Det er et overordna mål å gi bebyggelsen et uttrykk som knytter sammen ulike boligtyper og fellesanlegg og som gir hele området et helhetlig preg. Dette gjøres ved felles krav og retningslinjer for takform, material- og fargebruk, vinduer og detaljering, osv.

Stølslie III skal være et foregangsfelt når det gjelder helhet, utforming og energibruk. De estetiske verdiene skal ivaretas hele veien.

Målet er at du som skal bo i Stølslia III på Beitostølen skal være litt stolt over at du bor nettopp der. Vi tror at et helhetlig preg med vekt på estetikk vil gi økt trivsel og høyere verdi på den enkelte eiendom på sikt. Dette vil komme alle til gode og det er viktig at du som skal bygge bidrar til dette.

Tekst i blått felt er reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunen, og er juridisk bindende for husbygger.

Nummeret som står foran finner du igjen i reguleringsbestemmelsene. Tekst utenfor den blå ramma er ment for å utdype og forklare det som står inne i ramma, og er beskrivende og retningsgivende. Vi vil oppfordre til at også det som er beskrivende og rettledende følges når du skal bygge deg hus.

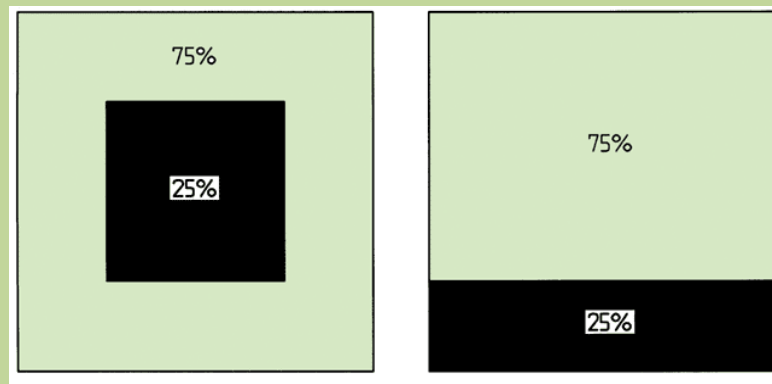
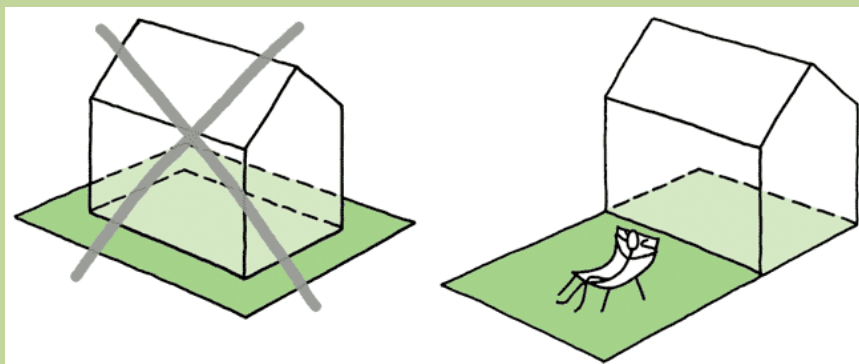
Det er utarbeidd ein byggeskikkrettleiar for Stølslie III. Denne viser intensjonen og visualiserer og forklarar mange av begrensingane som er sett i føresegnene.

1 Godkjenning og ferdigstillelse

1.1 GODKJENNING

Søknad om byggeløyve sendes Øystre Slidre kommune. Ved behandling av byggesøknad vurderer kommunen om bygget er i samsvar med reguleringsbestemmelsene og bruker "Krav til utforming av bygg i Stølsli III" som støtte for dette.

Ved planlegging og plassering av bygg er det viktig å tenke på at du får til gode uteplasser både morgen, ettermiddag og kveld. Å plasserer bygget midt på tomten kan gi dårligere utnyttelse av grøntarealet, enn om du plasserer bygget opp mot et hjørne.



Ved plassering av bygget på ei side av tomten vil det sammenhengende grøntarealet oppleves som mye større enn om bygget ble plassert midt på.

Situasjonsplanen skal gi et inntrykk av hvordan tomten skal se ut etter bygging og opprydding. Den skal inneholde bygg, vei, parkering og tre som skal tas vare på.

7. Ved byggemelding skal det følge med situasjonsplan for tomten. Situasjonsplanen skal vise alle planlagde bygg, veg, parkeringsplassar og tre som skal takast vare på. Dette gjeld alle tomter.

8. Ved byggemelding skal ein opplyse kva farger som skal nyttast og ein skal opplyse kva tiltak ved tomten og bustaden som er tenkt gjennomført med tanke på universell utforming.

24. Ved byggemelding av fyrste bygg i B2 skal det følge med bindande situasjonsplan for heile B2.

1.2 FERDIGSTILLELSE

Det er viktig av hensyn til naboene, at utearealene raskt blir pynta opp. I kjøpekontrakten skal kjøper forplikte seg til å holde byggeplassene ryddige i byggeperioden og så snart denne er avslutta skal tomte og området rundt bygget pyntes og ryddes opp. Med det menes at byggematerialer skal stables opp eller fjernes og at uteområder såes til.

1.3 KJØPERS ANSVAR

Etter overtakelse er kjøper ansvarlig for at boligen og tilhørende utearealer vedlikeholdes og at eventuelle endringer skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene og "krav til utforming av bygg i Stølsli III".

2 Krav til utforming

2.1 UNIVERSELL UTFORMING

Det er ønskelig at så mange hus som mulig i Stølsli III er bygd med tanke på å gjøre det lett for folk med fysiske funksjonshemninger å finne seg til rette. Derfor oppfordres husbygger til å tenke på universell utforming når huset planlegges, men det er ikke krav om at bygget skal bygges med universell utforming. Datablad 220.300 og 220.320 er utgitt av Norsk byggforskningsinstitutt og viser eksempler og løsninger for universell utforming og følger med som vedlegg. Tanken er å bevisstgjøre og inspirere deg som skal bygge til å tenke på dette allerede i planleggingsfasen, og finne gode løsninger tilpassa livets forskjellige faser.

Et enkelt grep man kan gjøre er å ha inngangen, et bad og et stort soverom på samme plan som stue og kjøkken. I tillegg er det viktig å utforme inngangsparti/inngangssone slik det er lett å ta seg inn i huset med lite nivåforskjeller og terskler.

8. Ved byggemelding skal ein opplyse kva farger som skal nyttast og ein skal opplyse kva tiltak ved tomte og bustaden som er tenkt gjennomført med tanke på universell utforming.

2.2 ENERGITILTAK

I tråd med nasjonale retningslinjer vil også Øystre Slidre kommune og grunneier være med på å redusere det totale energiforbruket. Ett bidrag til dette er å redusere energiforbruket i nye hus med rom for varig opphold, og å legge til rette for bruk av fornybar energi. I de nye byggeforskriftene TEK 07 har staten gjort ei innskjerping av krav til bygningens isoleringsevne og satt krav om at ca halvparten og minimum 40% av energibehovet til romoppvarming og varmtvann, skal kunne dekkes av alternativ energiforsyning.

I Stølslia har vi valgt å gå enda litt lenger og legger til rette for at hele feltet skal varmes opp av miljøvennlig bioenergi basert på trevirke. Det bygges en felles fyringssentral og det legges ut fjernvarmerør til hver enkelt tomt som skal kunne dekke bygningens behov for oppvarming av rom og varmtvann. For å få dette til å fungere tilfredsstillende forutsettes det at alle bygg over en viss størrelse knytter seg til anlegget. Se eget vedlegg, evt nettsidene www.stølslie.no for mer informasjon.

23. Alle bygg over 50 m² BRA med rom for varig opphold skal tilrettelegges for vannbåren fjernvarme.

2.3 FARGER

For å få bygningene skal "snakke sammen", passe inn i terrenget og sikre en helhetlig stil, skal alle yttervegger og vindskier holdes i mørke farger, det vil si mørk grå, svart, brun eller mørk brun eller nyanser mellom disse. Det understrekes at det kun er disse fargene som kan brukes.

Farga på bygninger og vindskier er veldig viktig for å ha en helhet i feltet, og for at ikke Stølslia III skal være et område som blir lett i øyenfallende fra andre områder på Beitostølen.



9. Alle veggflater og vindskier skal ha enten mørk grå, svart eller brun/mørkebrun farge. Vindaug og omramming rundt disse, skal ikke stå i sterk kontrast til veggflatene og må last i duse farger. Kvitt kan likevel nyttast.

2.4 TAK

Det er tillat med saltak, pulttak eller gjerne en kombinasjon av disse. Pulttak er tatt med for å gi rom for en mer moderne arkitektur. Spir opp fra mønet er ikke lokal tradisjon og det oppfordres til å unngå dette.

Utforming og materialvalg på taket har også mye å si for hvordan huset tilpasser seg bygningene og terrenget rundt. I tillegg er det viktig for hvordan både enkelthus og hele Stølsli III vil ta seg ut på avstand. Dette er bakgrunnen for de valga av takmateriale som er gjort.

For å få til helhet og at bygningene skal gå mest mulig i ett med terrenget, er torv, skifer og valdresshingel valgt som taktekkingsmaterialer. Da vil fargene variere mellom grønt og grått og man unngår både plater og rød tegelstein.



10. Bygg skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20° og 35°. Mindre tak over inngangsparti/takoverbygg el.l. kan ha annen takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal vera takutstikk, også i gavlen. Takutstikket skal vera tilpassa storleiken på bygget. B2 – B5 skal ha taktekkingsmaterialer i torv, skifer eller grå shingel av typen "valdresshingel". Bygg kan ha eit lågt ramloft, men takfoten på ramloftet kan ikkje vere høgare enn mønet på hovudbygget. Ramloftet kan ikkje vera breiare enn 1/3 av bygget si lengde. Fastsette møne og gesimshøgder i dei aktuelle områda gjeld også for ramloft.

13. Hovudmøneretninga på hovudbygg skal ligge langs tomta sin lengderetning. Bygningar større enn 50 m² skal ha gavlvegg som er vesentleg kortare enn langveggen. Ved bygging av fleire bygg på tomta, skal bygga harmonere med kvarandre og ha same material- og fargebruk som hovedhuset. Tunform skal tilstrebast.

2.5 YTTERVEGGER

Utvendig kledning kan bestå av tre, glass eller stein. Det er ønskelig at ytterveggene har stående panel som er tilpassa det arkitektoniske uttrykket på huset. For alle bygninger gjelder det at liggende panel ikke skal benyttes.

I Stølslia anbefales slik panel på yttervegger:

- Over og underligger med smal eller brei overligger
- Høvla panel med enkle profiler
- Panel som er skåret med stokken, det vil si at den er bred i den ene enden og blir smalere mot den andre og at denne står inntil hverandre.
- Stav-laft med stående panel.
- Lafta hus der stokkene er svilla og ikke rundtømmer.

Det er viktig at stokkene som benyttes til lafta hus er svilla. Det vil si at tømmerstokken er skåret på to sider slik at den ikke er sirkelforma. Det er ikke ønskelig med for mange og for store utskjæringer på bygningene. Dette fordi det ikke har lokal tradisjon.



11. Materialet skal i all hovudsak vere tre, glas og stein. Alle bygg skal ha ståande panel, stav/laft eller tømmer. Lafta hus skal byggjast av svilla tømmer og ikkje rundtømmer. Det skal vere ein enkel og nøktern stil på evt. utskjeringar i stolpar, omramming av vindauge og vindskier.

2.6 VINDUSÅPNINGER

Vinduer skal tilpasses bygningen og åpningene skal være tilpasset innenforliggende rom. Dette for at bygningene skal kunne ha et moderne uttrykk, og at rommene kan få store vinduer for ta naturen og lys med inn i bygget. Dette vil integrere innvendige oppholdsrom og uterom, lys og utsikt heller enn å være underlagt et regelmessig fasadeuttrykk. Glassfeltene bør hovedsakelig orienteres mellom sør og vest, slik at solinnfallet er med på å varme opp bygningen om ettermiddagen.



12. Vindauge skal tilpassast bygningen. Det er ikkje tillate med vindauge i taket, korkje i takflata eller nedsenka.

2.7 PLASSERING OG TILPASSING AV BYGG PÅ TOMTA

Lengderetningen på tomta fastsetter hovedmøneretningen på hovedbygget. Det viktig at bygg tilpasses tomta og ikke omvendt. Plassering av bygg vinkelrett på høydekotene gir i mange tilfeller mer følelse av luft og lys inn mellom byggene og det ivaretar utsikten bedre for byggene bak. Husbygger bør da tenke hvilke plassering som gir best forhold for uteplasser, ly, utsikt og lysforhold.

Trapping av bygg anbefales for å oppnå bedre tilpassning av bygg til tomta.



13. Hovudmøneretninga på hovudbygg skal ligge langs tomta sin lengderetning. Bygningar større enn 50 m² skal ha gavlvegg som er vesentleg kortare enn langveggen. Ved bygging av fleire bygg på tomta, skal bygga harmonere med kvarandre og ha same material og fargebruk som hovedhuset. Tunform skal tilstrebast.

22. Største høgde på grunnmur er 0,8 meter. Det er ikkje høve til å bygge underetasje

2.8 TERRENGINNGREP

Det oppfordres til at terrenginngrep blir gjort så skånsomt som mulig og at mest mulig av stedlig vegetasjon tas vare på. Bygg må tegnes slik at det passer inn på tomte og ikke at tomte skal tilpasses et ferdig bygg. For å unngå skjæringer nivåforskjeller høyere enn 2 meter bør bygga trappes nedover i hellinga på terrenget. Det er særlig viktig at bygg som ligger på tvers av høydekotene trappes slik de går godt inn i terrenget og ikke blir dominerende.



14. Bygg skal vera tilpassa tomte og ikkje omvendt. Bygningane kan tilpassast terrenget ved hjelp av trapping der dette er den estetisk beste løysinga. Høgde på fylling / skjering skal maksimalt avvike 1,0 meter frå eksisterande terreng, unnateke der terrenget er spesielt ujamnt. Vegar og avkjøringar skal ikkje byggjast opp slik at dei vert dominerande i terrenget. Dei skal følgje eksisterande terreng, så lenge dei held seg innafor pålagd stigningsprosent.

2.9 BEVARING AV TRÆR PÅ TOMTA

Det oppfordres til å ta vare på vegetasjon og trær, spesielt furutrær, og derfor skal dette avmerkes på situasjonsplanen.

7. Ved byggemelding skal det følge med situasjonsplan for tomte.

Situasjonsplanen skal vise alle planlagde bygg, veg, parkeringsplassar og tre som skal takast vare på. Dette gjeld alle tomter.



2.10 FORSTØTNINGSMURER

15. Støttemurar for å ta opp nivåforskjellar skal utførast som tørrsteinsmurar i naturstein.



2.11 UTFORMING AV LEILIGHETSBYGG

Det er utbyggers intensjon og mål at bygg innafor samme område skal tilpassast terrenget og ha variasjon i fasadeuttrykk. Bygga skal harmonere med kvarandre men ikkje vera like. Bygga skal plasserast i klart definerte grupper eller tun i samsvar med situasjonsplan.

2.12 UTNYTINGSGRAD, BOENHETER OG PARKERING

En utleiedel kan være med å finansiere husbygginga, og derfor kan hver tomt ha en utleie-hybel.

Parkeringsplass på overflata skal regnes inn i bebyggdareal på tomta, BYA. Hvis tomta har er 1000 kvm og %BYA er 20% kan bebyggd areal, altså fotavtrykket til bygg og parkering, dekke 200 m² av tomta.

16. Tal bueiningar: På tomtene i område B3-B5 skal det vera maksimalt to bueiningar pr tomt, definert som ei hovudbueining med inntil ei hybeleining som kan leigast ut til fastbuande.

20. Det skal opparbeidast minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining med inntil 4 sengeplassar og 2 parkeringsplassar pr. bueining med 4 sengeplassar eller meir. For hyblar i einebustader skal det opparbeidast ein parkeringsplass. Parkeringsplassar i byggeområde skal inkluderast i BYA. Ein parkeringsplass vert å rekne som 18 m²

27. Utnyttingsgraden kan maksimalt vere BYA = 20%, avgrensa til BYA=280 m². (for B3-B5)

2.13 YTTERDØRER OG INNGANGSSONE

Det oppfordres til å tenke universell utforming ved planlegging av inngangssone, at disse ut utformes med tanke på rullestolbrukere, rulatorer og andre med fysiske funksjonshemninger. Det skal være lett å ta seg fram og inn i huset.

2.14 ANTENNER

17. Synlege parabolantenner skal vera festa til husveggen, ha tilnærma same farge som huset og plasserast minst mogleg synleg. Det er ikkje tillate med andre store antenner. Alle antenner skal plasserast så diskret som mogleg. I B2 er antenner berre tillate etter særskilt løyve, og skal då være eit fellesanlegg for området.

2.15 GJERDER

Tomtene kan gjerdes inn og de gjerdene som er historisk mest riktig å bruke på Beitostølen er gjerder av trevirke. For å holde en litt ryddig stil på området, anbefaler vi at det brukes skigard av kløyvd skived, hongard eller vertikaltstående stakitt av breie eller smale bord. Murar av naturstein var også mye brukt før.

18. Gjerde: I B2 – B5 er det tillate å gjerde inn heile tomta. Det er berre tillate å setja opp gjerde av trevirke. Gjerde skal vere umåla eller ha same farge som veggflata på bygg. Murar av naturstein er også tillate.

2.16 POSTKASSER

Det skal være helhetlig utforming av postkassestativer i Stølslia III. Utforming av dette er velforeningens ansvar.

2.17 LEKEPLASSER OG FRILUFTSOMRÅDER

Det er velforeningenes oppgave å drifte og vedlikeholde lekeplasser etter at de er opparbeida. Uttrykket på leikeapparater skal være enkelt og funksjonelt og bygges i trematerialer. Det er lagt til rette for lek og aktivitet i områdene med store furuer i FL2 og FL5.

35. Områder regulert som turveg er trasear der det skal vera høve til å etablere stigar for enklare kommunikasjon internt i bustadfeltet. Turvegane kan ikkje stengjast med gjerder eller anna hinder.

36. Rundt områda merka "Leik" på plankartet kan det opparbeidast naturleikeplass, sandkasse, huskestativ og sitjeplassar, og det kan leggjast til rette for aktivitetar som til dømes "hytte"-bygging og aktivitetsløyper. Dette må ikkje plasserast slik at det kjem i konflikt med skiløype vinterstid.

37. Innan "Leik" - området kan det opparbeidast ei ball-løkke med storleik på inntil 25x30 m².

Lykke til med planlegginga!

Sjekkliste for utvendig materialbruk, farger, taktekking m.m.

Denne kan brukes ved planlegging av huset og følge med til kommunen ved behandling av byggesøknad.

Tomt nr:.....

Hus nr:.....

Dato:.....

Eiers navn:.....

		Svar/ Tiltak som gjøres	Følger "krav til utforming"	Avvik fra "Krav til utforming"	Godkjenning avvik	Merknad
Innhold Utomhusplan	Veg og parkering					
	Tre som skal tas vare på					
	Området rundt huset					
Universell utfoming	NBI 220.300 og 220.320 gjennomgått med ansvarlig prosjekterende					

Energiltak	Er boligen lagt til rette for vannbåren varme?					
Farger	Farge på vinskier					
	Farge på vegger					
	Farge på omramming rundt vinduer					
Tak	Type tak, tekkingsmateriale og evt. farge.					
Yttervegger	Materiale					
	Retning på panel					
Plassering og tilpassing	Møneretning					
	Lengde på gavlvegg v.s lengde på langvegg					
	Plassering av bygg i tunform					
	Ved flere bygg på tomte: Material og fargebruk harmonerer med hovedhuset.					

Terregninngrep	Høyde på fylling					
	Tilpassing av bygg til tomte					
	Plassering av veier og avkjøringer i terrenget					
Forstøtningsmurer	Materiale					
Antenner	Plassering					
	Farge					
Gjerder	Type					
	Farge					

SENDT I RETUR (ikke godkjent) dato..... Sign.....

ENDRET						

GODKJENT Dato..... Sign.....