

Reguleringsføresegner for Stølslie III, B.64

Siste oppdatering: 2009-09-10

Eigengodkjent i sak KS 10/09 den 12.02.2009

Mindre vesentleg endring i sak PL 59.09 den 10.09.2009

Reguleringsplanen for Stølslie III viser område med desse reguleringsføresegner:

PBL § 25.1.1 Byggjeområde

- **Bustader**

PBL § 25.1.3 Trafikkområde

- **Kjøreveg**
- **Annan veggrunn**
- **Gang-/sykkelveg**
- **Busshaldeplass**

PBL § 25.1.4 Friområde

- **Turveg**
- **Leikeareal**

PBL § 25.1.6 Spesialområde

- **Klimavernsone**
- **Frisiktsone veg**
- **Trafostasjon**
- **Anna spesialområde – snødeponi**
- **Privat veg**

Rekkefølgeføresegner

1. Det vert høve til frådeling av inntil 10 tomter før desse rekkfølgeføresegnene trer i kraft.
2. Veg, vatn og avløp og leikområdet skal vere ferdig utbygd innafor aktuelt byggeområde (B2, B3, osv) før det blir gitt løyve til bygging på tomtene. Leikområdet skal vera rydda og grovplanert med tanke på ballspel.
3. Hovudinfrastrukturen skal vere omsøkt og godkjent før det blir gitt løyve til frådeling og bygging innan planområdet.
4. Hovudinfrastrukturen omfattar også passeringslomme langs Rv.51, Veg 4 og snuplass for buss. Statens vegvesen skal i denne prosessen godkjenne alle planar og styre utbygging av tiltak som rører ved og inntil Rv .51 eller offentleg gang- og sykkelveg langs Rv. 51. Passeringslomme langs Rv. 51, Veg 4 og snuplass for buss skal vere ferdigstilt før det vert gjeve byggeløyve for meir enn 15 bustadtomter innan planområdet.
5. Omarbeiding av Okshovdvegen til gang- og sykkelveg innan planområdet sin regulering skal vere ferdigstilt før det blir gitt løyve til frådeling og bygging av meir enn 20 bueiningar til bustader.
6. Tomt B5-1 skal nyttast som massedeponi og riggplass i byggetida.

PBL § 25.1.1 Byggjeområde

Generelt

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

7. Ved byggemelding skal det følgje med situasjonsplan for tomte. 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 tomte og bustaden som er tenkt gjennomført med tanke på universell utforming.
9. Alle veggflater og vindskier skal ha anten mørk grå, svart eller brun/mørkebrun farge. Vindauge og omramming rundt desse, skal ikkje stå i sterk kontrast til veggflatene og målast i duse fargar. Kvitt kan likevel nyttast.
10. Bygg skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20° og 35°. Mindre tak over inngangsparti/takoverbygg el.l. kan ha annan 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.
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.
12. Vindauge skal tilpassast bygningen. Det er ikkje tillate med vindauge i taket, korkje i takflata eller nedsenka.
13. Hovudmøneretninga på hovudbygg skal ligge langs tomte sin lengderetning. Bygningar større enn 50 m² skal ha gavlvegg som er vesentleg kortare enn langveggen. Ved bygging av fleire bygg på tomte, skal bygga harmonere med kvarandre og ha same material- og fargebruk som hovedhuset. Tunform skal tilstrebast.
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 ujamt. Vegar og avkjøringar skal ikkje byggjast opp slik at dei vert dominerande i terrenget. Dei skal følgje eksisterande terreng, så lenge dei held seg innafør pålagd stigningsprosent.
15. Støttemurar for å ta opp nivåforskjellar skal utførast som tørrsteinsmurar i naturstein.
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. På tomtene B3-1, B3-2, B3-3 og alle tomtene i B4 og B5-blokkene er det alternativt høve til å setja opp bustad med to fullverdige bueiningar (tomannsbustad). Areal nytta til overflateparkering skal reknast med i BYA.
17. Synlege parabolantennar 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 vere eit fellesanlegg for området.
18. Gjerde: I B2 – B5 er det tillate å gjerde inn heile tomte. 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.
19. Byggegrense mot vegane i planområdet går fram av plankartet.

Byggegrense mot Rv.51 er 50 meter til senterlinje riksveg.

Byggegrense mot Veg 1 er 20 meter til senterlinje veg for bygg med rom for varig opphald. Bygg utan rom for varig opphald kan setjast opp inntil 10 meter frå senterlinje Veg 1. Byggegrense mot Veg 2 og 3 er 10 meter. Byggegrense mot Veg 4 er 12 meter. I område B2 kan det byggast rekkehus inntil nabogrensa mellom tomtene. Elles gjeld plan- og bygningslova § 70 for plassering av bygg.

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 einestader skal det opparbeidast ein parkeringsplass. Parkeringsplassar i byggeområde skal inkludast i BYA. Ein parkeringsplass vert å rekne som 18 m² BYA, utandørs parkeringsplass vert rekna med i BYA for tomta.
21. Garasjar, uthus og anneks i planområdet skal ha maksimal mønehøgde på 5,0 m og maksimal gesimshøgde på 3,0 m.
22. Største høgde på grunnmur er 0,8 meter. Det er ikkje høve til å bygge underetasje.
23. Alle bygg over 50 m² BRA med rom for varig opphald skal tilretteleggast for vannbåren fjernvarme.

Byggeområde for rekkebustader, B2

24. Ved byggemelding av fyrste bygg i B2 skal det følgje med bindande situasjonsplan for heile B2.
25. Utnyttingsgraden kan maksimalt vere BYA = 35%.
26. Mønehøgde på bustadhus kan maksimalt vera 9,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal gesimshøgde kan vera 6,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Byggeområde for bustader, B3-B5

27. Utnyttingsgraden kan maksimalt vere BYA = 20%, avgrensa til BYA=280 m².
28. Mønehøgde på bustadhus kan maksimalt vera 9,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For bustadhus på tomtene i B3-området kan mønehøgda maksimalt vera 7,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal gesimshøgde kan vera 6,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

PBL § 25.1.3 Offentlege trafikkområde

29. Offentleg kjøreveg, riksveg 51, er regulert med T-kryss og passeringsslomme for sørgående trafikk ved avkjørsle til Veg 1. Kryssing mellom gang- og sykkelveg langs riksvegen og Veg 1 skal utformast med tanke på universell utforming.
30. Planlagt samlevveg, Veg 1, er regulert med reguleringsbreidd 12 m. Vegbreidd med skulder for veg 1 er 6 meter.
31. Eksisterande kjøreveg Okshovdvegen vert delvis regulert til gang- og sykkelveg. Opparbeidd breidd er 3 meter med skulder, reguleringsbreidd er 5 meter. Denne skal utformast med tanke på universell utforming med unntak av der stigningstilhøva i terrenget gjer dette umogeleg.
32. Areal mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg er regulert til annan veggrunn, med føremål flomgrøft. Regulert breidd inntil 4 meter.
33. Tilkomstvegen Veg 4 har regulert vegbreidd 12 meter og vegbreidd med skulder er 6 meter.
34. Busshaldeplassen er areal avsett for rundkjøring med buss i samband med m.a. skuleskyssordninga.

PBL § 25.1.4 Friområde

Turvegar

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.

Friluftsområde/område for leik

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.
38. I friluftsområda kan det leggjast nødvendig infrastruktur i bakken

PBL § 25.1.6 Spesialområde

Klimavernsone

39. Klimavernsonene i planen har som føremål å verne bussplassen mot støy og innsikt frå Rv. 51. Trevegetasjon skal ikkje fjernast med mindre dette har som føremål å tynne for å betre høgde-tilveksten.

Frisiktsone

40. Frisiktsone ved avkjørsle frå riksvegen er i samsvar med Vegnormal 017, 10x84 m. I sikttrekanten skal vegetasjon og anna som hindrar sikten fjernast.

Trafostasjon

41. Område er sett av til trafostasjon for området. Byggegrense mot areal avsett til etablering av transformatoriosk er 5 meter.

Anna spesialområde – snødeponi

42. Innan områda avsette til snødeponi kan snø frå vegnettet inntil leggst opp. Deponering av andre typar masser og avfall er forbode.

Privat veg

43. Det vert nytta reguleringsføremål privat veg for Veg 2 og Veg 3, då desse ikkje skal under kommunal drift og vedlikehald.
44. Tilkomstvegane Veg 2 og Veg 3 har regulert vegbreidd 8 meter og køyrebreidd 4 meter.

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda 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 syfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.
