

Reguleringsbestemmelser – Geilo Panorama

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart.

2. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – konsentrert – tilrettelagt for utleie (1122)
- Trafo (1510)
- Renovasjon (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

Landbruks- natur- og friluftformål (12-5 nr.5)

- Friluftformål (5130)

3. Fellesbestemmelser

- Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner under anleggsperioden, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles iht. kulturminneloven § 8.2.
- Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken.
- Fjellboring, sprengning graving og annet støyende anleggsarbeid skal ikke foregå i helgene fra fredag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00. Denne type arbeid skal avsluttes kl. 17.00 dagen før helligdag og ikke påbegynnes før kl 07.00 påfølgende virkedag. Det skal heller ikke utføres slikt arbeid i påskeuka og perioden mellom jul og nyttår.
- Universelle utforming skal vektlegges ved utforming av uteområder og bebyggelse.
- Det bør tilrettelegges for bruk av alternative energikilder.

- f) Byggegrenser fremgår av plankart.
- g) Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon mellom bebyggelsen og mellom veiene.
- h) Det er ikke tillatt å oppføre gjerder innen planområdet med mindre det er gjerding for avstenging av husdyr. Gjerder skal være sauesikre, port skal slå utover.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fritidsbebyggelse - konsentret

4.1.1. Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/lagerareal, lek og opphold. Likeså terrengmessig behandling med høydeangivelser. Overflater på vegger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.

4.1.2. Grad av utnytting

Maks. grad av utnytting er 1500m² BRA. Det tillates inntil 25 fritidsenheter. Maks. mønehøyde er 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Min. 80% av enhetene skal ha en størrelse på mellom 30-100m² BRA.

Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m. Bruksareal under terreng medregnes 50 % der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m, og 100 % der avstanden er over 1,5m.

4.1.3. Utforming

Området skal bebygges med frittstående eller sammenbygde fritidsenheter. Hems/loft kan innredes i alle enheter.

Det kan bygges fellesgarasje i underetasje/kjeller i nye bygg.

Bygninger skal ha saltak eller med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell norsk trearkitektur og lokal byggeskikk. Utvendige fasader skal ha bordkledning, eventuelt kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala. Kryssfiner eller sponplater tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være bygget av eller være kledd med naturstein. Bygningens

ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80cm.

4.1.4. Ubebygde areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer og/eller grus, fast dekke av heller, belegningsstein, brostein eller asfalt.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegne og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

4.1.5. Parkering

Det skal være 2 p-plass a 18m² per enhet. Parkeringsbehov skal i hovedsak tilfredsstilles ved etablering av parkeringsplasser eller parkeringskjeller under bygninger. Parkeringsbehovet og parkeringsløsningen skal synes i søknad om tiltak.

4.1.6. Renovasjon/vedlikehold

Boder til avfall og kildesortering etableres i et felles og lett tilgjengelig bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres.

4.1.7. Tilrettelegging for utleie

Fritidsenheter skal være tilrettelagt for utleie.

4.1.8. Uteoppholdsareal

Eksisterende felles utomhusarealer skal være felles.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Veg

Vegen i planområdet er privat. Dimensjoneres som atkomstveg (A2) med 4m vegbredde + 0,5m skulder på hver side og en grøftebredde på 2m på hver side.

5.2. 'Annen veggrunn - grøntareal

Der det ikke er til hinder for funksjon skal arealet ha grønn utforming.

6. Landbruks- natur- og friluftsmål

6.1. Friluftsmål

Området skal ha grønn utforming. Innenfor formålet er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilkomst til alpinløype.

7. Rekkefølgebestemmelser

- a) I områder regulert til byggeformål kan det ikke gis igangsettingstillatelse før tilstrekkelig vannforsyning, kloakksystem og parkering er etablert i henhold til kommunalt godkjent plan.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygninger (inkl. tilbygg/påbygg) som generer økt trafikkbelastning til og fra nordsiden av jernbanen før ny planskilt kryssing av jernbanen ved Rønsgård og fortau langs Hegnavegen til og med Dr. Holms Hotell er etablert. Tiltak som medfører økt trafikkbelastning defineres her som nye boenheter, nye fritidsboliger/ fritidsleiligheter, utvidelse av overnattingskapasitet på turistbedrifter, etablering av nye næringsvirksomheter og offentlig parkeringsareal.