

Reguleringsbestemmelser – Slaatta Alpin, gnr./bnr.: 64/699

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)

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

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

Bestemmelsesområde

- Renovasjon (#1)

3. Fellesbestemmelser

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.
- b) Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken.
- c) 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.
- d) Universelle utforming skal vektlegges ved utforming av uteområder og bebyggelse.
- e) Det bør tilrettelegges for bruk av alternative energikilder.
- f) Byggegrenser fremgår av plankart.
- g) Bebyggelsen tilpasses nøye terrenget gjennom høydeavtrapping og sideforskyvninger.
- h) Det settes opp en tradisjonell skigard som omslutter bebyggelsen, skjermer mot veien og stenger av for husdyr. Gjerder skal være sauesikre, port skal slå utover.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fritidsbebyggelse - konsentrert

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 tomte 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 veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.

4.1.2. Grad av utnytting

Maks. grad av utnytting er 600m² BRA. Det tillates inntil 10 fritidsenheter. Gavler mot øst/sørøst har inntil 8,5-9 m mønehøyde (tillatt 10m, jf. §5).

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.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 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 legges opp til parkering i garasje under terreng ved hver enkelt fritidsbolig, med en ekstra biloppstillingsplass under terrassen i forkant.

Ved innkjøringen til området avsettes 4 plasser for gjesteparkering - totalt 24 parkeringsplasser for hele eiendommen.

Parkeringsbehovet og parkeringsløsningen skal syns i søknad om tiltak.

4.1.6. Renovasjon/vedlikehold

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

4.1.7. Tilrettelegging for utleie

Fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.

4.1.8. Uteoppholdsareal

Eksisterende felles utomhusarealer skal være felles.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Veg

Det er felles innkjøring til området via eksisterende privat tilkomstvei (g/bnr64/3), med avkjøring fra Slaattavegen.

Vegen i planområdet er privat.

5.2. Annen veggrunn – grøntareal

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

6. 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.