

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVANDALEN G/BNR 12/6 m fl.

Planbestemmelser datert 10.10.08.

Dato for revisjon: A: 10.10.08.

Dato for godkjent plan:

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelser ved siden av bygningslov med vedtekt for Sauda kommune.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- Næring og fritidsbebyggelse
- Næring
- Friluftsområde
- Privat veg
- Felles lekeareal for barn
- Felles avkjørsel
- Felles Parkeringsplass
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Gangveg
- Annen veggrunn
- Park

§ 3 Næring og fritidsbebyggelse.

- 3.1 På området tillates oppført hytter.
- 3.2 Innenfor området skal andelen (enheter) av turistanlegg for utleie være minimum 10%. Turistanlegg for utleie kan ha 30% privat bruk.
- 3.3 Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 100 m² eksklusiv areal for parkering.
- 3.4 På tomt 6, 10, 14, 19, 20, 27, 29, 30, 42, 52 og 53 tillates sammenkobling av hytter til 2, 3 eller 4 enheter med maksimal grunnflate på 65 m² pr enhet. Minst en av enhetene på hver av tomtene skal være for utleie med max 30% privat bruk.
- 3.5 Det tillates bebyggelse inntil formålsgrense og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter der dette ikke begrenses av plankart og under forutsetning at hensyn til brann og bestemmelser i teknisk forskrift følges.
- 3.6 Det tillates maksimalt gesimshøyde på 6.0m og mønehøyde på 8.0m fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Der terrengfall tilsier det kan høyden til gesims økes om dette gir en bedre totalløsning med mindre terrenginngrep.
- 3.7 Det tillates saltak på mellom 15 og 45 grader.
- 3.8 Tak skal tekkes med torv, tre eller andre naturmaterialer.
- 3.9 Fasader skal gis mørke naturfarger og i hovedsak bestå av tre, stein eller andre naturmaterialer.
- 3.10 Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr tomt parallelt med tilkomstvei. Felles parkeringsplass kan benyttes.
- 3.11 Ved prosjektering skal hyttene gis et enhetlig men variert uttrykk. Den konsentrerte utbyggingsstrukturen krever særskilt oppmerksomhet på forhold vedrørende brann og kvaliteten av oppholdsarealer ute og inne. Som følge kreves det tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjekteringen.

- 3.12 Der frittstående støttemurer mot terreng er nødvendig skal disse kobles til bygning visuelt eller konstruktivt. Terrengsprang tas ellers mot bygningskropp, som torvdekkede skråninger eller stein/treklett brystning for terrasse. Terreng skal revegeteres innen ett år etter avsluttet anlegg.
- 3.13 Nødvendig avstand og høyde til elv samt flomtiltak betinget i ROS-analyse skal etterfølges.

§4 Næring

- 4.1 I Området skal det på grunnplanet bygges ut konsentrert med turistvirksomheter, hotell, utleieanlegg o.l. samt tilhørende anlegg. I øvrige etasjer tillates tilsvarende ervervsvirksomhet samt fritidsleiligheter. Innenfor området skal andelen (enheter) av turistanlegg for utleie være minimum 20%. Turistanlegg for utleie kan ha 30% privat bruk.
- 4.2 Det tillattes 50% BYA.
- 4.3 Det tillates bebyggelse inntil formålsgrænse der dette ikke begrenses av plankart.
- 4.4 Det tillates maksimalt møne/gesimshøyde 12.0 m fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng.
- 4.5 Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr enhet på området, fortrinnsvis i p-kjeller eller under dekke/tak. For overskytende parkering kan felles parkeringsplasser i planområdet benyttes.
- 4.6 Det skal opparbeides 10 m² leke/oppholdsareal pr enhet. Dette kan spres utover hele planområdets friluftsområde som sitteplasser, tilrettelagte bålplasser, akebakker og naturlekeplasser. Opparbeidelsen skal skje skånsomt og tilbakeføring av terreng foretas ved sår ved inngrep.
- 4.7 Nødvendig avstand og høyde til elv samt flomtiltak betinget i ROS-analyse skal etterfølges.

§5 Friluftsområde på land

- 5.1 Områdene tilrettelegges for ski- og fritidsaktiviteter med løypetrase og akebakker der dette er aktuelt. Ved inngrep under byggeprosesser skal terreng tilbakeføres og opprinnelig vegetasjon revegeteres.

§6 Felles lekeareal for barn

- 6.1 Områdene L1 og L2 opparbeides med spesielt hensyn til funksjonen som vente- og oppholdssone i forbindelse med tilkomst til området. Det skal etableres sitte- og oppholdsmuligheter samt tiltak for trafiksikkerhet i tillegg til lekeapparater.
- 6.2 Områdene L3, L4 og L5 opparbeides med sittemuligheter og gapahuk ved bålplass og naturlekeelementer, så som steiner og trær for klatring og balanse samt akebakke. Områdene kan flyttes/endre posisjon der det gir bedre løsninger eller naturhensyn tilsier det.

§7 Renovasjon

- 7.1 Det skal opparbeides felles skjermet renovasjonssentral for avfall. Arealet skal skjermes med beplantet jordvoll/steinmur mot omgivelsene. Alternativt kan egnet areal på gateplan i område N2 bygges inn og fraflyttet område parkmessig opparbeides.

§8 Park

- 8.1 Området opparbeides parkmessig med trær og plen.

§9 Parkeringsplass

- 9.1 Parkeringsplassen skal kunne benyttes som parkeringsplass for brukere av skitrekket, beboere av hytter og leiligheter samt besøkende og turgåere.
- 9.2 Det kan bygges lokk med nærings/fritidsbebyggelse over parkeringsareal. Bestemmelser som for §4 gjelder med unntak av høyde som settes til maks 1 meter over gulv 1. etasje for nordenfylliggende leiligheter.

TAB

