

Øyer kommune**Ny reguleringsplan for Pellestova****BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLANEN**

Dato: 10.10.2005
 Revisjon: 26.10.2005. I henhold til vedtak i planutvalget den 25.10.2005.
 Revisjon: 02.12.2005. Justert etter rådmannens innstilling til 2. gangs behandling.
 Revisjon: 31.01.2006. Justert iht. kommunestyrevedtak 26.01.2006.

1 Innledning

- 1.1 Planområdets avgrensning er vist på plankartet og omfatter det samme utbyggingsarealet som ble definert i reguleringsplan for Pellestova, vedtatt av Øyer kommunestyre den 28.01.2001.
- 1.2 Utbyggingsarealet reguleres til område for herberge/bevertningssted (Hotell, utleieleiligheter) jfr. pbl § 25, 1. ledd nr. 1, felles grøntområder jfr. pbl § 25, 1. ledd nr. 7 og felles områder for avkjørsel, gårdsplass, parkeringsplass jfr. pbl. § 25, 1. ledd nr 7.
- 1.3 I planområdet er det innpasset plass for nettstasjon og plass for oppstilling av containere for renovasjon.

2 Felles bestemmelser

- 2.1 Terrenginngrep skal planlegges og utføres på en skånsom måte og eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få gjennomført utbyggingen. Terrenginngrep for eventuell føring av ledninger og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedeegne arter.
- 2.2 Det skal utarbeides anleggsplan for terrenginngrepene og denne skal senest legges fram til kommunal behandling sammen med søknad om rammetillatelse for utbygging. Slik anleggsplan skal vise terrengutslagene av skjæringer og fyllinger, vegetasjon som skal bevares og fornyelse av vegetasjon.
- 2.3 Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.
- 2.4 Tilsvarende skal det også ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebtes at bebyggelsen får en god og lokalt tilpasset arkitektonisk standard.
- 2.5 Det tillates en samlet tomteutnyttning (TU) på inntil 30 %. Garasjer i underetasje og utvendige svalganger og trapper medregnes ikke i TU.
- 2.6 Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 2.7 Det tillates ingen terrenginngrep utenfor planområdets grenser.
- 2.8 All bebyggelse skal ha avdempet brun/svart farge. Kontrastfarger tillates normalt ikke.

3 Eksisterende bebyggelse

- 3.1 Det eksisterende hotellet, bygning E1/E2/E3 inngår i planen. Det skal rehabiliteres evt. fornyes med tilsvarende funksjoner som dagens situasjon og med minimum 40 hotellrom. Bygningsdelen E1 tillates øket med en etasje med hotellrom. For E1 tillates en maksimal mønehøyde lik 12.5 meter. For E2 tillates en maksimal mønehøyde lik 8 meter. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert respektivt bygg.

- 3.2 De tiltakene som må gjennomføres for rehabilitering/fornyelse av hotellet skal inngå i første byggetrinn. Hotellet skal være satt i drift og være ferdigstilt i sin helhet før brukstillatelse for leilighetsbyggene blir gitt. Det gis brukstillatelse for B4, B5 og B6 først etter at øvrig bygningsmasse i planen har fått brukstillatelse.
- 3.3 Eksisterende frittliggende garasjebygg og anneks for innkvartering inngår ikke i planen og skal saneres.
- 3.4 Eventuelle restaureringsarbeider skal meldes til kommunen på forskriftsmessig måte.
- 3.5 For eventuell riving av deler av eksisterende bebyggelse skal det på forhånd søkes om tillatelse på forskriftsmessig måte.

4 Ny bebyggelse

- 4.1 I de definerte utbyggingsområder kan det føres opp bygg med samlet inntil 90 utleieleiligheter. Antallet leiligheter pr. bygg er vist på plankartet.
- 4.2 Utleieleilighetene skal benyttes til kommersiell drift, men seksjonering og salg til private eiere med utleieklausul er tillatt.
- 4.3 Bygningene B 2, B3, B7 og B8 skal bygges med parkeringshus i underetasje. De øvrige bygninger har ikke underetasje.
- 4.4 Det skal foreligge godkjent VA-plan og vegetasjonsplan, før det gis byggetillatelse. Før det gis brukstillatelse for leilighetene, skal utomhusarealene være ferdig ryddet og ferdigstilt.
- 4.5.1 Plassering av den nye bebyggelsen er vist på reguleringsplanen. Bygningskroppene som er vist i bebyggelsesplanen har formell betydning som byggegrenser. Mindre tilpasninger, ut fra behov som oppstår under prosjekteringen av anlegget, kan tillates. Slike endringer skal dokumenteres og forutsetter godkjenning av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Bygningene kan ikke bryte den generelle byggegrensen som er vist på plankartet.
- 4.6 Søknad om byggetillatelse for første byggetrinn skal inneholde situasjonsplan i M 1:500, samt perspektivtegninger og fasadetegninger for hele området. Denne skal fastlegge atkomstene, bebyggelsens plassering, avstander til nabobebyggelse, cotehøyde for topp grunnmur og den endelige terrengform. Hvis tilpasning av bebyggelsen, jfr. pkt. 4.5, berører det interne vegnett, parkeringsplasser og/eller grøntområdene skal det dokumenteres hvordan disse erstattes.
- 4.7 Den nye bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer med tillatt gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8,5 m. For B1, B4, B5, B6 og B9 måles høyden fra overkant av dekke i sokkeletasjen. For B2/B3 og B8/B9 måles fra overkant av topp garasje. Garasjen tillates bygd med en høyde inntil 3,5 m målt fra overkant dekke i sokkeletasjen.
- 4.8 Bygningene skal ha saltak med vinkel 22 - 26 grader og skal tekkes med torv, tre, skifer eller annet materiale med mørk og matt farge/overflate.
- 4.9 Bygningene B1, B4, B5, B6 og B9 kan ha frilagt grunnmur med høyde inntil 50 cm.
- 4.10 Ut over bestemmelsene i pkt. 4.9 skal frilagt utvendig betong på garasjebyggene under bygningene B2/B3 og B8/B9 belegges med naturstein eller treverk.
- 4.11 Nødvendige terrengforstøtninger skal bygges av naturstein.

5 Adkomst og parkering

- 5.1 Planområdet skal ha adkomstveg fra eksisterende hovedveg til Hundersetra. Innen planområdet er det vist lokale avkjøringer til de enkelte bygg og funksjoner og plasser for biloppstilling.
- 5.2 Vegene og oppstillingsplassene skal anlegges slik at store skjæringer og fyllinger unngås.
- 5.3 Garasjene i bygningene B2/B3 og B8/B9 skal gi plass for 120 biler og i hotellet

oppretholdes det garasje med plass for 25 biler. Dette gir en garasjeplass pr leilighet/hotellrom. I tillegg skal det opprettes 0,5 pr. leilighet for gjesteparkering i tilknytning til adkomstvegene til leilighetene og for øvrig ca 75 plasser i tilknytning til hotellet. Disse er vist på plankartet.

6 Tekniske installasjoner

- 6.1 Det er avsatt felles plass for oppstilling av containere for renovasjon for hele planområdet. Denne plassen skal skjermes med bygningsmessige tiltak slik at funksjonen ikke virker visuelt skjemmende i planområdet.
- 6.2 Det er avsatt ny plass for nettstasjon som skal dekke hele planområdet. Denne skal ligge innendørs, i tilknytning til garasjen i bygning B9.

7 Andre bestemmelser

- 7.1 Unntak fra reguleringsplanen kan gjøres av hovedutvalget for plan- og tekniske saker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.
- 7.2 Hvis utbyggingen blir lagt opp etappevis, skal utbyggingsområdet for hver etappe ferdigstilles og ryddes før brukstillatelse blir gitt.
