

Reguleringsbestemmelser - Detaljreguleringsplan for Storestølen

Dato: 30.11.2022

Siste revisjon: 01.09.2025

1. Bestemmelsenes virkeområde og planens hensikt

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet datert 01.09.2025.

Hensikten med planen er å stadfeste den faktiske bruken av området Storestølen, samt legge til rette for en utvidelse som kan gi lønnsom drift.

Planen legger også opp til en fortetting med 6 hyttetomter på eiendom 43/11.

2. Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse (BFF)
 - Næring (N1 og N2)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg (SKV1-3)
 - Annen veggrunn (SVG)
 - Parkering (SPA1-3)

3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål (L)
 - Friluftsmål (LF)

4. Hensynssone
 - Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
 - Flom (H320)
 - Støy (H220)
 - Sikringssone grunnvann (H120)
 - Sikringssone infiltrasjonanlegg (H190)

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 6)

3.1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3.2. Terrenginngrep

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Terrengtet skal ikke endres ut over det som er nødvendig for plassering av bygg, tilkomst, parkering og grunn- og terrengarbeid for infrastruktur. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Det tillates å grave ned rør og ledninger innenfor alle formål. Terrengtet skal etterbehandles med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

Der byggegrense ikke er vist i plankart for formålene N1, N2 og KBA går byggegrense i formålsgrense.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fellesbestemmelser

4.1.1. Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal ved byggesøknad på felt KBA legges ved høydesnitt med siktlinjer som synliggjør konsekvensene for nabobebyggelsens utsiktsforhold.

4.2. Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 p-plass pr. leilighet
- 1 p-plass pr hotellrom
- Dersom det bygges felles parkeringsområder reduseres overnevnt krav med inntil 20 %, men hver leilighet skal ha min. 1 biloppstillingsplass.
- 2 p-plasser per fritidstomt. Hver plass regnes med 18m².

- For eksisterende hytter uten parkering på egen grunn utløses krav om 1 parkeringsplass ved påbygg opptil 90 m² med soverom, og krav om 2 parkeringsplasser ved utvidelse over 90m² med soverom. Vinterparkering i henhold til kravet om parkering skal være løst med avtale før igangsettingstillatelse. Det må foreligge et kartvedlegg til avtalen om parkering som viser parkeringsplassene.

4.3. Utforming

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Sokkeletasje tillates med pusset mur på N1, N2 og KBA. Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

4.4. Næringsformål - Hotell og fritids- og turistformål

4.4.1. N1

Området omfatter eksisterende hotell.

Ved riving eller brann kan eksisterende bygg gjenoppbygges i samme form.

4.4.2. N2

På felt N2 kan det etableres næringsareal/fellesareal tilknyttet bygningen. Næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.

- Maksimalt tillatte mønehøgde for bebyggelse på N2 er dagens mønehøgde.
- Det forutsettes at næring skal være hotell og bevertning. Det tillates ikke overnatting i N2, kun servicefunksjoner til hotelldrif.
- Det tillates tilbygg på eksisterende bygg på inntil 50m².
- Total utnyttelsesgrad i N2 er 23% BYA.
- Parkering for N2 løses på egen eiendom.

4.4.3. KBA

I feltet tillates kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål.

Maksimal gesimshøyde 5 m, og maks. mønehøyde 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng ved saltak.

Saltak skal ha takvinkel på mellom 22 og 45 grader. Hovedmøneretning skal være parallelt med høydekoter. For inngangspartier, boder m.m. tillates møneretning som går på tvers av høydekoter. Bygningen skal oppføres med sokkeletasje, der del kan benyttes til garasjeanlegg. Ny bebyggelse skal være frittstående og det er maksimalt tillatt med 10 boenheter. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor skredfarsone 1/1000.

Byggegrense mot N1 går i formålsgrense.

4.5. Fritidsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4 og 7.)

4.5.1. Utnytting og byggehøyde

På hver tomt er det tillatt med en frittliggende fritidsbolig (en bruksenhet) med tilhørende anneks/uthus. På tomta er det tillatt med inntil 3 bygg. Tillatt utnytting er 186m² BYA pr. tomt. Det skal avsettes 36 m² til 2 utendørs biloppstillingsplasser. Anneks skal funksjonelt fungere sammen med hovedbygget Sidebygg (anneks/uthus) skal maks. være 30m²BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. mønehøyde for hovedenhet er 5,5m fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Maks. Mønehøyde for anneks/uthus er 4,5m fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

4.5.2. Utforming

Hovedmøneretning skal følge lengderetningen på terrengkoter. Maks bredde på bygg i terrenghellinger mellom 1:4 og 1:6 er 6 m.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22 - 45 grader. Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det tillates ikke med tverrloft (oppstugu) eller takoppløft.

Uthus/anneks skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Uthus/anneks skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 100m² av tomta, inkl. bygninger, det skal benyttes sausesikkert gjerde og grind skal lå utover.

Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 10)

SKV1 og 3 er private.

SKV3 skal tilfredsstillende landbruksveg klasse 3.

SPA1-3 er områder for parkeringsplasser.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 4)

6.1. Friluftsmål

Det er tillatt med tiltak som fremmer allment friluftsliv, som tilrettelegging av stier, badeplass, gapahuk, rasteplass ol. Det er tillatt å sette opp tiltak på maks. 15m² BYA. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22 - 45 grader, maks mønehøyde er 3,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak.

Landbrukstiltak er tillatt.

Gamle båtnaust bør tas vare på/restaureres innafor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

1. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
2. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².
3. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.

Fysiske tiltak i vassdrag skal ikke utføres uten tillatelse fra godkjenningsmyndighet (Statsforvalteren).

7. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning, inkl. brannvannstanker for brannvannsforsyning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende overvannshåndtering, og det skal gjøres en kartlegging av stikkrenner ovenfor planområdet for å kontrollere dreneringslinjene. Det skal dokumenteres detaljprosjektering av eventuelle nødvendige stikkrenner i veien til området, som skal ha minimumsdimensjon iht. tabell 19 i VA-plan (31.10.22).
- d) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse som utløser parkeringsbehov skal dokumentert parkeringsdekning foreligge.
- e) Før det gis brukstillatelse på N2 og KBA skal innendørs støynivå i rom med støyfølsomt bruksformål iht. grenseverdier i T1442-21 dokumenteres.

8. Hensynssoner

8.1. Skred, H310

H310_1 og H310_2 viser faresone med årlig sannsynlighet $>1/5000$ og $1/1000$. Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor sonene skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred iht. TEK17.

8.2. Flom, H320

Området omfatter aktsomhetszone for flom (NVE). Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor hensynssone H320, skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom iht. TEK17 eller senere forskrift som erstatter denne. Eventuelle flomsikringstiltak for aktuelle eiendommer skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

8.3. Støy (H220)

Sonen omfatter støysone langs fylkesveg.

8.4. Sikringszone for grunnvann (H120)

Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre skade eller ulempe for grunnvannsbrønn innenfor området.

8.5. Infiltrasjonanlegg (H190_1 og 2)

H190_1 er sone for infiltrasjonanlegg. H190_2 omfatter eksisterende avløpsanlegg. Innenfor sonen kan eksisterende anlegg utvides eller det kan etableres nytt anlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre skade eller ulempe for anlegg.