

Reguleringsbestemmelser

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse (BFF)
 - Hotell (H1)
 - Hotell/fritids- og turistformål (BAA1_1 og BAA1_2)
 - Fritids- og turistformål (BFT1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg (SKV1-3)
 - Annen veggrunn
 - Parkering (SPA1-3)
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruks-, natur- og friluftformål (L)
 - Friluftformål (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. Terrenget skal etterbehandles med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

Der byggegrense ikke er vist i plankart for formålene BAA1_1, BAA1_2, BFT1 og H1 går byggegrense i formålsgrense.

4. Bygg 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 tomte 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 BAA1_1, BAA1_2, og BFT1 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 H1, BAA1_1, BAA1_2 og BFT1. Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. På H1, BAA1_1, BAA1_2 og BFT1 tillates

det med større vindusflater på fasade mot Strandavatnet, som skal være av en type som gir liten refleks. Sammenhengende glassflater på inntil 30% av bygningers fasade er tillatt på H1, BAA1_1 og BAA1_2.

Det tillates ikke å sette opp spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde. Flaggstang er bare tillatt på felt H1.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terreng nivå.

4.4. Hotell og fritids- og turistformål

4.4.1. H1

Området skal benyttes til hotell. Maks. grad av utnyttning er 50%BYA.

Maks. gesimshøyde er 6 m og maks. mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng for saltak. Hovedmøneretning skal være parallelt med høydekotene. Hovedbygningens tak og takarker skal ha saltak med takvinkel på 22 til 35 grader. For inngangspartier, garasjer, boder m.m. tillates saltak, pulttak og flatt tak, og en møneretning som går på tvers av høydekoter. Tilbygg skal oppføres med sokkeletasje.

Fyllinger over 2m skal utføres med støttemur av tørrstein.

Innenfor formålet er det tillatt å etablere avløpsanlegg.

Ved etablering av bygg i sikkerhetsklasse S3 skal bygg tilpasses skredlast. Risikoreduserende tiltak skal prosjekteres og dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.4.2. BAA

Området skal benyttes til hotell, leiligheter og garasjebygg. Inntil 30% av BRA kan være leiligheter som kan seksjoneres. Maks. grad av utnyttning er 50%BYA totalt for BAA1_1 og BAA1_2. Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.

4.4.2.1 BAA1_1

For hotell/leiligheter er maks. gesimshøyde 4 m og maks. mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med høydekoter. Hovedbygningens tak og takarker skal ha saltak med takvinkel på 22 til 35 grader.

Maksimalt 20% av taket til hovedbygningen kan ha gesimshøyde på 5 m og mønehøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal oppføres med sokkeletasje.

4.4.2.2 BAA1_2

For hotell/leiligheter inkl. garasje er maksimal gesimshøyde 5 m, og maks. mønehøyde 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng ved saltak. Bygningen med 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. Ny bebyggelse skal være frittstående og det er maksimalt tillatt med 10 enheter. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor skredfaresone 1/1000.

Byggegrense Mot BAA1_1 og BFT1 går i formålsgrense.

4.4.3. BFT1

Området skal benyttes til leilighetsbygg. Maks. grad av utnyttning er 35%BYA.

Maks. gesimshøyde 6 m, maks. mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha saltak takvinkel mellom 22 og 45 grader. Hovedmøneretning skal være parallelt med høydekoter. For inngangspartier, garasjer, boder m.m. tillates saltak, pulttak og flatt tak, og møneretning som går på tvers av høydekoter. Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.

Byggegrense Mot BAA1_2 går i formålsgrense.

Ny bebyggelse skal være frittstående og det er tillatt med maksimalt 10 enheter. Ved etablering av bygg i sikkerhetsklasse S2 skal bygg tilpasses skredlast. Nødvendige tiltak for å tilpasse bygg skredlaster skal prosjekteres og dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Risikoreduserende tiltak skal prosjekteres og dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Uteareal tillates nedklassifisert til S1.

4.4.3 Presisering av bruk

Enhetene innenfor planområdet regulert til næring med arealformål «bebyggelse og anlegg» med underformål «fritids- og turistformål», «hotell/overnatting» og «kombinert hotell/overnatting/fritids- og turistformål» er underlagt uteleieplikt. Enhetene må være tilgjengelig for utleie i minst ni måneder av året.

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 tomte er det tillatt med inntil 3 bygg. Tillatt utnyttning 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 utnyttning 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 bygg 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 kan gis igangsettingstillatelse til utvidelse/nye bygg i H1, BAA1 eller BFT1 må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for bygg 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).
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse med krav om risikoreduserende tiltak ift skred innenfor BAA, BFT1 og H1, skal det dokumenteres at tiltak for å tilpasse bygg til laster fra skred er ivarettatt iht. krav. Skred AS rapport 22336-01-2 beskriver overordnet mulige tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot skred. Størrelsesorden trykk som byggene må tilpasses til for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet til er indikert i rapportens kap. 6.2. Ved søknad om igangsettingstillatelse må skredsakkyndig definere alle relevante dimensjonerende laster. Det må også dokumenteres av konstruksjonsteknisk kyndig at bygget kan ta opp de dimensjonerende lastene. Det skal medfølge faglig dokumentasjon på disse vurderingen til søknad om igangsettingstillatelse.
- f) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse som utløser parkeringsbehov skal dokumentet parkeringsdekning foreligge.
- g) Før det gis brukstillatelse på H1, BAA1_1, BAA1_2 og BFT1 skal innendørs støynivå i rom med støyfølsomt bruksformål iht. grenseverdier i T1442-21 dokumenteres.
- h) Før det gis brukstillatelse til fritidsbebyggelse på BFF1-6 må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg, iht. VA-plan (31.10.22).

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. Risikoreduserende tiltak iht. rapport 22336 Hol, Storestølen - Mulighetsstudie sikringstiltak mot skred til arealplan (Skred AS, 25.8.2022) skal prosjekteres, dokumenteres og legges ved byggesøknad, og tiltakene skal være dokumentert ferdigstilt før brukstillatelse gis.

En skredfaglig rådgiver skal bistå med innspill til prinsipper for utforming av byggene slik at løsningen for de enkelte byggene kan optimaliseres. Større vindusflater og dører bør unngås.

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. Sikringssone 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.