

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 42 BNR 5 PÅ MYRLAND, HOL KOMMUNE.



## 1. GENERELT

### 1.1. Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse B1

Fritidsbebyggelse H1 og T2

Vann- og avløpsanlegg S1-S3

Lekeplass/aktivitetsområde F1-F2

Kombinert formål: Hotell og Fritids- og turistformål T1, T3-T4

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

Kjøreveg V1-V2

Annen veggrunn

Teknisk infrastruktur/Brøytetasjon S4

### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turveg

Vegetasjonsskjerm

### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

Friluftsmål

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag

### Hensynssone

Flom H320

### 1.2. Hensikten med reguleringsplanen

Å legge til rette for videreutvikling av Myrland Turist- og servicesenter i samsvar med arealdelen av kommuneplan.

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1. Automatisk freda kulturminner**

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.

## **3. OMRÅDE FOR TURISTVIRKSOMHET/FRITIDSBOLIGER**

### **3.1. Bygningers plassering.**

Hovedmøneretningen på hytta skal følge lengderetningen på bygningen og kotehøydene i terrenget.

Innenfor T3 er det kun tillatt med frittliggende bebyggelse som illustrert i plankartet.

### **3.2. Bygningers utforming.**

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 32°.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge. Det skal brukes mørke tjære- eller jordfarger og taket bør bestå av tre, torv eller skifer. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Forholdet mellom skjæring/fylling i terreng på en tomt skal tilnæringsvis være 50/50.

Det er ikke tillatt med tv/parabolantenner og flaggstenger som kommer over mønehøyden.

### **3.3. Utnyttingsgrad, bygningers høyde.**

#### **T1, og T4.**

Eiendommene kan bebygges med % BYA=25 %.

Maks mønehøyde er 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,6 meter.

#### **T2.**

Område avsatt til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.

Maks % BYA= 25 %. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedandelen av boenhetene innenfor feltet (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100m<sup>2</sup> BRA.

Enhetene i feltet skal ha ensartet bebyggelse.

Utomhusarealene i feltet skal være felles.

Det tillates ikke deling av tomter innenfor feltet.

Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,6 meter.

#### **T3.**

Maks T-BRA = 440 m<sup>2</sup>. Det tillates inntil 4 enheter. På hver enhet tillates et anneks og et uthus på maks 15 m<sup>2</sup> hver. Frittstående garasje tillates ikke.

Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,6 meter.

#### **H1.**

Eiendommene kan bebygges med 135 m<sup>2</sup> T-BRA pr tomt. Det tillates en selvstendig boenhet pr. tomt, samt et annekst og et uthus på maks 15 m<sup>2</sup> hver. Frittstående garasje tillates ikke.

Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,6 meter.

### **3.4. Byggesøknad.**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Støykrav i h.h.t. T-1442 skal ivaretas ved søknad om tillatelse til tiltak.

### **3.5. Ubebygd areal.**

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det la seg gjøre.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomte. Det kan tillates å gjerde inn inntil 30 m<sup>2</sup> rundt inngangspartiet under forutsetning at det blir brukt sauesikkert gjerde.

### **3.6. Parkering.**

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr hyttetomt/utleieenhet/fritidsenhet. Vinterparkering skal skje på den enkelte eiendom.

### **3.7. Strøm/vann/avløp.**

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Vann- og avløpsanlegg skal utføres i henhold til vann- og avløpsplan for området. Alle typer kabler skal legges i bakken.

## **4. OMRÅDE FOR BOLIG**

### **4.1. Bygningers utforming.**

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 22 og 32°.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge.

### **4.2. Utnyttingsgrad, bygningers høyde**

#### **B1.**

Eiendommene kan bebygges med BYA % =25 %.

Maks mønehøyde er 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

## **5. OMRÅDE FOR BRØYTESTASJON (S4)**

Innenfor området S4 kan det føres opp bygg og/eller installasjoner som har tilknytning til formålet. Maks BYA= 20 %.

Maks tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

## **6. OMRÅDE FOR AKTIVITET (F1)**

Innenfor området F1 kan det føres opp bygg eller installasjoner som har tilknytning til de ulike aktivitetene i området.

## **7. OMRÅDE FOR SKI-/TURVEG**

Området F2 er eksisterende trasé for ski-/turløype. Område skal sikre eksisterende ski- og løypesystemet gjennom det regulerte området. Traseen skal knyttes sammen med tilsvarende ski-/løypetrasé som kommer inn i området. Traseen reguleres med en bredde på 6 meter.

## **8. OMRÅDE FOR FRILUFT**

Område for fri ferdsel tilhørende gnr. 42 bnr. 5.

## **9. OMRÅDE FOR PRIVAT VEG (V1-V2)**

### **9.1. V1**

Eksisterende veg til hytter i T1 og nye hytter i T2 og T3 og felles adkomst som forbindelse mellom avkjørsler til fylkesvegen. Regulert med 5 meters vegbredde inklusiv skulder og grøftebredde på 1,0 meter på hver side.

Mellom avkjørsler til riksvegen skal det etableres grønnskjerm med bredde på minst 10 meter mot fylkesvegen.

### **9.2. V2**

Eksisterende og ny veg til ny bebyggelse i T4 og IH1.-Regulert med 5 meters vegbredde inklusiv skulder og grøftebredde på 1,0 meter på hver side.

## **10. OFFENTLIG KJØREVEG**

Eksisterende vegområde for fv. 50 er regulert til offentlig kjøreveg og minimum 6,5 m fra senterlinje.

## **11. TEKNISKE ANLEGG (S1-S3)**

Område S1 gjelder pumpehus. Område S2 gjelder vannkilde. Område S3 gjelder infiltrasjonsareal.

## **12. VEGETASJONSBELTE**

I buffersonen langs fv 50 utenfor trafikkområdet skal eksisterende vegetasjon beholdes og ny etableres, for å hindre innsyn fra riksvegen. Unntak fra dette er eventuelle tiltak etter veglovens § 30 og nødvendige frisktsoner. Infiltrasjonsanlegg i tilknytning til S3 kan legges innenfor vegetasjonsbeltet i området markert med #1 i plankartet.

### **13. FRISIKTSONE VED VEG**

Innenfor frisiktsonene kan det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter (jf. Veglovens § 31).

### **14. HENSYNSSONE**

#### **14.1. Flom, H320**

Aktsomhetssone for 200-års flom.

### **15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gis skal det opparbeides tilfredsstillende frisiktsoner på begge sider av fylkesvegen for krysningspunkt med ski/turveg 2.

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak innenfor områdene B1, T1, T2 og T3 skal V1 med avkjørsler fra fylkesvegen og grønnrabbatt mot fylkesvegen være etablert. For nødvendige tiltak på eller inntil fylkesvegen skal det utarbeides detaljert byggeplan i samsvar med vegnormalen, håndbok 139-byggeplaner 90. Godkjenning av fylkeskommunen må være gitt før søknaden kan behandles av kommunen. I god tid før gjennomføring av tiltakene må det inngås utbyggingsavtale med fylkeskommunen om driftsoppfølging og kvalitetskontroll i byggeperioden.

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gjennomføres skal det opparbeides tilfredsstillende frisiktsoner på begge sider av fylkesveien for krysningspunkt med ski-/turveg F2.

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. Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse tillates.

Eventuelle flomsikringstiltak for den aktuelle eiendommen skal være gjennomført før brukstillatelse gis.