



1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Highland Lodge med utleieenheter og leiligheter for salg/tilbakeleie (varme senger). Driften vil driftes etter de retningslinjer og prinsipper som Hol kommune har for bedrifter/eiendommer med formålet turistbedrift. Bruken av leilighetene skal være i tråd med formålet fritids- og turistformål og gjeldene vedtak i Hol kommune knyttet til dette. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre uteområder og sikre at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende bebyggelse og landskap.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes.

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygninger skal gis en helhetlig utforming som harmonerer med omgivelsene.

Det berørte kulturminner, id 230574, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i situasjonsplanen, jf. pkt. 4.1.3.1.

Utbygger skal vurdere energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse eller søknad om rammetillatelse.

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor felt BFT1, BFT2 og SPA1 skal ny atkomst være etablert fra øst og kryss til RV7 skal etableres. Når ny vei til skoleområde etableres skal SPA 1 bygges og ny avkjørsel etableres i henhold til plankart.

Intern vei i planområdet skal sikre atkomst til g/bnr. 64/177 fram til ny kommunal vei (V1) og nytt kryss ved rv.7.

Atkomst til g/bnr. 64/177 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BFT1, BFT2 og SPA1.

Før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven innenfor felt BFT2 skal det utarbeides situasjonsplan, jf. pkt. 3.1.3.1.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygg skal det dokumenteres tilfredsstillende støynivå utenfor rom med støyoømfintlig bruk og at det kan etableres uteareal med tilfredsstillende støynivå iht. støyretningslinje T1442.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – felt BFT1 og BFT2

Område regulert til fritids- og turistformål omfatter eksisterende og nytt areal for bebyggelse tilknyttet Highland Lodge.

3.1.2 Fritids – og turistformål – felt BFT1

3.1.2.1 Utnytting

Område BFT1 omfatter eksisterende Highland Lodge. Utnyttelsesgraden for felt BFT1 er 80 % BYA. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. enhet. Parkeringsbehovet for felt BFT1 kan dekkes av parkering innenfor felt BFT2 og BFT3, samt område SPA1. Hvordan kravet til parkeringsbehov er ivaretatt skal vises i situasjonsplan, jf. pkt. 3.1.3.1.

3.1.2.2 Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde er den samme som for eksisterende bygning ca. kote 795,5 m.o.h.

3.1.2.3 Estetikk

Det skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader. Bygningene skal ha saltak/skråtak mellom 22 og 45 grader.

3.1.3 Fritids – og turistformål – felt BFT2

3.1.3.1 Krav til situasjonsplan

Sammen med byggesøknad til kommunen må det for BFT 2 sendes inn en helhetlig situasjonsplan som viser hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, uteareal, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, atkomst, parkering både under bakken og overflate parkering, og ledningsgrøfter. Situasjonsplanen skal vise hvordan parkeringsbehovet for BFT1 og BFT2 er dekket, samt løsning for varelevering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Situasjonsplanen må vise hvordan kravet til leke- og uteoppholdsareal på 25 m² pr. enhet er ivaretatt. Situasjonsplanen må også vise hvordan siktlinjer fra eksistere Highland Lodge er ivaretatt, og hvordan prinsippene om universell utforming er ivaretatt.

3.1.3.2 Utnytting

BFT2 kan bebygges med inntil 40 % BYA. Beregning av prosent bebygd areal følger teknisk forskrift og inkluderer areal for biloppstilling. Parkeringsareal under bakken regnes ikke med i prosent bebygd areal.

Det er følgende krav til parkeringsdekning for felt BFT2:

- Enheter mindre enn 75 m² T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet
- Enheter mellom 75-90 m² T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet
- Enheter over 90 m² T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Parkeringsbehovet for felt BFT2 skal dekkes innenfor felt BFT2. Hvordan kravet til samlet parkeringsbehov er ivaretatt skal vises i situasjonsplan, jf. pkt. 3.1.3.1.

3.1.3.3 Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde innenfor felt BFT2 er 18 meter. Bebyggelsen innenfor BFT2 skal trappes ned med tre meter fra nord til sør og med tre meter fra øst til vest.

3.1.3.4 Estetikk

Det skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader.

3.1.3.5 Leke- og uteoppholdsareal

Ubebygd areal på tomten skal legges til rette for leke- og uteoppholdsareal og er felles. Totalt leke- og oppholdsareal skal være 25 m² pr. leilighet/rom. Kravet til minste leke- og uteoppholdsareal gjelder for planen som helhet og kan dekkes på tvers av feltene. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal m.m.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomst som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg. 5 m² av lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgrupper 1-5 år «sandleikeplass» gjennom sikring, solforhold, støyforhold og universell utforming. Arealet på sandleikeplassen skal minimum være 50 m².

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveger, parkering, fortau og gang- og sykkelveg.

3.2.2 Kjøreveg

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Regulerte vegtraséer skal opparbeides med en vegbredde på 6 meter.

3.2.3 Fortau

Fortau skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

3.2.4 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkel veg skal opparbeides med en bredde på 3 meter.

3.2.5 Bussparkering/-stopp

Arealer avsatt til bussparkering/-stopp skal opparbeides med en bredde på 3 meter.

3.2.6 Parkering

Det tillates innenfor SPA1 oppført parkering over 2 plan.

Det kan innenfor felt SPA1 oppføres tekniske anlegg i forbindelse med varelevering. Dette må framgå av situasjonsplan.

Parkering tillates etablert under bakken innenfor felt BFT2.

Parkeringsplassene på område SPA1 kan bare benyttes av de som har leilighet på område BFT1 eller de som trenger parkering i forbindelse med jobb eller besøk på område BFT1.

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

3.3.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

Område regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder omfatter arealer avsatt til friluftsmål.

3.3.2 Friluftsmål

Området kan benyttes til lek, friluftsliv og rekreasjon. Det er ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl. Kap. 20 – søknadspliktige tiltak, samt fradeling til slike formål. Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyningen, avløpsanlegg eller enklere tilrettelegging for friluftsliv. Eksisterende vegetasjon skal bevares.