



REGULERINGSBESTEMMELSER - DETALJREGULERING FK1 OG FK6 – USTAOSSET

Hol kommune

Revidert iht. vedtak i utvalg for plan og utvikling den 07.05.2020, saknr 31/20
PlanID: 5043

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse innenfor område FK1 og FK6 i områderegulering for Ustaoset sentrum (PlanID 5003) i Hol kommune. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til områdets attraksjonskraft blir ivaretatt og sikre at området fremstår helhetlig med god tilpassing til omgivelsene.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Det tillates etablert parkering under planert terreng innenfor planområdet.

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

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1. Fritidsbebyggelse FK1 og FK6

3.1.1.1. Krav til situasjonsplan

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde, og ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, utebelysning, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og etterbehandling/tilplantning, samt overvannshåndtering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

Situasjonsplan skal leveres enkeltvis for felt FK1 og FK6.

3.1.1.2. Utnyttning

Tillatt utnyttelse per felt er 35 % BYA. Utnyttelsen skal regnes for feltene hver for seg. Med i areal for beregning av utnyttelsesgraden for felt FK1 skal regulert uteoppholdsareal medregnes.

Det skal settes av 1,5 vinterbrøytet parkeringsplass pr. boenhet. Parkeringsbehovet kan dekkes på egen tomt eller utenfor planområdet i felles anlegg. Hvordan kravet til parkeringsbehov er ivaretatt skal vises i situasjonsplan jf. pkt. 3.1.1.1.

Parkering kan løses på bakkeplan/og eller under planert eller eksisterende terreng.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være minimum 25 m². Kravet til minste uteoppholdsareal for felt FK1 kan dekkes innenfor området avsatt til uteoppholdsareal.

3.1.1.3. Byggehøyder

Maks tillatt kotehøyde C+998,5. Maks tillatt mønehøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.1.4. Utforming

Farger på ny bebyggelse skal være avdempet, i mørke tjære- eller jordfarger. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Fasader skal ha tremateriale og/eller naturstein.

Takoppløft/arker skal ikke være bredere enn 1/3 av hovedmøneretningens totale lengde. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Bebyggelsen skal ha saltak/skråtak, med en takvinkel på mellom 22 og 35 grader.

3.1.1.5. Plassering

Plassering av ny bebyggelse skal tilpasses terrenget.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.

3.1.1.6. Byggegrense

Byggegrense langs bekk er vist i plankart.

Byggegrense for felt FK1 er mot nord og øst i formålsgrense og eideomsgrensene. Ørvig byggegrenser er 4 meter fra formålsgrenser.

3.1.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for fritidsboligene.

Innenfor området er det tillatt å etablere installasjoner som fremmer formålet med området.

Kravet til minste uteoppholdsareal for felt FK6 kan dekkes innenfor dette arealet.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§15-5 nr. 2)

3.2.1. Veg

Regulert vegtrasé skal gi helårs adkomst til området.

3.2.2. Kombinert formål – parkering/avfallshåndtering

Innenfor området kan det legges til rette for parkering og avfallshåndtering (molok).

3.3. Grønnstruktur (§15-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde

Området er avsatt grønnstruktur og kan benyttes til avvikling av idrettsarrangement (skirenn o.l.) etter avtale med berørte grunneiere. Formål avsatt til friområde skal i størst mulig grad framstå som naturlig og ikke opparbeidet.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1.1 for berørt felt.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst og parkering.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal vann- og avløpsløsninger utredes og planlegges slik at tekniske planer for vann og avløp er godkjent.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer.

Utbygging i område FK1 og FK6 kan ikke gjennomføres før ensidig fortau langs Rv7, o_V1 i områdereguleringen for Ustaoset sentrum (PlanID 5003) fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1 i områdereguleringen for Ustaoset sentrum (PlanID 5003), gjennom hele planområdet. Jf. Pbl § 12-7 nr. 10 er etablert. Sikker kryssing av Rv7 ved jernbanestasjonen skal vurderes særskilt.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 og FK6 må 3 kryssområder/adkomster fra RV 7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V2/o_V1, f_V1/ o_V1 og o_V2/ o_V1 i områdereguleringen for Ustaoset sentrum (PlanID 5003). Kryssene må utformes i henhold til gjeldende vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, friskt og stigningsforhold.

Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 og FK6 skal det være etablert trygg kryssing for myke trafikanter fra nordsiden av RV 7 og over til jernbanestasjonen.