

Reguleringsplan for Vinterleden fjellgård

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3430 202001

05.05.23

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for utvikling av overnattingsvirksomhet på gården Holla i Os. Virksomheten skal etableres ved istandsetting og ombygging av den eksisterende bebyggelsen på gården, samt gjennom etablering av nye bygninger. Planen legger også opp til etablering av våningshus og driftsbygninger på gården.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Krav om universell utforming og/eller krav om tilgjengelig boenhet for ny bebyggelse følger av Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK17), eller den til enhver tid gjeldende forskrift. For tiltak på eksisterende bebyggelse skal prinsippene om universell utforming legges til grunn såfremt bygningenes kulturhistoriske verdi ikke forringes.

2.1.2 Estetisk utforming

Det skal legges vekt på at ny bebyggelse i planområdet får en form og materialbruk tilpasset lokale tradisjoner.

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig inngrep i terrenget.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha ytterkledning av tre eller andre naturmaterialer og i hovedsak ha overflater i matte jordfarger. Tak skal utføres i ikkereflekerende materialer. Solcelleanlegg på tak eller fasade kan tillates dersom de inngår i en arkitektonisk helhet og tilpasses bygningsmiljøet.

2.1.3 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget. Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig. Areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal revegeteres ved naturlig gjenvekst fra stedege toppmasser.

2.1.4 *Overvannshåndtering*

Overvannshåndtering skal være i henhold til prinsipper i VA- og overvannsplan datert 22.3.23, som følger planen som vedlegg. Ved utbygging skal terreng og veger tilpasses for sikker bortledning av overvann. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørmengder, jf. TEK17.

2.1.5 *Eksisterende gangbruer og stier*

Eksisterende gangbruer/klopper i planområdet tillates videreført. Nødvendig vedlikehold og opprustning tillates. Eksisterende stier i myrområder tillates klopplagt.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 *Generell aktsomhetsplikt for automatisk fredede kulturminner*

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.2.2 *Naturmangfold – fremmede arter*

Ved utbygging av planområdet skal det sikres at det ikke tilføres fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 7, 12)

Parkering

Ved utbygging i planområdet, er det krav til minimum 0,7 parkeringsplass pr. rom i områder regulert til hotell og overnatting, område HO1 -4. Parkering for område HO1-4 skal etableres i den delen av område HO1 som ligger nord for område HO3. For fritidsbebyggelse i område FBF1 -3 skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise interne adkomstveger, uteoppholdsarealer, gangveger og parkering og annen teknisk infrastruktur nødvendig for utbygging.

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en redegjørelse for estetikk og materialbruk, samt forholdet til kulturmiljøet.

Sammen med søknad om tiltak som berører Hollelva, skal det følge en fagutredning som beskriver hvordan tiltakene påvirker elvas funksjon som gyteområde for ørret.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende (FBF1-3) (§ 12-7 nr. 1, 4)

Innenfor felt FBF tillates 1 boenhet. Fradeling tillates ikke.

Det tillates inntil 3 bygninger pr tomt med samlet BYA inntil 200 m². Innenfor hver tomt tillates en hovedbygning /boenhet og et anneks og to øvrige bygninger; inkludert ikke søknadspliktige bygg.

Hovedbygning kan max utgjøre inntil 165 m² BYA og skal ikke ha mønehøyde høyere enn 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Øvrige bygninger skal ikke ha større areal enn 45 m² BYA pr bygg og skal ikke ha mønehøyde over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen i området skal ha saltak.

Et anneks er en hjelpebygning og kan ikke inneholde alle funksjoner som er nødvendige for å oppfylle kravene til boenhet i teknisk forskrift (Kan ikke inneholde både kjøkken og toalett).

Utvendig belysning skal være sensorstyrt og avskjermet slik at lyset har en intern funksjon uten å påvirke omgivelsene.

Dersom det skal etableres gjerder rundt bebyggelsen, skal summen av bebygd og inngjerdet areal maksimalt utgjøre 40 % av arealet for hver tomt. Gjerder skal utformes og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan komme til skade. Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom fritidsbolig og terreng.

3.1.3 Hotell og overnatting (HO1 – HO4) (§ 12-7 nr. 1, 4, 7)

HO1 (Gammelstua, Sommerstua, Fjøset, tunareal + veg)

Overnattingsfasiliteter tillates etablert ved istandsetting og ombygging av bebyggelsen i området.

Maksimal mønehøyde settes til 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen i området skal ha saltak.

Maksimal utnyttelsesgrad settes til 1000 m² BYA, inkludert parkering. Det tillates etablert parkeringsareal, samt kjøreveg fram til denne, innenfor formålet.

HO2 (Stallområdet – nytt gjestehus)

Eksisterende stall i området tillates flyttet til område HO3. Det tillates etablert et nytt hus for overnatting og bevertning i området.

Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal utnyttelsesgrad settes til 350 m² BYA. Parkering for bebyggelsen skal etableres i planens område HO1 og inngår ikke i oppgitt utnyttelsesgrad for området.

Bebyggelsen i området skal ha saltak.

HO3 (nytt område for stall)

Eksisterende stall i område HO2 tillates satt opp i området. Maksimal utnyttelsesgrad settes til 320 m² BYA. Parkering for bebyggelsen skal etableres i planens område HO1, og inngår ikke i oppgitt utnyttelsesgrad for området.

Maksimal mønehøyde settes til 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen i området skal ha saltak.

HO4 (frittliggende enheter)

I området tillates det etablert inntil 4 frittliggende enheter for overnatting. Hvert enkelt bygg i området kan maksimalt utgjøre 50 m² BYA. Parkering for bebyggelsen skal etableres i planens område HO1, og inngår ikke i oppgitt utnyttelsesgrad for området.

Østre del av bygningene, inkludert inngangsparti, skal fundamenteres direkte på eksisterende terrengnivå. Vestre del av bygningene skal fundamenteres med søyler fra eksisterende terrengnivå. Maksimal mønehøyde settes til 4,5 meter målt fra terrengnivå for den delen av bygningene som er fundamentert direkte på terreng.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA1) (§ 12-7 nr. 1)

I området tillates det etablert nettstasjon og minirensesanlegg for avløpsvann.

3.1.5 Uthus/naust/badehus (UNB1 - 2) (§ 12-7 nr. 1, 4)

I område UNB1 tillates etablering av badehus. Maksimal mønehøyde settes til 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal størrelse settes til 30 m² BYA. Badebrygge tillates etablert utenfor angitt byggegrense mot elva.

I område UNB2 tillates naust for oppbevaring av båt og redskap. Annen arealbruk tillates ikke. Takform skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 27 grader. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 2,7 meter og 4 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal grad av utnyttelse er inntil 40 m² BYA. Vegger skal utføres i tre. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter. Høyere synlig grunnmur kan godkjennes på begrensede deler av bygning mot elv. Utvendig, synlig grunnmur skal være utført i naturstein.

3.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1) (§ 12-7 nr. 1)

I området tillates det etablert bebyggelse og tekniske installasjoner for vannforsyning, samt badehus. Bygning i området skal ha saltak eller skråtaksform med takvinkel mellom 10 og 27 grader. Maksimal mønehøyde settes til 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal grad av utnyttelse er inntil 50 m² BYA.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-3) (§ 12-7 nr. 1)

Kjøreveg skal opparbeides med vegbredder som vist i plankart. Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjørevegen.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal (AVG) (§ 12-7 nr. 1, 4)

Tekniske anlegg / infrastruktur (vann- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering. Skjærings- og fyllingsskråninger skal revegeteres ved naturlig gjenvekst fra stedegne toppmasser.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV1) (§ 12-7 nr. 1, 4, 7)

Eksisterende driftsveg tillates opparbeidet og benyttet som turveg. Nødvendig kjøring for drift og vedlikehold av nye hytter i område HO4 tillates.

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

3.4.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1 – 5) (§ 12-7 nr. 1, 2)

I LNFR-områdene kan det plasseres kabelgrøfter for elforsyning, vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering.

I tilknytning til Hollelva tillates det fysisk tilrettelegging for fiske i form av brygge og gapahuk med bål plass.

LNFR 1

I planens område LNFR 1 tillates det etablert våningshus, redskapshus og annen nødvendig bebyggelse for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Våningshus kan etableres enten ved istandsetting og tilbygg av eksisterende sommerfjøs, eller som ny, frittstående bygning.

LNFR 2 - 6

Planens områder LNFR 2 – 6 skal nyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. I tilknytning til naust i område UNB2 tillates det etablert enkel båtbygge.

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

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1 – BSV2) (§ 12-7 nr. 1)

Område BSV1 og BSV2 reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone for grunnvannsforsyning (H120_1)

Sikringssonen omfatter område avsatt til framtidig drikkevannsforsyning. I området kan det bores etter drikkevann og anlegges brønnhus for privat fordelingsnett. Dersom det ved prøveboring viser seg umulig å plassere brønn innenfor det angitte området, kan de flyttes til andre områder regulert til LNFR.

Tilhørende lednings-/fordelingsnett tillates etablert.

Det er ikke tillatt med tiltak som kan tenkes å forringe vannkvaliteten eller påvirker brønnen på en negativ måte i dette området. Følgende gjelder for aktiviteter innenfor hensynssonen, for å beskytte drikkevannskilden:

- Det er ikke tillatt med utslipp fra avløpsanlegg innenfor hensynssonen.
- Det er ikke tillatt med punktutslipp til grunnen av avløp eller kjemikalier innenfor hensynssonen.
- Kjemikalier skal lagres og håndteres forsvarlig for å unngå uhell med utslipp innenfor hensynssonen.
- Eventuelle hendelser med kjemikaliesøl må håndteres umiddelbart for å unngå forringelse av grunnvannskvaliteten.
- Avfall skal ikke deponeres innenfor hensynssonen.
- Kloakkslam skal ikke deponeres innenfor hensynssonene.
- Eventuelle byggetiltak innenfor hensynssonen må utføres slik at utslipp til grunn og grunnvann ikke forekommer.

4.1.2 Sikringssone frisikt (H140_1-4)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.1.3 Faresone for flom (H320_1)

Faresoner H320_1 viser 200-årsflom uten klimapåslag. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsonen før det er dokumentert at området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2. Badehus i område UNB1 omfattes ikke av kravet, men det skal dokumenteres at bygget enten plasseres utenfor faresone for 20-årsflom eller at det dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler belastninger fra tilsvarende flomhendelse.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570_1 – 10)

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart. Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynet til bevaringsverdige nyere tids kulturminner, angitt i plankart som H570_2-9, skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak i områdene.

Vinterleden, angitt i plankartet som H570_10, skal være framkommelig som vinterveg gjennom hele planområdet.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter etablering av vann- og avløpsløsning skal det foreligge godkjent teknisk VA-plan i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.

5.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planens område HO2 skal det foreligge en skjøtselsplan for slåttemark og for vegetasjon i tilknytning til Vinterleden.