



**LUNNER KOMMUNE**  
AREALFORVALTNING

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

( PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

# **DETALJREGULERING FOR BISLINGEN NATURHOTELL**

Sist revidert 10.12.2013

Plan nr. 0533-2013-0004

Vedtatt av kommunestyret 24.10.2013 sak 81/13

### DEFINISJONER

- PBL Plan- og bygningsloven.
- BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), kapittel III § 3-6. Der annet ikke er angitt medregnes parkeringsareal med 18m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.  
For bruksareal under terreng benyttes følgende beregning:  
- 100 % der avstanden er over 1,5 m.  
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m.  
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.
- BYA Beregnes etter TEK, § 3-4. Der annet ikke er angitt medregnes parkeringsareal med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.
- %- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter TEK § 3-5.

## **OMRÅDET ER REGULERT TIL FØLGENDE AREALFORMÅL ( pbl §§ 12-5, 12-6):**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| BEBYGGELSE OG ANLEGG                       | (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)           |
| Hotell/overnatting                         |                                  |
| Skianlegg                                  |                                  |
| Hotell og p-kjeller                        |                                  |
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)           |
| Veg  |                                  |
| Parkeringsplasser                          |                                  |
| Annen veggrunn, grøntareal                 |                                  |
| HENSYNSSONER                               | (§ 12-6 og §11-8, 3.<br>ledd, c) |

## Detaljregulering for Bislingen Naturhotell - Lunner kommune

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, LANDSKAP

## 1 FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Ved prosjektering av bygg og utarbeidelse av utomhusplan skal det sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. I hvilken grad området er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad. Det skal legges vekt på gode adkomstforhold mellom parkeringsplass, hotell og utendørs badeanlegg. Bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift er å anse som minimumskrav.

### 1.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM 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 etc., skal arbeid straks stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner.

### 1.3 KRAV TIL PLANMATERIALE

I forbindelse med rammesøknad skal det framlegges utomhusplan i min. målestokk 1:200 som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne vegger og adkomst til bygninger, parkerings- og veganlegg med høyder og stigningsforhold, disponering og arrondering av utearealer, nye og eksisterende terrenghøyder, utforming, utstyr og materialbruk på leke- og oppholdsarealer, og overordnet vegetasjon.

Rammesøknad skal omfatte all planlagt bygningsmasse, selv om deler av anlegget ikke blir oppført samtidig.

### 1.4 BEBYGD AREAL

% BYA = 35 % pr. festetomt.

Arealregnskap (fotavtrykket dvs. bebygd areal for hotell, boliger, skogsbad og parkering, i tråd med plankartet jf. NS 3940 ):

Grad av utnytting styrer det totalt tillatte bebygde arealet innenfor området. Nedenfor vises et arealregnskap for dette.

Arealbeslag, fotavtrykk (BYA) innenfor hele planområdet:

Hotell	990 m <sup>2</sup>
Ansatteboliger I,II	180 m <sup>2</sup>
Garasjer ved ansatteboliger	72 m <sup>2</sup>
Parkering på bakken 240 x 18	4 320 m <sup>2</sup>
RødeKors hytta	120 m <sup>2</sup>

## Detaljregulering for Bislingen Naturhotell - Lunner kommune

Kiosk	50 m <sup>2</sup>
Skogsbad	341 m <sup>2</sup>
Totalt i m <sup>2</sup> :	6 073 m <sup>2</sup>

---

BYA pr festetomt blir da som følger:

BYA for 116/6/14 =  $45712 / 252 + 50 + 4320(4622\text{m}^2) = \%BYA=10\%$ .

BYA for 116/6/5 =  $10410 / 990+120+341(1451\text{m}^2) = \%BYA= 14\%$

Regnestykket må sees på som et arealanslag. Detaljeringen i planen er ikke god nok til å vise andre forhold som naturlig kan komme inn under beregningsgrunnlaget, så som ramper/trapper/terrasse/underjordiske konstruksjoner med høyde mellom 0,5 og 5 meter over ferdig planert terreng.

### 1.5 VANN OG AVLØP

Dersom andre løsninger for vann- og avløp enn offentlig tilknytning blir valgt, kreves konsekvensutredning av vannmiljø/naturmiljø og evt. andre forhold som blir berørt av anlegget.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)

### 2.1 HOTELL/OVERNATTING

Innenfor byggeområdet skal det oppføres hotell, spaanlegg, adkomstsoner for buss og parkering for forflytningshemmede og sykler. Eksisterende røde-kors hytte kan bygges om til betjeningsbolig. Illustrasjonsplanen (figur 3-7 i planbeskrivelsen) skal være retningsgivende for intern planløsning på tomten i forbindelse med rammesøknad. Det skal være manøvreringsareal for buss sentralt i anlegget. Samme område skal til enhver tid være tilgjengelig som snuplass for større kjøretøy. Bebyggelsen skal utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk og arkitektonisk uttrykk i henhold til planbeskrivelsens kap. 3.2 og 3.3. Hotell kan oppføres i inntil 12 etasjer over bakkenivå. Største gesims = kote + 721. Hotell skal ha passivhusstandard og tilrettelegges for vannbåren varme. Hotellbygget skal ha en svak dreining i fasadene som er i dialog med retningene på tomten, slik at formen ikke framstår som statisk. Hotellfasaden skal kles i tradisjonell tresponkledning. Hotellbygget skal ha limtrekonstruksjoner og massive trevegger. Takflater skal være grå med ensfarget stein, plater eller trematerialer, alternativt kan takene ha torvtekke. Lysreflekterende tak- og fasadeplater skal ikke benyttes. Bygg skal fargesettes med jordfarger. Farge på bygg skal godkjennes av bygningsmyndighetene i Lunner kommune.

#### 2.1.1 Skogsbadet

Bygges inn i terreng med kun en synlig fasade mot øst. Maksimal gesimshøyde = 3,5 meter fra ferdig terreng.

## Detaljregulering for Bislingen Naturhotell - Lunner kommune

- 2.1.2 Utomhusarealer  
Ikke utbygde deler av tomta skal planlegges og opparbeides som naturlige oppholdsarealer. Arealene skal planlegges og opparbeides slik at en får god sammenheng mellom terreng, bygninger, veganlegg og naturmark rundt anlegget. Støttemurer og terrengendringer over 1 m høyde skal framgå av rammesøknad.
- 2.1.3 Tekniske installasjoner  
I anlegget kan det også inngå telekommunikasjonsmast, kiosk og andre mindre servicebygg for almenhetens bruk av området.
- 2.1.4 Røde-kors hytta  
Kan bygges om til betjeningsbolig med inntil en hybelleilighet på inntil 80 m<sup>2</sup> bruksareal. Maks gesimshøyde er 3,5 m på terrengets overside og 6,5 meter på terrengets nedside. Boligen skal ha en materialbruk og utforming som er tilpasset hotellet og kan ha flatt tak.
- 2.1.5 Parkering for forflytningshemmede  
Det skal etableres parkeringsplasser for forflytningshemmede. I antall skal slike parkeringsplasser utgjøre minst 5 % av det totale antall parkeringsplasser innafør planområdet.
- 2.1.6 Sykkel- og elbil-parkering  
Det etableres minst 0,1 sykkelparkeringsplass pr. seng.  
Det etableres minst 1 elbilparkeringsplass pr. 100 parkeringsplasser innenfor planområdet.

### **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG KOMBINERT MED SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, HOTELL OG P-KJELLER**

- 3.1 HOTELL  
Det tillates oppført 2 boliger for ansatte nord for parkeringsplassen hver med maks BYA = 100 m<sup>2</sup>. Hver bolig kan ha inntil en hybelleilighet på inntil 80 m<sup>2</sup> bruksareal. Bygningene skal tilpasses skrått terreng med underetasje. Maks gesimshøyde er 3,5 m på terrengets overside og 6,5 m på terrengets nedside. Boligene skal ha en materialbruk og utforming som er tilpasset hotellet og kan ha flatt tak.
- 3.2 P-KJELLER  
Parkering for besøkende kan etableres på bakkeplan sør for husene.  
Parkeringshus/kjeller kan anlegges under hele området. Det skal ha adkomst fra øst.

### **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## Detaljregulering for Bislingen Naturhotell - Lunner kommune

- 4.1 KJØREVEG, PRIVAT (f\_V1)  
Området skal benyttes til adkomst til hotellet, ansatteboliger, alpinanlegg og for almenheten.
- 4.2 PARKERINGSPLASS, PRIVAT (f\_P1)  
Anlegget skal ha inntil 240 parkeringsplasser for personbiler.  
Minimum 90 plasser skal stilles til rådighet for almenhetens bruk av området og alpinanlegget.  
Det skal etableres minimum 0,1 sykkelparkeringsplass pr. hotellseng.  
Det skal etableres minimum 1 elbilplass pr. 100 p-plasser.  
Parkeringshus under betjeningsboliger skal ha adkomst gjennom f\_P1.
- 4.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL  
Området skal benyttes til vegskråninger, grøfter og lignende. På vegskjæringer og fyllinger skal det etableres vegetasjon som er viltvoksende ellers i området.

## 5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

- 5.1 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN - LANDSKAP  
Det skal i all landskaps- og vegetasjonsbehandling legges vekt på tilpasning til det omkringliggende skoglandskapet. Overordnet vegetasjon skal bestå av arter som hører naturlig hjemme i området.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)

- 6.1 Hotellanlegget kan ikke bygges ut før kapasiteten på vannforsyning til automatiske slukkeanlegg i området er tilfredsstillende.
- 6.2 Tjenesteboliger for hoteldriften skal oppføres samtidig med eller etter bygging av hotellet.
- 6.3 Før anleggsarbeid innenfor N1 kan starte opp, skal beitedyr gjerdes ute fra området. Hoteleier har ansvar for oppføring og vedlikehold. Tiltaket utføres i samråd med de lokale beitelag.