**PLANNR. 2019-4**
**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR**
**LOSBY GODS - PRIVAT**

## § 1 Avgrensning
Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 22.01.2020.

## § 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Hotell/overnatting – BH1-BH2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- Park – GP1-4

## § 3 Hensynssoner
Sone med særlig hensyn til landskap, grønnstruktur samt bevaring av natur- og kulturmiljø.
- Bevaring natur- og kulturmiljø – H570

## § 4 Bestemmelsesområder

### 4.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Her tillates parkeringskjeller under bakken.

### 4.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Her tillates gangforbindelse mellom hotell- og konferanseanlegget og svømmebassenget, under bakken.

### 4.3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Her tillates etablert et svømmeanlegg delvis under terreng. Byggets fasade skal vende mot nord og øst.

## § 5 Generelle bestemmelser

### 5.1 Spesielle hensyn i området
Planområdet skal vurderes som et helhetlig kulturlandskap, og de kulturhistoriske elementene skal tas vare på. Alle anlegg skal utformes med hensyn til vern av landskap og vegetasjon, slik at områdets kvaliteter og bruksmuligheter ivaretas. Leveområdene for sårbare og truede arter skal sikres.

### 5.2 Skilting
Det skal skiltes for å sikre allmenn ferdsel og enkel og sikker tilgjengelighet gjennom planområdet.

### 5.3 Massehåndtering
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan.

Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, samt tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området.

### 5.3 Utomhuområdene
Sti-/gangveiforbindelsen nord – syd på vestsiden av hotellet og øst – vest på sydsiden av hotellbebyggelsen innenfor planområdet, skal videreføres og være allment tilgjengelige.

Bekkedraget med gårdsdammer langs vestsiden av hotellet skal restaureres og bevares.

I forbindelse med byggesøknader for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides utomhusplaner som skal vise:
- Interne veger, adkomst og parkeringsforhold
- Parkering for bevegelseshemmede og for driften av hotell- og konferansesenteret
- Varelevering med skjerming for innsyn og med portløsning som hindrer adgang for uvedkommende

## § 6 Hotell/overnatting
Innenfor felt BH1 tillates oppført bebyggelse for overnatting, kurs-, konferanse-, selskaps- og møtevirksomhet, samt et svømmeanlegg. Bygningslokaler tilknyttet golfanleggene kan innpasses i bebyggelsen.

Innenfor felt BH2 tillates opprettholdelse av én boenhet til bruk for personell tilknyttet virksomhetene i kurs- og konferanseanlegget.

### 6.1 Bebyggelse
Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det tillates gjenoppbygning av tidligere bygninger, samt oppføring av tilbygg eller supplerende bebyggelse tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet i plassering, dimensjonering, formgiving, detaljering, materialbruk og farge.

Det kan også tillates bebyggelse med et mer moderne formspråk forutsatt at den medvirker til en god arkitektonisk og/ eller miljømessig helhet, ved at den kan medvirke til å understreke og berike området. Før søknad om tillatelse til slike tiltak kan behandles, skal det foreligge en samlet situasjonsplan for alle bygninger og uteanlegg.

### 6.2 Utforming av bebyggelsen, estetikk
Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter. Det skal legges spesiell vekt på å dokumentere tiltakets betydning og innflytelse på helheten i kulturlandskapet.

Det tillates ikke reklame på bygningsmassen utover nødvendig skilting av virksomhetene. Denne skal være underordnet og estetisk tilpasset fasadene.

### 6.3 Utnyttelse
Felt BH1 kan bebygges med inntil BRA = 12 500 m² med tillegg av parkeringsarealer under og delvis under terreng.

Følgende arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget:
- Arealer helt eller delvis under terreng
- Eventuelle tillegg for rom som er høyere enn 3 meter

- De deler av åpne utvendige overbygde arealer som balkonger og takutstikk som ligger mer enn 1 meter ut fra fasaden og mindre enn 5 meter over bakken.

**6.4 Byggehøyder**
Byggehøyder skal ikke overstige kotehøydene for møne og gesims slik de fremgår av plankartet og tabellen nedenfor.

For felt BH1 gjelder følgende høydebegrensninger:

| **Tiltak** | **Maksimal tillatt gesimshøyde** | **Maksimal tillatt mønehøyde** |
|---|---|---|
| Eksisterende hotellfløy unntatt tårn | k+ 194,00 | k+ 198,00 |
| Eksisterende tårn | | k+ 201,50 |
| Ny hotellfløy | k+ 191,00 | k+ 194,00 |
| Svømmeanlegg | k+ 187,00 | k+ 187,00 |

**6.5 Adkomst**
Bebyggelsen tilknyttes privat veg som vist på plankartet med forbindelse til fv. 1515, Losbyveien.

**6.6 Parkering**
Parkering skal etableres innenfor felt BH1 etter følgende antall:
- Det tillates etablert totalt 104 parkeringsplasser.
- Det tillates etablert maksimalt 53 parkeringsplasser på terreng.
- I parkeringskjeller/ parkeringsanlegg under terreng tillates etablert maksimalt 51 plasser.

Parkeringsplass på terreng skal plasseres lavt i terrenget og skjermes mot innsyn med parkmessig opparbeidelse.

5 % av plassene skal reserveres for forflytningshemmede og ligge i nærhet til innganger.

**6.7 Terrengbehandling**
Terrengbehandling skal gjennomføres med særlig vekt på å framheve bebyggelsen og parkanleggene, samt skjerme vareleveringsområdet.

**6.8 Geoteknikk**
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen.

## § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veianleggene skal opparbeides som vist i plankartet og være allment tilgjengelige. Veianleggene er felles for eiendommene i planområdet. Anleggene skal plasseres skånsomt i forhold til terreng, og eventuelle skjæringer/fyllinger skal beplantes.

## § 8 Grønnstruktur

**8.1 Området GP1**
Eksisterende tiltak innenfor området opprettholdes, og skjøttes iht. hensynssone H570. Området skal være allment tilgjengelig.

## § 9 Hensynssoner (H570)
Bebyggelse som anses som kulturhistorisk eller arkitektonisk verneverdig er merket med hensynssone i plankartet og tillates ikke revet.

Eksisterende historisk bygg innenfor felt BH1 skal bevares og benyttes til selskapslokaler samt inngå som en del av konferansesenteret. Alt utvendig rehabiliterings- og reparasjonsarbeid på denne bebyggelsen skal utføres som en rekonstruksjon av bebyggelsens opprinnelige fasader.

Det eldre våningshuset innenfor BH2 skal bevares. Alt utvendig rehabiliterings- og reparasjonsarbeid på denne bebyggelsen skal utføres som en rekonstruksjon av bebyggelsens opprinnelige fasader.

Terreng, vegetasjon og eksisterende tennisbane skal bevares. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon og tennisbane, som ikke endrer områdets karakter, tillates.

## § 10 Stier, turveier og andre internveier
Anleggene skal plasseres skånsomt i terrenget og eventuelle skjæringer/fyllinger skal beplantes. Stier/turveger som også skal være tilgjengelig for golfbiler, skal være gruset med en bredde på 3 meter.

## § 11 Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

## § 12 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av nye tiltak. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.
Andel tette flater minimaliseres. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i byggeperioden.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Naturlige flomveier skal bevares.

## § 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang- sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

Adkomstveger, parkering og alle utomhusanlegg forøvrig tilknyttet et byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for anleggene før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse gis.