

## REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Midtbø 52, gnr. 59, bnr. 52

PlanID: 202412

Saksnummer: 24/03082

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 16.12.2025

## GENERELLE BESTEMMELSER

### **Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):**

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
  - 1.1. Renovasjonsanlegg (RA)
  - 1.2. Uteoppholdsareal (f\_UTE)
  - 1.3. Lekeplass (LEK)
  - 1.4. Annet kombinert formål- Hotell / bolig/ lager (H/B/L)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
  - 2.1. Kjørveg (KV)
  - 2.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - 2.3. Parkering (P)
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.5)
  - 3.1. Naturområde (GN)

## PLANENS HENSIKT

En tidligere skolebygning skal benyttes til hotell, i kombinasjon med bolig og lager. Det reguleres bobilparkering, personbilverkøyning, annen teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal i tilknytning til denne.

## FELLESBESTEMMELSER

Formålsgrensen gjelder som byggegrense der ikke byggegrense er angitt.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### **1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)**

#### 1.1. Renovasjonsanlegg (RA)

Området skal romme bunntømte avfallsbeholdere og utformes i hht. kommunal avfallsforskrift. Detaljert utforming inkludert plassering av beholdere, skal gjøres i samråd med renovasjonsselskapet.

Området kan i tillegg romme en tømmestasjon for bobiler.

#### 1.2. Uteoppholdsareal (f\_UTE)

Arealet er felles for boligene, for benyttelse til rekreasjonsformål. Det skal etableres sitteplasser i området. Mindre tiltak som terrasse og bod inngår i formålet. Arealet tillates å gjerdes inne.

#### 1.3. Lekeplass (LEK)

Arealet skal oppgraderes med sitteplasser, beplantning og minst to mindre lekeapparater eller et større multifunksjons lekeapparat. I tillegg tillates det lekehytte/overbygg med maks 20 m<sup>2</sup> BYA. Området skal være opparbeidet på en helhetlig og tiltalende måte, og skal være universelt utformet.

Arealet skal være overkjørbart i en korridor på minimum 3 m fra bygningen. Korridoren skal fremstå som del av uteoppholdsarealet og ha et grønt preg, ved hjelp av gressarmering. Korridoren skal i det daglige benyttes som del av uteoppholdsarealet.

#### 1.4. Annet kombinert formål- Hotell / bolig/ lager (H/B/L)

Arealet tillates brukt som hotell, bolig og lager. Det kan tillates inntil 16 hotellrom og 3 boliger.

Privat uteopphold knyttet til boligene kan etableres innenfor formålsgrensen.

Bygningen reguleres med eksisterende volum og høyder (gesims maks kote 23 og møne maks kote 24,5). Det tillates nye terrasser og andre mindre tiltak innenfor formålet.

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**

### 2.1. Kjøreveg (KV)

Formålet omfatter eksisterende kjøreveg.

### 2.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg

Formålet omfatter eksisterende sideareal til kjøreveg.

### 2.3. Parkering (P)

Innenfor formålet skal det etableres parkeringsplasser som vist på plankartet. Minst 2 plasser skal ha mulighet for el-bil lading, og 2 plasser skal være HC-parkering.

Parkeringsplassen kan brukes fleksibelt ved at parkeringsplasser for personbil slås sammen til parkeringsplasser for bobil med tilstrekkelig størrelse, etter oppmerking.

Det skal til enhver tid være tilgjengelig 1 parkeringsplass for personbil pr. hotellrom, og 1,5 parkeringsplasser for personbil pr. bolig som er tatt i bruk. Plasser knyttet til boligene som er tatt i bruk, skal merkes.

## **3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.5)**

### 3.1. Naturområde (GN)

Området skal fungere som en grønnkorridor.

#### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før bebyggelsen tas i bruk til hotell og / eller bolig, skal renovasjonsanlegg RA være etablert.
- b) Før hotelldelen av bebyggelsen tas i bruk skal lekeområdet LEK være etablert i hht. pkt.1.2

- c) Før første bolig i planområdet tas i bruk, skal felles uteoppholdsareal  $f_{UTE}$  være opparbeidet.