

# OMRÅDEPLAN BRUNSTAD

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Stokke kommune  
Dato for siste revisjon: 26.10.11  
Kommunestyrets godkjenning:

### § 1 VIRKEOMRÅDE

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet datert 21.10.2011 er vist innenfor planens begrensning.

### § 2 AREALFORMÅL:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Idrettsanlegg  
Andre idrettsanlegg (idrettshaller, nærmiljøanlegg og idrettsbaner)
- Næringsvirksomhet  
Annen næring (Konferansesenter)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei, herunder G/S-vei

#### GRØNNSTRUKTUR

- Friområde
- Turdrag/ turvei
- Badeplass/-område
- Vegetasjonsskjerm

#### LANDBRUKS, -NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

- Friluftsmål

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Badeområde
- Småbåthavn/ bøyehavn
- Friluftsområde i sjø

#### HENSYNSSONER:

- Faresone Havnivåstigning (Stormflo)
- Faresone høgspenning (jordkabel)
- Båndleggingssone Automatisk fredet kulturminne
- Særlige hensyn -landskap
- Særlige hensyn -Edellauvskog

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming innenfor byggeområdene skal i størst mulig utstrekning legges til grunn ved valg av løsninger jf. Statlig rundskriv T 5/99B, "Tilgjengelighet for alle".

### 3.2 Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endring av eksisterende ha høy estetisk kvalitet som en grunnleggende premis.

### 3.3 Frisikt

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over bakken.

### 3.4 Støy

Det settes følgende krav til utendørs konserter/støyende uteaktiviteter:

- Konserter må avholdes i tidsrommet kl. 11.00 til kl. 23.00.
- Det tillates ikke konserter på søndager og helligdager
- Det tillates inntil 6 dager i året der det kan holdes utendørs konserter med følgende støynivå:
  - Dag kl. 11.00 – 18.00 L<sub>eq</sub> = 80 dBA "fast" (L<sub>eq</sub> er gjennomsnittlig (ekvivalent) støynivå over en halv time.
  - Kveld kl. 18.00 – 23.00 L<sub>eq</sub> = 75 dBA "fast"
- Lydnivået må holdes på et helsemessig forsvarlig nivå for publikum og omgivelsene. Ved måling av lydnivå gjøres dette 0,5 m utenfor åpent vindu ved boligfasade.
- Naboer og velforening skal varsles i god tid og minst 14 dager før utendørs konserter/støyende aktiviteter.

Konsert i telt anses som utendørs konsert.

For støy fra innendørs aktiviteter gjelder gjeldende retningslinjer i miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

Gjeldende støykrav gjelder også støy knyttet til nedrigging etter konsert.

### 3.5 Klima og energi

Kommunens til enhver tid gjeldende Klima og energiplan er retningsgivende i klima og energispørsmål i saker etter plan og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering må utbygger utarbeide varmeplan basert på oppvarmingsmuligheter fra fornybar energi.

Det skal legges til rette for bruk av vannbåren varme i ny bebyggelse.

### 3.6 Detaljregulering

Før rammetillatelse gis må det foreligge godkjent detaljregulering. Dette kravet gjelder for områdene K1, K2, K3, K4 og K5 og områdene IA1, IA2, og V3. Detaljregulering kreves ikke for parkeringskjeller innenfor K3, K4 og K5.

For øvrige områder kreves ikke regulering ut over områdeplanen.

### 3.7 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Automatisk fredede kulturminner som er registrert innenfor IA1 er forutsatt frigitt av riksantikvaren.

### 3.8 Krav til uteoppholdsarealer

Utomhusarealene skal opparbeides slik at det sikres gode gangforbindelser og plasser for uteopphold inne i konferanseområdet. Sitteplasser, oppholdsarealer og gang- sykkelforbindelser skal legge prinsippene for universell utforming til grunn for de løsninger som velges.

### 3.9 Parkeringsdekning

Totalt antall parkeringsplasser i planområdet skal minst være 2 200.

Ved topp belastning ved større arrangementer kan parkeringsbehovet dekkes slik:

Område	Min antall P-plasser
IA1, IA2	600
K1, K2, K3	550
K4, K5	500
K6	600

Parkeringsplasser i dagen skal utformes med grøntelementer som demper det visuelle inntrykket av store grå flater.

Krav til parkeringsdekning for idrettsarealene er 100 p-plasser, herav 5% for funksjonshemmede. Det skal legges til rette for sykkelparkering med minst 50 plasser.

Område IA1, IA2 og deler av K1, K2, K3 og K6 kan benyttes til parkering i dagen ved større arrangement. Innenfor områdene K3, K4 og K5 skal det opparbeides parkeringskjeller med minst 500 parkeringsplasser hvorav minst 5 % skal være for funksjonshemmede.

Parkering for brukere av kyststien og friområdene skal dekkes innenfor området IA2. Antall og plassering avklares nærmere i detaljplan.

### 3.10 Helikopterlanding

Helikopterlanding for transport av materiell og personer skal foregå på idrettsbaner innenfor IA1.

### 3.11 Illustrasjonsplan til områdeplan

Illustrasjonsplan som følger reguleringsplanen har ikke rettslig virkning.

### 3.12 Antall besøkende

Øvre grense for antall overnattende på konferansesenteret er 9000 personer.

### 3.13 Beregning av utnyttelsesgrad

Ved beregning av bruksareal (BRA) er det ikke tatt med parkeringsareal og det er ikke regnet tillegg av horisontalplan der etasjehøyde er over 3 m. For øvrig henvises til veileder om grad av utnytting fra MD, KRD og BE.

### **3.14 Anleggsperioden**

Innenfor område K1 og IA2 tillates i anleggsperioden massedeponi, knusing av steinmasser samt etablering av anleggsvei.  
Anleggstrafikk skal så langt det er mulig unngås på vei V5.  
Retningslinjer i miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal følges i anleggsperioden.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Næringsvirksomhet – Konferansesenter**

#### **Generelt**

Innenfor områdene K2, K3, K4 og K5 tillates ny bebyggelse med samlet bruksareal (BRA) inntil 95.000 kvm.

#### **Område K1**

Området omfatter konferansesenterfasiliteter, bevertning og leilighetsbygg knyttet til driften av senteret.

Maksimal byggehøyde er 15 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng  
Det tillates BRA med inntil 12.000 kvm for ny bebyggelse.

Det kan tillates at bebyggelsen innenfor området oppføres i kombinasjon med idrettsformål. Dette avklares i detaljplan.

#### **Område K2**

Området omfatter leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter.  
Maksimal byggehøyde er 23 m over ferdig planert gjennomsnittsterreng. For å skape variasjon kan det tillates høyde på inntil 29 m for en liten del av bygningsmassen  
Dette avklares nærmere i detaljplan.

Området omfatter også energisentral, informasjonsbygg og lager/ driftsbygninger knyttet til driften av konferanseområdet

Maksimal byggehøyde er 12 m over ferdig planert gjennomsnittsterreng. Maksimal byggehøyde for pipe er 30 m.

Samlet BRA for eksisterende og ny bebyggelse tillates med inntil 30.000 kvm.

#### **Område K3**

Området omfatter leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter.  
Maksimal byggehøyde er 23 m over ferdig planert gjennomsnittsterreng. For å skape variasjon kan det tillates høyde på inntil 29 m for en liten del av bygningsmassen  
Dette avklares nærmere i detaljplan.

Samlet BRA for eksisterende og ny bebyggelse tillates med inntil 90.000 kvm.

Deler av området kan omfatte underjordisk parkeringskjeller som nevnt under K4.

#### **Område K4**

Området omfatter konferansesenterfasiliteter som kontorer, bevertning, forretning, konferanserom, tekniske rom, rom for publikumsservice samt hotellrom knyttet til konferansesenteret.

Maksimal byggehøyde er 23 m over ferdig planert gjennomsnittsterreng. For å skape variasjon kan det tillates høyde på inntil 29 m for en liten del av bygningsmassen. Dette avklares nærmere i detaljplan.

Innenfor området kan det tillates oppført ett høyhus med høyde inntil 40 m. Dette skal markere kjernen i konferansesenteret og forutsettes å gi stedet en positiv identitet. Høy estetisk kvalitet, herunder materialbruk, må vektlegges spesielt.

Det tillates BRA inntil 40 000 kvm for ny bebyggelse.

Området omfatter, sammen med K3 og K5, underjordisk parkeringshus med minst 500 parkeringsplasser. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være for funksjonshemmede.

Gangadkomst fra parkeringshuset til konferansesenterets messehaller, kontorer og servicefunksjoner skal tilfredsstillende tekniske krav til universell utforming. Eksisterende konferansesal kan endres/ombygges, men kapasiteten skal ikke økes.

#### **Område K5**

Området omfatter konferansesenterfasiliteter og leilighetsbygg knyttet til konferansesenteret.

Maksimal byggehøyde er 13,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates BRA med inntil 25.000 kvm for ny bebyggelse.

Deler av området kan omfatte underjordisk parkeringskjeller som omtalt under K4.

#### **Område K6**

Området omfatter eksisterende boliger for konferansesenteret. Bygningsmassen skal opprettholdes. Utbedringer og mindre endringer tillates.

### **4.2 Idrettsanlegg -Nærmiljøanlegg**

#### **Område IA1**

Området omfatter idrettsanlegg, herunder idrettshaller og baner. Det kan i tillegg tillates noe helserelatert virksomhet for etablering av legekontor med tilhørende fasiliteter. Maksimal byggehøyde er 20 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates bebyggelse med BRA inntil 20.000 kvm.

Idrettsbaner skal utformes etter gjeldende standardkrav etter NIFs normkrav. Idrettsbanene kan benyttes til parkering i forbindelse med større arrangement ved konferansesenteret. Baneanlegg skal legge til rette for helikopterlanding.

Idrettsanleggene skal for en vesentlig del være åpne for allmennhetens bruk. Dette reguleres i en egen privatrettslig avtale mellom Stiftelsen Brunstad Konferansesenter og Stokke kommune.

Det kan tillates at deler av bebyggelsen oppføres i kombinasjon med formål innenfor K1. Dette avklares i detaljplan.

Innenfor IA1 tillates videreføring av eksisterende klatrepark. Klatreparken skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet. I detaljplan skal sikres at eksisterende turstier innenfor IA1 opprettholdes, eventuelt justeres/suppleres, slik at allmennhetens tilgjengelighet ivaretas på en god måte.

### **Område IA2**

Området omfatter idrettsanlegg. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Kjøreveg**

#### **Område V1**

Offentlig veg og gang/sykkelveg, åpen for allmenn ferdsel.  
Eksisterende adkomstvei fra Fv 303.

#### **Område V2**

Privat adkomstvei og gang- sykkelveg fra Skjærnesveien inn til konferansesenteret.  
Gang- sykkelvegen skal være åpen for allmenn ferdsel.

Det legges til rette for informasjonsstopp som vist i områdeplanen.

#### **Område V3**

Privat atkomtsvei/fortau fra kryss med V4 og inn til konferansesenterets hovedinngang. Veiføring kan endres i forbindelse med detaljplan for området.

#### **Område V4**

Adkomstvei til parkeringskjeller og område K6. Sideterreng skal slakes ut og terrengtilpasses, og tildekkes med stedlige vekstmasser for naturlig revegetering.

#### **Område V5**

Eksisterende kommunal veg (Brunstadvegen). Offentlig veg, åpen for allmenn ferdsel

#### **Område V6**

Privat atkomtsvei til område K6. Veien kan utvides til inntil 5 m veibredde forutsatt at dette ikke fører til terrenginngrep/sprengning i LNF1.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Friområde**

#### **Område F1**

Offentlig friområde.  
Opparbeidet gangsti langs brygge og badestrand i konferanseområdet.  
Gangstien skal være åpen for allmenn ferdsel og skiltes slik at dette ivaretas.

#### **Område F2**

Offentlig friområde

Tursti i sårbart terreng. Oppmerking og tilrettelegging for ferdsel skal gjennomføres skånsomt uten terrenginngrep. Rydding av vegetasjon i stitrasèen og merking med skilt er tillatt for sikring av allmennhetens tilgjengelighet.

Opparbeidet sti over stranda på hytteeiendom gbnr. 8/5 samt hensiktsmessig skilting skal skje etter avtale med eier av gbnr 8/5.

### **Område F3**

Offentlig friområde

Tilrettelegges for opphold med grillplass, båtfortøyning, toalettanlegg sitteplasser og eventuelt andre tiltak som tilrettelegger for allmenn bruk, herunder skilting. Stiatkomst fra sydenden av F4 og videre ned til sjøen skal opparbeides med tanke på å oppnå tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Byggeavstand fra sjøen ved alminnelig høyvann er 20 m.

### **Område F4**

Offentlig friområde.

Tursti som skal opparbeides for allmenn bruk og med tanke på å oppnå tilgjengelighet for alle brukergrupper. Området kan skiltes for ivaretagelse av allmennhetens tilgjengelighet.

## **6.2 Område VS 1 og VS 2**

Vegetasjonsskjerm.

Området omfatter vegetasjonsskjerm mot kulturlandskapet på Skjærnes og er en viktig innramming av det åpne kulturlandskapet. Skånsom skogskjøtsel. Flatehogst tillates ikke.

## **6.3 Område TV**

Området omfatter turvei gjennom VS1 og VS2 åpen for allmenn ferdsel. Turveien kan skiltes og skal sikre sammenhengende kyststiforbindelse gjennom området og skal opparbeides med tanke på å oppnå tilgjengelighet for alle brukergrupper. Mindre justeringer av turveiens plassering for å sikre en best mulig terrengtilpasning tillates.

Det skal opparbeides gangforbindelse mellom TV og IA2 tilgjengelig for alle brukergrupper.

## **6.4 Annet uteoppholdsareal**

### **Område UA1**

Området omfatter eksisterende badestrand tilhørende konferansesenteret.

### **Område UA2**

Området omfatter eksisterende ballplass/ uteoppholdsareal tilhørende konferansesenteret.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **7.1 Friluftsområde**

#### **Område LNF 1**

Olsåsen

Skogsarealene skjøttes med tanke på å opprettholde områdetets kvalitet som friluftsområde. Stier avmerket på områdeplanen skal tilrettelegges og merkes for allmenn ferdsel etter avtale med grunneier. Flatehogst tillates ikke.

#### **Område LNF 2**

Strandområdet på eiendom gbnr. 8/5.

### **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **8.1 Område FOS**

Friluftsområde i sjø

Området omfatter sjøarealer i tilknytning til Olsåsen.

#### **8.2 Område SH**

Småbåthavn/ bøyehavn (privat)

Området omfatter eksisterende småbåthavn.

#### **8.3 Område BAD**

Badeområde (privat)

Området omfatter eksisterende badeområde tilknyttet konferansesenteret.

### **§ 10 HENSYNSSONER**

#### **10.1 H 320**

##### **Faresone havnivåstigning (stormflo)**

Særlige bygningsmessige sikringstiltak: Dersom det bygges rom med gulv lavere enn kote 2,5 må det etableres tilstrekkelig sikkerhet mot inntrenging av vann ved stormflo.

#### **10.2 H 370 - 2**

##### **Faresone høgspenningsanlegg (jordkabel)**

Planlagt trase for høgspenkabel som skal erstatte høgspenning i luftstrekker dersom konsesjon for dette gis av NVE. Sikkerhetssone 10 m.

#### **10.3 H 570 - 1, 2, 3**

##### **Båndleggingssone - Automatisk fredet kulturminne.**

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til båndleggingssone. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene., jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

#### **10.4 H 560 -1**

##### **Særlige hensyn – Landskap**

Skogsbeltet på nordsiden av konferanseområdet og nordre del av Olsåsen må holdes intakt, dvs skjøttes med tanke på gode vekstvilkår for skogssamfunnet, og med tanke på å opprettholde skogen som visuell innramming av det åpne kulturlandskapet på Skjærnes.

#### **10.5 H 540 - 1 og 2**

##### **Særlige hensyn – Edellauvskog**

På vestsiden av Olsåsen ligger et belte med artsrik edellauskog av regional betydning. Inngrep i denne hensynssonen må i utgangspunktet unngås. Ved tilrettelegging for ferdsel skal dette gjøres med stor varsomhet.

## § 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 11.1 Høgspent

Høgspent skal være lagt i jordkabel før byggestart. Omlegging fra luftstrekk til jordkabel forutsetter at konsesjon er gitt fra NVE.

### 11.2 Gang-sykkelveg og kjørevei

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bygningsmasse utover parkeringskjeller innenfor K3, K4 og K5, idrettsområde IA1 og næringsområde K1, skal vei V1 og V2 inkludert gang-sykkelvegforbindelse være bygget.

Parkeringskjeller skal bygges parallelt med V1 og V2. Idrettsområdene og næringsområde K1 kan bygges parallelt med V1 og V2.

### 11.3 Kyststiforbindelse

Innen 1 år etter igangsettingstillatelse for områdene K2, K3, K4 eller K5 unntatt parkeringskjeller, skal sammenhengende kyststiforbindelse gjennom området, samt parkering for brukere av stien, være etablert. Dette gjelder også stier innenfor område LNF1.

### 11.4 Friområder

Innen 2 år etter igangsettingstillatelse for områdene K2, K3, K4 eller K5 unntatt parkeringskjeller, skal nødvendig opparbeiding av friområder være gjennomført i henhold til egen avtale mellom kommunen og berørte parter.

### 11.5 Skjøtselsplan for Olsåsen og skogsområdet mot Skjærnes for øvrig.

Før det gis igangsettingstillatelse for områdene K2, K3, K4 eller K5 unntatt parkeringskjeller, skal det foreligge skjøtselsplan godkjent av kommunen for disse områdene.

### 11.6 Idrettsanlegg

Senest 2 år etter at første igangsettingstillatelse er gitt innenfor områdene K2, K3, K4 eller K5 med unntak av parkeringskjeller, skal minst 50 % av idrettsanlegget være ferdig. Senest 4 år etter at første igangsettingstillatelse er gitt innenfor de nevnte områdene, med unntak av parkeringskjeller, skal hele idrettsområdet være ferdig bygget ut.

### 11.7 Grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse, må geoteknisk og miljøteknisk undersøkelse være gjennomført.