



REGULERINGSBESTEMMELSER - DETALJREGULERING DEL AV EIENDOM 64/12 – GEILO

Hol kommune

PlanID: 4219

Dato 25.09.2023

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for to nye boligtomter, samt et område til kombinert næring/idrett på deler av eiendom 64/12 på Geilo. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til områdets attraksjonskraft blir ivaretatt og sikre at området fremstår helhetlig med god tilpassing til omgivelsene.

Denne planen, PlanID 4219, erstatter deler av reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, PlanID 062004011, ikraftsettelsesdato 29.04.2004.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

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, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1. Boligbebyggelse

Det kan innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse oppføres nye boliger.

3.1.1.1. Krav til situasjonsplan

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde, og

ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og etterbehandling/tilplantning, samt overvannshåndtering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.1.1.2. Utnytting

På hver av boligtomtene tillates oppført ett frittliggende bolighus med tilhørende garasje/uthus. På T1 er det tillatt med inntil fire enheter. På T2 er det tillatt med inntil to enheter.

Tillatt utnyttelse pr. tomt er 30 %-BYA. Ved etablering av enebolig på T1 er tillatt utnyttelse 25% BYA. Utnyttelsesgraden er inklusive garasje/uthus og parkering.

Det tillates oppført en frittliggende garasje eller uthus på inntil 50 m² pr. tomt for boliger. Ved flere enn to enheter på T1 tillates oppført en frittliggende garasje på inntil 100 m².

Det skal på hver av tomtene settes av 2 stk. vinterbrøyta parkeringsplasser pr. bolig eller 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet.

3.1.1.3. Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

På T1 kan underetasje tillates ved etablering av bolig i skrått terreng. Ved etablering av underetasje på T1 skal den delen av underetasjen som ligger inne mot skråningen ligge på 100% skjæring. Maksimal gesimshøyde for bygning med underetasje skal ikke overstige 6 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen. Byggehøyder på T1 kan ikke overstige maks. kotehøyde 796,5.

3.1.1.4. Utforming

På nye boliger tillates saltak og flatt tak. Ved saltak skal takvinkelen være mellom 15 og 35 grader.

Ny boliger tillates oppført med moderne arkitektur. Det tillates store vindusflater og stein i fasaden.

Takbelegg skal holdes i grå, brun eller grønn farge av mørk karakter. Det tillates ikke blanke takflater.

Underetasje skal behandles/fargesettes slik at den blir et bindeledd mellom huset og terrenget omkring.

3.1.1.5. Plassering

Ny bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maksimal synlig grunnmurshøyde skal være 30 cm.

Møneretningen på bygningen skal følge lengderetningen på bygningen og ligge parallelt med terrenget.

Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.

3.1.1.6. Minste uteoppholdsareal

Ved etablering av flere enn to enheter skal avsettes minimum 25m² uteoppholdsareal per enhet. Arealet skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra de enkelte enhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold med sol på minimum halvparten av arealet ved vårjevndøgn klokka 15. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3.

3.1.2. Fritidsbebyggelse

Områdene avsatt til fritidsbebyggelse omfatter eksisterende fritidsboliger. Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger innenfor områdene. Eksisterende fritidsboliger tillates om- eller tilbygd.

3.1.2.1. Utnytting

Det tillates en utnyttelse fra T-BRA = 175 m² til T-BRA = 250 m² avhengig av tomtestørrelse og beliggenhet.

Det skal på hver enkelt tomt settes av 2 vinterbrøytete parkeringsplasser.

3.1.2.2. Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

3.1.2.3. Utforming

Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarger.

På fritidsboliger skal det nyttes torv, tre eller skifter som taktekkingsmateriale.

Fritidsboliger skal ha saltak med en takvinkel på 22-32°. Taket skal ha kraftige vindskier og rikelig takutstikk ved raft og gavl.

3.1.3. Industri

Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.

3.1.3.1. Krav til situasjonsplan

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde, og ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og etterbehandling/tilplantning, samt overvannshåndtering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.1.3.2. Utnytting

Tillatt utnyttelse er 20 %-BYA inkl. parkering

Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 0,5-2 parkeringsplasser pr. 100 m² kontor/lager. Parkeringsareal skal ha fast dekke.

3.1.3.3. Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

3.1.3.4. Utforming

Bygningenes takvinkel skal være mellom 15-22 grader. Ny næringsbebyggelse skal tilpasse øvrig industri/næringsbebyggelse i området ift. form og farge.

3.1.3.5. Byggegrense

Byggegrense vist i plankartet innenfor felt NI_1 gjelder også for etablering av parkering.

3.1.4. Skiløype

Skiløype tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke; kun grus som toppdekke.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§15-5 nr. 2)

3.2.1. Veg

Regulert vegtrasé skal gi helårs adkomst.

3.3. Grønnstruktur (§15-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde

Områdene skal nyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg i områdene.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1.1.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst og parkering.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal vann- og avløpsløsninger utredes og planlegges slik at tekniske planer for vann og avløp er godkjent.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer.