

Detaljregulering F14, Geilo fjellandsby

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 3044_4276

Vedtatt i kommunestyret: 22.05.25, Sak: 61/2025

23.05.2025

1. Fellesbestemmelser for hele området

Kulturminner

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

Teknisk infrastruktur

- b) Bebyggelse skal knyttes til felles vann- og avløpsnett. Alle ledninger legges som jordkabler. Det tillates ikke luftlinjer i området.
- c) Det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealformål.

Terrengarbeid

- d) Sprengningsarbeider skal utføres i perioder med lav vannføring. Fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal tilbakeføres med stedlige masser, påføres stedegen vekstmasse og tilsås med stedegen vegetasjon senest første vekstsesong etter at arbeidene er ferdig. Naturstein skal benyttes ved behov for mur.
- e) Ved etablering av bygg og anlegg skal håndtering av overskuddsmasser hovedsakelig skje innenfor reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby. Det skal ved søknad om tiltak og for meldepliktige tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd, samt redegjøres for håndtering av eventuelle planteskadegjørere.

Utforming

- f) Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene.
- g) Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke vises i plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.

Overvann

- h) Det skal legges opp til naturbasert håndtering av overvann og tretrinns strategien til Norsk Vann skal følges. Alt overvann fra bebyggelse og anlegg, samt ny adkomstveg, ledes til fordrøyningsanlegg i bestemmelsesområde #1. Alle stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor. Stikkrenner skal ha minimum dimensjon Ø300mm.

Universell utforming

- i) Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet.

Byggegrenser

- j) Byggegrenser framkommer av plankart. Parkeringskjeller kan legges i formålsgrensen.

2. Bestemmelser til arealformål (§ 12-5 nr. 1)

2.1. Bebyggelse og anlegg

2.1.1. Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie

2.1.1.1 Grad av utnyttning og byggeghøyder

Felt	Formål	Tillatt type bebyggelse	Grad av utnyttning	Maks antall enheter	Maksimal mønehøyde *
F14	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse -konsentrert. Fritidsbebyggelse -blokk.	25% BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Etter plankart datert 10.01 2025 blir det 32,3 % BYA.	21	12,5 meter.

*Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer for «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», datert 28.05.14, skal være førende for fritidsbebyggelsen. Minst 80 % av leilighetene skal ha en størrelse på mellom 30-100 BRA (m²). Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden (BYA). Minst kotehøyde for gulv ift. flomutløp skal være +1000 moh.

2.1.1.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Krav om situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av felt, adkomst, parkering, og stikkledning for vann og avløp samt overvannsløsning. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng.

b) Utforming

Saltak skal ha vinkel mellom 22-32 grader. Det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.
- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 m.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Til taktekking skal det brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) eller materialer i matt svart eller gråtoner. Det tillates store vindusflater.

c) Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering kan dels dekkes utenfor feltet, da innenfor parkeringsplass A i Geilo fjellandsby. Det er krav om at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltet.

2.1.2. Uteoppholds- og lekearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr. fritidsenhet og skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet for forurensing og stråling
- Hensiktsmessig utformet og ligger godt tilgjengelig for leilighetene.
- Gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15:00.
- Sikret mot vind og skyggeeffekter
- Støynivå må ikke overstige 55 dBA

Det skal avsettes areal for lek innenfor regulert fellesareal for fritidsbebyggelse i planen. Det totale lekearealet skal være 25 m² pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m² fra og med 3 enheter. Areal avsatt til lek skal ha universell utforming og tilkomst, og tilfredsstillende lys- og støyforhold. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Lek- og felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og kan også dekket inn i regulert område for friluftsmål.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

2.2.1. Kjøreveg

Helårs atkomstveger med møteplass. Regulerede bredder fremgår av plankartet.

2.2.2. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal få en grønn utforming.

3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.1. Turdrag

Området omfatter eksisterende skiløyper/turveger i området.

Det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel og framføring av skiløype/turveg.

Det er tillatt med tilrettelegging og terrengbearbeiding for å ivareta områdets funksjon som turdrag.

3.2. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.2.1. Friluftsmål

Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1. Flomfare, H320

Omfatter aktsomhetssone for 200-års flom. Før tillatelse til tiltak som faller inn under sikkerhetsklasse F1 og F2 skal sikringstiltak prosjekteres, og dokumentasjon vedlegges i byggesøknad. Sikringstiltak må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse.

4.1.2. Krav vedrørende infrastruktur, H410

Overvann i dreneringslinje gjennom område H410_1 og H410_2 skal føres åpent på terreng gjennom planområdet. Unntak er stikkrenner gjennom regulert turveg/skiløype. Åpen vannvei og stikkrenner skal dimensjoneres for 200 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor. Åpen vannvei skal ha tilstrekkelig erosjonssikring

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

#1 – Fordrøyningsanlegg

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det legges til rette for et åpent fordrøyningsanlegg i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også legges til rette for tiltak for å forhindre forurensning i anleggsfasen.

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7)

6.1. Før igangsettingstillatelse

- a) Tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning skal dokumenteres i byggesøknad for nye bruksenheter.
- b) Tilstrekkelig kapasitet på avløpsrenseanlegg skal dokumenteres i byggesøknad for nye bruksenheter.
- c) Ny adkomstveg, inkl. regulert møteplass, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til nye bruksenheter.
- d) Vannmiljø: Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.
- e) Krav vedrørende infrastruktur (H410): Avskjærende grøfter og stikkrenner etableres før igangsettingstillatelse kan gis

6.2. Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Notat VA-plan Geilo Fjellandsby Felt 14 datert 11.04.2024*
- *Plantegning VA, HB103 datert 15.08.2024.*
- *Lengdeprofil VA, HC101 datert 15.08.2024.*
- *Plan- og profil veg, TC104 datert 15.08.2024*