

## Detaljregulering Fredly boligfelt – Geilo Hol kommune

Planid:4239

Vedtatt i Hol kommunestyre 20.6.2024

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. Sett i sammenheng med plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

### 1. Bestemmelsesens virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

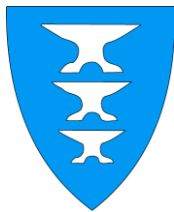
### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse
  - Lekeplass
  - Energianlegg/Trafo
2. Samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Annet vegareal – grøntareal
  - Kollektivholdeplass
  - Parkering
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Turdrag
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
  - Friluftformål

### 3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 2, 4, 6 og 10)

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området duker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionale myndigheter varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.
- 3.2 Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.
- 3.3 For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200 års flom. Vurdering og ivaretagelse av overvannstraseer skal hensyntas og innarbeides i byggesøknad. Disponering og drenering av overvann skal vises i utomhusplanen.
- 3.4 Mellomlagring av masse i anleggsperioder kan skje på områder avsatt til byggeområder. Områder som benyttes til mellomlagring skal etterbehandles i samsvar med områdets formål og funksjon.
- 3.5 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.
- 3.6 Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdrenering i byggeteknisk forskrift.
- 3.7 Før anleggsarbeid startes skal tiltakshaver skaffe seg informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes.
- 3.8 Rekkefølgekrav  
Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

**Detaljregulering Fredly boligfelt – Geilo  
Hol kommune**

Planid:4239

Vedtatt i Hol kommunestyre 20.6.2024

Utbyggere skal vurdere energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal lekeplassen være opparbeidet og høgspenlinja være lagt i bakken.

Før det gis igangsettelsestillatelse på enkelttomter skal det være fremmet en situasjonsplan for lekearealet.

Før det kan bygges på lekearealet samt tomt 5 og 6 skal matjorden skrapes av og brukes til nydyrking eller jordforbedring av andre jorder i nærområdet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging på mer enn 5 av de nye tomter skal forgjengerkryssingen av riksveg 7 og busslommen flyttes i henhold til regulert løsning og som nærmere beskrevet i trafiknotatet:

«Byggefelt Trøogutu-B2. Kryssing av Rv. 7», datert 10.05.2023.(vedlagt). Dette gjelder også nytt fortau på nordsiden av Rv 7 og frem til krysset, som vist i notatet. For tiltak som berører Rv. 7 skal byggeplan godkjennes av Statens vegvesen.

**4. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 5 og 7)****4.1 Utnytting**

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på de forskjellige boligområdene.

Tomt nummer	Tillatt bygningstype	Maksimal grad av utnytting
5-9 og tomter uten nummerering	Enebolig	25 % BYA
1-4 og 10	Enebolig eller tomannsbolig	25 % BYA ved enebolig og 30 % BYA ved tomannsbolig

Kommunen vurderer i behandlingen av byggesøknaden om det på enkelte tomtene er formålstjenlig med sokkeletasje, og kan stille krav om dette. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

**4.2 Byggehøyde på boligene**

Tillatt mønehøyde er 8,5 m, med unntak av tomt 9 som har byggehøyde på 7 m. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Ved pulttak er mønehøyde lik gesimshøyde. Maksimal tillatt fylling er 1,5 m fra opprinnelig terreng.

**4.3 Antall boenheter**

Område	Tillatt antall enheter
5-9 og tomter uten nummerering	En hovedenhet med inntil 2 hybler pr. tomt
1-4 og 10	En hovedenhet med inntil 2 hybler pr. tomt. Bygges tomannsbolig tillates 2 hovedenheter.

**4.4 Garasje/uthus**

Det kan bygges garasje og/eller uthus på tomter avsatt til boligformål. Garasje skal maksimalt være på 50 m<sup>2</sup> BYA, uthus maksimalt 30 m<sup>2</sup> BYA.



## Detaljregulering Fredly boligfelt – Geilo Hol kommune

Planid:4239

Vedtatt i Hol kommunestyre 20.6.2024

Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 4.5 Byggegrense

Byggegrense er 4 m i henhold til plan- og bygningsloven. Byggegrensen gjelder ikke for garasje/uthus. Disse kan plasseres inntil 2 m fra arealer regulert til annen veggrunn eller friområde så lenge bygningen ikke er til hinder for frisiktsoner og dersom innkjøringen er parallelt med kjørevegen. Dersom naboene samtykker og terrengforholdene tilsier det kan det tillates at garasje/uthus plasseres i nabogrensen.

#### 4.6 Terreng/planering

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal ha en utforming som harmonerer med omgivelsene. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes. Terrenginngrep prosjekteres slik at graden av fylling ikke overstiger graden skjæring.

#### 4.7 Atkomst

Atkomst til hver tomt er vist veiledende på plankartet. Avkjørsel er ikke juridisk bindende, men viser fra hvilket side av tomten adkomst skal foregå.

#### 4.8 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minst 2 biloppstillingsplasser til hver enebolig. Dersom det bygges hybelleilighet, skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. hybelenhet. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Arealkrav pr. biloppstillingsplass er 18 m<sup>2</sup> BRA ihht. Teknisk forskrift.

#### 4.9 Utforming

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garaseloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold.

Bygningen skal ha takvinkel mellom 20 og 35 grader for saltak og mellom 8 og 20 grader for pulttak. Takdekket skal ha avdempede farger.

#### 4.10 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av bolig skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for det enkelte boligareal i reguleringsplanen. Utendørsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, atkomst, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemur og gjerde. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### 5. Bebyggelse og anlegg, lekeplass (§ 12-7 nr. 4)

5.1 Arealet avsatt til lek skal opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruk av området til lek- og idrettsaktiviteter.

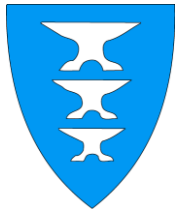
### 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 4)

6.1 Vegene skal bygges i tråd med kommunale krav, dette gjelder ikke Rv. 7 med tilhørende anlegg som i stedet bygges etter krav fra Statens vegvesen..

6.2 Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten skal arealer avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

6.3 Reguleringsbredde på vegene fremgår av plankartet.

6.4 VA-anlegg skal bygges i henhold til kommunenes retningslinjer.



**Detaljregulering Fredly boligfelt – Geilo  
Hol kommune**

Planid:4239

Vedtatt i Hol kommunestyre 20.6.2024

---

**7. Grønnstruktur (§ 12-7 nr. 2 og 4)**

- 7.1 På areal avsatt til turveg tillates etablering av teknisk infrastruktur. Terrenginngrep skal istandsettes og tilsåes. Det tillates ikke med privatisering.

Vedlegg: Notat: «Byggefelt Trøogutu-B2.Kryssing av Rv. 7», datert 10.05.2023.