



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Gnr.64 bnr.3

Holmshovda – Dr. Holms Hotel

PlanID: 4225

Saksnummer: 2021/3314

Vedtatt: 15.06.2023

1 Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av Dr. Holms hotell og utbygging av fritidsboliger som konsentrert bebyggelse i to bygningskropper, med tilhørende tilkomst og parkering. Planområdet ligger i Geilo sentrum og i gåavstand til jernbanestasjonen på Geilo. For mer utfyllende informasjon om plan vises det til planbeskrivelsen datert 03.11.2020, sist revidert 17.06.2021.

1.1 Formål i planen

Formål	Eieform	Feltnavn
§12-5. Nr. 1- Bebyggelse og anlegg		
1122 – Fritidsbebyggelse – konsentrert	Annen eieform	BFK
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Annen eieform	BKB
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010 - Veg	Annen eieform	SV1 - SV3
2019 - Annen veggrunn – grøntareal	Annen eieform	SVG1- SVG3
2083 - Parkeringshus/-anlegg	Annen eierform	SPH
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur		
3030 – Turdrag	Offentlig	Turdrag

2 Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

2.1 Før rammetillatelse

- Plan for massehåndtering skal foreligge før rammetillatelse, jf. § 3.3.
- ENØK-tiltak og alternative energikilder i henhold til gjeldende TEK avklares før rammetillatelse, jf. § 3.9.
- Godkjent, helhetlig situasjonsplan i målestokk 1:200 skal foreligge, jf. § 3.1.

2.2 Før igangsettingstillatelse

- Parkering sikres på egen tomt før igangsettingstillatelse gis, jf. § 3.13.

2.3 Før brukstillatelse/ferdigattest

- Sluttdokumentasjon for vann- og avløpsanlegg må være godkjent av Hol kommune.
- Før det gis brukstillatelse for nye boenheter, skal opparbeiding og rydding av ny skiløypetrase gjennom planområdet være utført.

3 Fellesbestemmelser for planområdet (§ 12-7)

3.1 Generelt

Det tillates trinnvis utbygging av området.

Når rammetillatelse gis skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser arealdisponering med henhold til bygningers plassering og organisering, fasadeorientering, adkomst- og kommunikasjon, renovasjonshenting, parkering, uteoppholdsarealer, grøntanlegg, eksisterende og planlagt terreng, gjerder og forstøtningsmurer. Overflater på veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.

3.2 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 28.10.2020 er retningsgivende for disponering av planområdet.

3.3 Massehåndtering

Plan for massehåndtering som viser samfunnstjenlig bruk av overskuddsmasser/ gjenbruk av masser og transportdistanse skal være godkjent før rammetillatelse.

Ved funn av forurensede masser skal tiltaksplan iverksettes. Planen skal være godkjent før rammetillatelse.

3.4 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen i planområdet skal ha en god estetisk utforming, med størst mulig enhetlig formuttrykk og materialbruk. Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20 og 30 grader, mindre tilbygg og karnapper kan ha takvinkel inntil 45 grader.

Bygninger skal oppføres med materialer som harmonerer med tradisjonell norsk trearkitektur og lokal byggeskikk. Utvendige fasader skal ha bordkledning, eventuelt kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en helhetlig karakter med henhold til fargebruk, form og skala. Skarpe farger er ikke tillatt, og bygningens yttervegger og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Kryssfiner eller sponplater tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasaden. Reflekterende eller fargende glass er ikke tillatt. Farge- og materialvalg opplyses om ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde tillates med maks 100 cm.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for BFK og BKB1 skal være felles og eies av alle enhetene, iht. retningslinjer for «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*». Private uteoppholdsarealer kan ikke fradeles areal innenfor feltene, kun seksjoneres i henhold til retningslinjer for «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*». Uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Sikker tilkomst og plassering.
- God utnyttelse av solforhold og lokalklima.
- Det skal skjermes mot vind, og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

3.6 Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-rammeplan, datert 04.03.2019, er førende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal skje innenfor planområdet.

3.7 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for behandling av byggesøknader. Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt.

3.8 Renovasjon

Renovasjonsteknisk løsning skal være fremlagt og godkjent av Hallingdal renovasjon før rammetillatelse.

3.9 Fjernvarme/energiløsning

ENØK-tiltak og alternative energikilder i henhold til gjeldende TEK avklares før rammetillatelse.

3.10 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner, som er automatisk fredete kulturminner oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

3.11 Byggegrenser

Byggegrense er lagt i formålsgrensen der ikke annet fremkommer av plankartet eller bestemmelser.

3.12 Bruksareal under terreng

Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Bruksareal under terreng medregnes 50% der avstand er mellom 0,5 m og 1,5 m, og 100% der avstanden er over 1,5 m.

3.13 Terreng og vegetasjon

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt for omgivelsene og skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

3.14 Parkeringsanlegg

I fellesanlegg for parkering skal minimum 2 % av parkeringsplassene reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1,5 p-plass pr. utleieenheter
- 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal
- 1 p-plass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager og lignende)
- 2 p-plasser pr. hyttetomt

Parkeringsbehov skal i hovedsak tilfredsstilles ved etablering av parkeringsplasser eller parkeringskjeller under bygninger.

3.15 Mindre justeringer

Mindre justeringer mellom areal regulert til samferdselsanlegg og tilstøtende arealformål kan tillates i samråd med veimyndighet og grunneier, og skal være begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabilit og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for endrede fyllinger og skråningsutslag.

I samråd med aktuell myndighet og grunneiere kan mindre justeringer mellom arealformål Turdrag og BFK/BKB tillates for mest mulig formålstjenlig tilpasning til omkringliggende eiendommer.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser

- Maks møne- og gesimshøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Møneretning bør følge illustrasjonsplan datert 28.10.2020, jf. punkt 3.2.
- Minste uteoppholdsareal skal være 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr. boenhet og fritidsenhet. Minimum 4 m² skal være privat areal.
- Maksimalt 50% av målbart BRA for formålene BFK og BKB kan etableres som fritidsboliger. Minimum 50% av målbart BRA for formålene BFK og BKB kan etableres som fritidsboliger tilrettelagt for utleie.
- Hovedandelen av fritidsboliger tilrettelagt for utleie innenfor formålene BFK og BKB (minst 80%) skal ha en størrelse på mellom 30-100 m² BRA eksklusiv parkeringsplass.
- Bebyggelsen innenfor BFK og BKB kan etableres inntil 50 cm fra formålet Turdrag, men ikke nærmere enn 30 cm. Ved plassering nærmere formålet Turdrag enn 50 cm, skal bebyggelsen ikke komme i konflikt med opparbeidet skiløype.

4.1.2 Fritidsbebyggelse konsentrert - felt BFK

- Området bebygges som konsentrert fritidsbebyggelse, med fellesparkering og private boder innenfor formålet SPH.
- Maks møne- og gesimshøyde skal ikke overstige kote +832,6.
- Maks BRA=775 m².
- Det tillates fritidsboliger inntil 600 m² BRA.
- Areal som ikke bebygges med fritidsbolig, kan bebygges med fritidsbolig tilrettelagt for utleie.
- Det tillates maks 2 etasjer + kjeller.
- Det tillates etablert skorstein over mønehøyde.
- Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer, bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse og bevertning – felt BKB

- Området bebygges med hotellrom i kjelleretasje, direkte knyttet til eksisterende hotell på gnr. 64 bnr. 476.
- Det tillates etablert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie i 1. etasje.
- Maks møne- og gesimshøyde skal ikke overstige kote +824,5.
- Maks BRA=425 m².

- Det tillates maks 1 etasje + kjeller.
- Det tillates etablert skorstein over mønehøyde.
- Innenfor felt BKB skal det etableres snuhammer.
- Det tillates etablering av skibånd.
- Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer, bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere.

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

4.2.1 Veg – SV1 og SV3

Terrengtilpasninger og mindre endringer tillates i samråd med rette vegmyndighet.

4.2.2 Veg – SV2

Det tillates parkering på SV2.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal SVG2

Bygg for teknisk anlegg tillates innenfor området der det ikke er i konflikt med frisiktsoner.

4.2.4 Parkeringshus/-anlegg – SPH

Innenfor formålet SPH kan det etableres parkeringsplasser og blant annet renovasjonstekniske løsninger. Det kan i tillegg etableres bodareal og trappoppganger tilknyttet formålet BFK.

5 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1 Turdrag – felt Turdrag

Innenfor felt Turdrag skal det etableres ski-/turtrase. Området er offentlig formål.

6 Hensynsoner (§12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt H 140

Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikringssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktzone.