



HOL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER planID 3044_4240 Detaljregulering for SkiGeilo Lodge, gbnr 66/734, 808 m.fl.

Utarbeidet av LINK arkitektur
Sist revidert 06.05.2024

1. gangsbehandling 11.01.2024, sak PS 4/2024
Høring og offentlig ettersyn 12.01.2024 – 26.02.2024
 2. gangsbehandling 16.05.2024, sak PS 37/2024
Vedtak i kommunestyret 30.05.2024, sak 71/2024
-

Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for utleieleiligheter i baseområdet til SkiGeilo i Vestlia. Dette for å sikre flere kunder til skisenteret og tilhørende aktiviteter i midtuke og gjennom hele året. Et slikt anlegg krever tilhørende funksjoner som bevertning og tjenesteyting, parkering og areal for trafikk. Målet er å sikre lønnsom drift og videre utvikling av skianlegget. Videre er målet å begrense biltrafikken i området gjennom å styrke busstilbudet til området og minske dagparkeringen nært baseområdet.

§ 1 Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - 1410 – Skianlegg
 - 1600 – Uteoppholdsareal
 - 1800 - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1) – fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse, tjenesteyting, bevertning, skianlegg og parkering.
 - 1800 - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2) – fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse og parkering.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - 2011 – Kjøreveg
 - 2012 – Fortau
 - 2014 – Gatetun
 - 2015 – Gang- /sykkelveg
 - 2019 – Annen veggrunn – grøntareal
 - 2025 – Holdeplass/plattform
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- 3031 – Turveg
- 3040 – Friområde

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal.

§ 3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 4 Teknisk infrastruktur

- a) Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur, herunder atkomstveier, internt trafikkareal, transformatorbokser, renovasjonsløsninger og pumpestasjoner, innenfor alle arealbruksformål.
- b) Ny bebyggelse i området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken. Løsningen må være i samsvar med Hol kommunes VA-norm.

§ 5 Landskap

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer, og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet, skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes. Vegetasjon mellom ny bebyggelse og veier skal søkes ivaretatt.

§ 6 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (pbl. § 12-7, nr. 4)

Til hvert byggetrinn innenfor planområdet skal det ved søknad om rammetillatelse dokumenteres;

- Snitt og profiler
 - Bygningsvolum og høyder
 - Material-, form og fargebruk
- Situasjonsplan i målestokk 1:500
Situasjonsplan skal vise;
 - Plassering av bygg
 - Interne trafikk- og atkomstarealer
 - Evt. parkering på terreng
 - Kotehøyder
 - Overvannshåndtering
 - Renovasjonsløsning og varelevering
 - Leke- og utomhusarealer
 - Planlagt terrengbehandling
- Teknisk detaljplan av offentlig veg
- VA-plan, ink. sløkkevann og overvann
- Massehåndteringsplan
- Plan for plassering av riggområder, inkludert parkering for arbeiderne på anlegget, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med

atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk og vurdering av trafiksikkerheten for myke trafikanter.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

§ 7 Bebyggelse og anlegg

§ 7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 7.1.1 Utforming og omgivelseskvalitet (§12-7, nr. 1)

- a) Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell kvalitet og material kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal ta opp i seg/nytolke elementer fra lokal byggeskikk.
- b) Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og landskapet det ligger i.
- c) Fasadene skal utføres i tre, det tillates innslag av stein eller betong.
- d) Til takdekking skal det brukes torv, tre, skifer eller mørke, matte flater. Det tillates også solenergianlegg.
- e) Ny bebyggelse skal ha takvinkel mellom 22 og 35 graders vinkel. Det tillates avvikende gradeantall på takoppløft og arker. Takoppløft og arker skal ikke overstige 1/3 av samlet takflate og underordne seg hovedtaket ved at de ikke trekkes ut mot gavler med maksimal høyde 1 meter under hovedmøne.
- f) Det tillates tekniske takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter, solenergianlegg og lignende over angitt byggehøyder.

§ 7.1.2 Parkering (§ 12-7, nr. 1)

Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass per fritidsenhet (inkludert enheter regulert til fritids- og turistformål). Parkering kan anlegges i felles anlegg under terreng/lokk. Det tillates etablert parkering over to plan. Kravet til parkering kan dekkes på tvers av feltene.

§ 7.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal legges til rette for 25 m² felles uteoppholdsareal eller minimum 20% av BRA per fritidsenhet (inkludert enheter regulert til fritids- og turistformål), der minst 4 m² skal være privat tilknyttet den enkelte enhet.

Arealene skal være egnet for lek, opphold og ha god tilkomst, og ikke være brattere enn 1:3. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold med sol på minimum halvparten av arealet ved vårjevndøgn klokka 15.

Kravet til uteoppholdsareal kan dekkes på tvers av feltene.

§ 7.1.4 Antall enheter

Maks antall enheter for planområdet er 145, gjelder alle type enheter. Minst 92 enheter skal være i størrelsesorden 30-100 m².

§ 7.1.5 Utnyttelse og høyder

Maks tillatt utnyttelse og maks mønehøyder er vist i plankartet. Parkeringskjeller kan etableres under felt KBA1 og KBA2 med angitt planeringshøyde som i plankartet. For KBA1 og KBA2 gjelder også oppgitt planeringshøyde maks kote på nye terrengfyllinger/nytt planert terreng.

§ 7.1.6 Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrense, kan det bygges i formålsgrensen. Frittstående energianlegg/nettstasjoner, avkjøringer/veier, trapper/amfi, ramper, forstøtningsmurer, skibånd og liknende tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 7.1.7 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser som oppheves er vist på plankartet. Innenfor planområde tillates oppretting og fradeling av egnede eiendommer.

§ 7.2 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anlegg

§ 7.2.1 Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA1

Felt KBA1 reguleres til Kombinert bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse, bevertning, tjenesteyting, skianlegg og parkering under terreng/lokk. Det etableres felles uteareal mellom bebyggelsen.

Konsentrert fritidsbebyggelse skal utgjøre maks 15% av antall enheter. Disse enhetene kan omsettes fritt. Øvrige enheter reguleres til fritids- og turistformål. Disse er underlagt utleieplikt, og skal være tilgjengelig for utleie minst ni måneder av året.

§ 7.2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA2

Felt KBA2 reguleres til Kombinert bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse og parkering under terreng/lokk. Det etableres felles uteareal mellom bebyggelsen.

Konsentrert fritidsbebyggelse skal utgjøre maks 15% av antall enheter. Disse enhetene kan omsettes fritt. Øvrige enheter reguleres til fritids- og turistformål. Disse er underlagt utleieplikt, og skal være tilgjengelig for utleie minst ni måneder av året.

§ 7.2.3 Uteoppholdsareal – f_UTE

Felt f_UTE reguleres til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer skal utformes i tråd med pkt. 7.1.3.

§ 7.2.4 Skianlegg – ISA

Felt ISA reguleres til skianlegg.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kjøreveg – f_KV3

Vegen skal gi helårs kjøreatkomst til KBA1-2, ISA og gbnr 66/377. Vegen skal ha vegbredde på 6 meter.

§ 8.2 Kjøreveg – f_KV4

Vegen skal gi helårs kjøreatkomst til f_GT og KBA1-2. Vegen skal ha vegbredde på 4 meter.

§ 8.3 Gatetun – f_GT

Gatetunet skal være overkjørbart, og gi tilkomst til parkeringsgarasjer og renovasjonsareal/varelevering. Kjørebane skal være tydelig merket, enten med forskjell i dekke, nivå eller adskilt fra gangsoner med pullerter.

§ 8.4 Annen veggrunn – grøntareal – AVG1-6

Det kan etableres avkjøring, terrengforstøtningsmurer, trapper og tilsvarende konstruksjoner i formålet.

§ 9 Grønnstruktur

§ 9.1 Friområde – f_FRI1

Arealet tillates opparbeidet for lek og opphold. Vegetasjon, spesielt større trær, skal bevares så langt det lar seg gjøre. Det tillates etablert vegetasjonsskjerm innen formålet. Det tillates terrenginngrep/terrengvoll for å bedre tilpasning til bebyggelse og nytt terreng på KBA1 og KBA2.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder for planområdet.

§ 10.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune, knyttet til etablering av rundkjøring på fv. 40 være signert og godkjent.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Viken fylkeskommune. Detalj- og byggeplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og gjeldende regelverk skal godkjennes av Hol kommune. Sammen med byggesøknad skal det leveres dokumentasjon for å ivareta støyforhold for berørt bebyggelse i tråd med retningslinje T-1442 og støyrapport utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.12.2020.
- c) Ny tilkomstvei til Solli d-f SV5 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjøring stenges.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til for rundkjøring skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.
- e) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for rundkjøring skal tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier være ferdigstilt.
- f) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32 i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde) være ferdig opparbeidet.
- g) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis nye enheter skal omlegging av løype c-BST2 (i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde) være ferdig opparbeidet som vist på plankart.
- h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann være bygd og satt i drift.
- i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift.
- j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.
- k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.
- l) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være ferdig opparbeidet.

- m) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert.
- n) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50% av maksimalt enheter i henhold til områdeplan for Vestlia reiselivsområde, plan-ID 1344_4181, skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.
- o) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter.
- p) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge en vurdering av bekkeløp innenfor bestemmelsesområde #1, jfr. pkt. 12
- q) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal kapasitet på flomvei innenfor #6, jfr. §16, sikres. Ved behov skal stikkrenner under Solstadvegen og Bakkestølvegen nordøst i planområdet utbedres/dimensjoneres som del av dette.

§ 10.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen KBA1 og KBA2 skal o_KV1, f_KV2, f_KV3 og f_KV4 være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan for de berørte tiltak.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen KBA1 og KBA2 skal gang- og sykkelveg, f_GS1 og o_GS2, og fortau, f_FO2, være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan for de berørte tiltak.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen KBA1 og KBA2 skal avbøtende tiltak være opparbeidet i henhold til vurdering av bekkeløp innenfor bestemmelsesområde #1, jfr. pkt. 10.1 p).

§ 11 Eierform

§ 11.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o_KV1 – kjøreveg, o_GS2 – gang-/ sykkelveg, o_FO3 – fortau, o_AVG1 – annen veggrunn - grøntareal

§ 11.2 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

| Felt navn | Arealformål | Felles for |
|------------------------|-----------------------------|--|
| f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3 | Uteoppholdsareal | KBA 1, KBA 2 |
| f_GT | Gatetun | KBA1, KBA2, ISA |
| f_GS1 | Gang-/sykkelveg | KBA1, KBA2, ISA, 66/21, 66/377, og delområde D i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (planID 3044_4181) |
| f_HPP | Holdeplass/plattform | KBA1, KBA2, ISA |
| f_KV2 | Kjøreveg | KBA1, KBA2, ISA, og delområde A og D i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (planID 3044_4181) |
| f_KV3 | Kjøreveg | KBA1, KBA 2, ISA, 66/21, 66/377 |
| f_KV4 | Kjøreveg | KBA1, KBA2, ISA |
| f_AVG3, f_AVG6 | Annen veggrunn - grøntareal | KBA1, KBA2, ISA, 66/21, 66/377 |
| f_FO1 | Fortau | KBA1, KBA2, ISA, og delområde A og D i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (planID 3044_4181) |

| | | |
|-------|-----------|---|
| f_FO2 | | KBA1, KBA2, ISA, og delområde D i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (planID 3044_4181) |
| f_TU | Turdrag | KBA1, KBA2, ISA |
| f_FRI | Friområde | KBA1, KBA2, ISA |
| | | |
| | | |

Bestemmelser til bestemmelsesområder, juridiske linjer (jf. pbl. § 12-7)

§ 12 Omlegging bekkeløp - #1

- Det tillates å legge om bekkeløp med åpen eller lukket løsning
- Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 2,2 m³/s.
- Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert skal rørdimensjonen være på 1200 mm for å oppnå en kapasitet på 2,2 m³/s.
- Ved kryssing av nedstrøms veier skal det etableres lavbrekk i veibanen

§ 13 Parkeringsanlegg under bebyggelse/terreng - #2

- Bestemmelsesområde viser utstrekning av parkeringsanlegg som tillates etablert under bebyggelse/terreng.

§ 14 Skibro - #3

- Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert planfri skibro/turveg mellom KBA1 og KBA2

§ 15 Byggehøyder - #4-5

- Innenfor #4 tillates maks byggehøyde på 17 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Innenfor #5 tillates maks byggehøyde på 15 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 16 Flomvei - #6

- Innenfor bestemmelsesområde skal det gjøres tiltak for å sikre tilstrekkelig kapasitet for flomveier, jf. §10.1 q)

§ 17 Krysningspunkt for gående

- Krysningspunkt for gående er vist med juridisk linje i plankartet
- Mot krysningspunkt for gående skal fortau og gang-/sykkelveg utformes med universelt utformet nedsenket kantstein