

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12



Geilo, gnr. 64 bnr. 906 mfl.

Timrehaugvegen

Nasjonal arealplan-ID 4250

Saksnummer	2024/3383
Vedtatt av kommunestyret	22.01.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser	23.01.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere en parkeringskjeller som kan benyttes av gjester på Dr. Holms hotel og beboerne til de planlagte fritidsboligene, og fritidsboliger tilrettelagt for utleie.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Byggegrense

- 2.1.1. Det tillates ikke tiltak utenfor byggegrensen i vest. Sikringsgjerde, takutstikk, trapper, støttmurer, garasjekjeller og bebyggelse under bakken tillates plassert utenfor byggegrensen og inntil formålsgrensen langs Slaattavegen og Holmsvegen. Sikringsgjerde, balkong, takutstikk og garasjekjeller tillates utenfor byggegrensen i FBK langs Timrehaugvegen.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Det skal så langt det lar seg gjøre ikke bygges skjemmende skjæringer, fyllinger og murer over 3 meter uten behov for avtrapping. I særlige tilfeller der avtrapping ikke er mulig på grunn av plassmangel langs Timrehaugvegen og ved innkjøring til garasjen, tillates murer over 3 meter i samarbeid med kommunen. Murer skal så langt det lar seg gjøre tilplantes og utformes på en måte som demper den visuelle påvirkningen.

2.3. Fremmede arter

- 2.3.1. Ved funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

2.4. Vann, avløp og overvann

- 2.4.1. VAO-rammeplan datert 10.06.2025 skal være førende for videre detaljprosjektering.
- 2.4.2. Overvannshåndtering skal skje innenfor planområdet.
- 2.4.3. Det tillates teknisk infrastruktur innenfor alle arealformål.

2.5. Støy

- 2.5.1. Støyrapport datert 02.06.2025 skal være førende for videre detaljprosjektering.
- 2.5.2. Fjellboring, sprenging, graving og annet støyende anleggsarbeid skal ikke foregå i helgene fra fredag kl 17.00 og mandag kl. 07.00. Denne type arbeid skal avsluttes kl 17.00 dagen før helligdag og ikke påbegynnes før kl 07.00 påfølgende virkedag. Det skal heller ikke utføres slikt arbeid i påskeuka og perioden mellom jul og nyttår. Støygrense for bygge- og anleggsstøy i retningslinje T-1442/2021 skal overholdes. Ved overskridelse skal naboer varsles om det støyende arbeidet, spesielt dersom det planlegges særlig støyende arbeid som uttak av fjell og arbeid/omlasting av steinmasser.

2.6. Automatisk fredet kulturminne

- 2.6.1. Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses

og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.

2.7. Dokumentasjon

- 2.7.1. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/lagerareal, uteoppholdsareal likeså den terreng-messige behandling med høydeangivelse. Overflater på veger og plasser samt løsninger for håndtering av overflatevann skal angis.
- 2.7.2. 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.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK)

- 3.1.1.a. Området skal bebygges med inntil 5 frittstående eller sammenbygde fritidsenheter og felles parkeringskjeller med og inn og utkjøring fra o_KV og f_V. Bredde på inn og utkjøringene skal være minimum 5 meter.
- 3.1.1.b. Plassering av inn og utkjøring i felles garasjekjeller er vist med avkjørselspiler i plankart og er juridisk bindende. Avkjørselspil i Timrehaugvegen tillates justert med et slingringsspenn på 2 meter i hver retning. Avkjørselspil i Slaattavegen tillates justert med et slingringsspenn på 10 meter i hver retning.
- 3.1.1.c. Enhetene skal tilrettelegges for utleie.
- 3.1.1.d. Saltak eller skråtak tillates med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus tillates med takvinkel inntil 45 grader.
- 3.1.1.e. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og ikke over maks kote som vist i plankart. Det tillates hems/loft. Fritidsboligen nærmest naboeiendommen i vest skal ikke overstige maks kote+814. Gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.1.f. Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell arkitektur og lokal byggeskikk. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala. Kryssfiner eller sponplater tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være bygget av eller være kledd med naturstein.
- 3.1.1.g. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.
- 3.1.1.h. Det er ikke tillatt å oppføre gjerder innen planområdet med mindre det er for avstenging av husdyr eller av sikkerhetsmessige årsaker.
- 3.1.1.i. Hver fritidsboenhet skal ha minimum 25 m² uteoppholdsareal totalt på bakkeplan/balkong. Minimum 5 m² skal være privat. Uteoppholdsareal skal være egnet for rekreasjon, og ha støynivå Lden < 55 dB. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være felles for alle enhetene og balkongene skal være privat.

- 3.1.1.j. BRA for fritidsboligene skal ikke overstige 400 m² BRA over terreng. BRA under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. BRA under terreng medregnes 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og 100% der avstanden er over 1,5 m. Parkeringskjeller er ikke inkludert i grad av utnytting.
- 3.1.1.k. Minst 80 % av fritidsboenhetene skal ha en størrelse mellom 30-100 m² BRA eksklusiv parkeringsplass.
- 3.1.1.l. Det skal settes av maksimum 2 og minimum 1 parkeringsplass per fritidsbolig i garasjekjeller.
- 3.1.1.m. Det tillates etablering av maksimum 75 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller.
- 3.1.1.n. 5% av gjesteparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 3.1.1.o. Det tillates ikke byggverk i sikkerhetsklasse S3.

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

3.2.1. Veg (f_V1 og V2)

- 3.2.1.a. f_V1 er eksisterende felles veg til planområdet og andre eiendommer langs veien.
- 3.2.1.b. V2 er eksisterende privat innkjørsel for gbnr. 64/477.

3.2.2. Kjørveg (o_KV)

- 3.2.2.a. o_KV er eksisterende kommunalveg.

3.2.3. Fortau (o_FO1-2)

- 3.2.3.a. o_FO1-2 er eksisterende fortau langs o_KV.

3.2.4. AVG (f_AVG1, o_AVG2-3, f_AVG4)

- 3.2.4.a. f_AVG1, o_AVG2-3 og f_AVG4 er areal til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag og annet sideareal til veganlegg.
- 3.2.4.b. Grøfter for tekniske anlegg, vekskråninger og annet areal som blir berørt, tillates dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning tillates stedeegne og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H220)

4.1.1. Frisiktsone (H140)

- 4.1.1.a. Innenfor frisiktsonen (H140) skal avkjørsel ha fri sikt på 0,5 meter. Det tillates enkeltstående stolper, forutsatt at krav til sikringssone er ivarettatt.

4.1.2. Gul støysone (H220)

4.1.2.a. Innenfor hensynssonen for støy (H220) gjelder følgende:

- Bygninger skal utformes slik at innendørs støynivå tilfredsstiller kravene i TEK17 kap. 13.
- Minst en fasade per enhet skal ha støynivå $L_{den} < 55$ dB (stille side), egnet for opphold og plassering av soverom. Det tillates avvik på 1 dB iht. støyrapport datert 02.06.2025.
- Der uteoppholdsareal eller balkonger ligger i sone med støynivå over 55 dB, skal tiltak som skjerming, tette rekkverk eller annet dokumenteres som del av byggesaken, jf. Pkt. 6.2 og 6.3.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1)

5.1.1.a. Innenfor #1 skal det etableres nedsenket fortauskant i o_FO1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse (felt FBK)

6.1.1.a. Skal plan for massehåndtering foreligge iht. punkt 2.7.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt FBK)

6.2.1.a. Skal teknisk plan for parkering, adkomst og VAO være godkjent av kommunen.

6.2.1.b. Skal støytiltak være godkjent av kommunen iht. punkt 2.5.1.

6.2.1.c. For nye fritidsboliger innenfor planområdet, skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:

- Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).
- Utvidelse av distribusjonsnettet for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.
- Etablering av ny avløpsledning fra Geilo sentrum til Geilo renseanlegg.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt FBK)

6.3.1.a. Skal det være etablert vann-, slokkevann- og avløpsløsninger iht. godkjent tekniske planer.

6.3.1.b. Skal tiltak iht. teknisk plan for parkering og adkomst være ferdig opparbeidet.

6.3.1.c. Skal støytiltak være ferdig opparbeidet iht. punkt 2.5.1

6.3.1.d. Skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

6.3.1.e. Skal tiltak for overvannshåndtering (fordrøyningsmagasin) være ferdig opparbeidet iht. punkt 2.4.1.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Plankart datert 23.01.2026

Dokumenter som gjøres retningsgivende

Illustrasjonsplan og 3D Illustrasjoner

Sol- og skygge

Illustrasjon sporingskurve

Snitt-tegning