

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo
Gnr. 66, bnr. 173 mfl.,
Nasjonal arealplan-ID 3330_4215

Saksnummer

2024/4398

Vedtatt av kommunestyret

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av
kommunestyret)

08.04.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å åpne for etablering av boligbebyggelse i blokk på Gamlevegen 22. I tillegg innlemmes areal og formål fra gjeldende plan for hotellet, plan-ID 4201, i denne planen, slik at ny regulering samsvarer med dagens situasjon og bygninger. Planen forbedrer også deknningen for turistbussparkering tilknyttet hotellet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Bygg- og utomhusanlegg skal ha god estetisk utforming som harmonerer med omliggende bebyggelse i farge- og materialbruk.
- 2.1.2. Utvendige fasader skal ha bordkledning, eventuelt kles med skifer eller naturstein i nedre del av fasaden. Det skal benyttes avdempede farger, som mørk grå og lys grå.
- 2.1.3. Bygg skal ha saltak eller annet skråtak, og skal tekkes med skifer eller takstein. Vinkel på saltak skal være mellom 25 og 40 grader.
- 2.1.4. Illustrasjonsplan datert 08.04.2026 er retningsgivende for disponering av planområdet.

2.2. Kulturmiljø/naturmangfold

- 2.2.1. 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 osv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.3. Miljøkvalitet

- 2.3.1. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442:2016 gjøres gjeldende, med følgende presiseringer:
 - Det tillates etablering av uteoppholdsareal i gul støysone der støynivå på dagtid tilfredsstillende grenseverdi for gul støysone.
- 2.3.2. Fasader på nybygg med støynivå over akseptkriterier skal støyskjermes.

2.4. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.4.1. VA-rammeplan, datert mai 2017, er førende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal skje innenfor planområdet.

2.5. Terreng og vegetasjon

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

2.6. Byggegrenser

- 2.6.1. Der byggegrenser ikke fremkommer av plankart datert 25.03.2026 sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

2.7. Mindre justeringer

- 2.7.1. Mindre justeringer mellom areal regulert til samferdselsformål og tilstøtende arealformål kan i samråd med aktuell vegmyndighet og grunneier tillates.

2.8. Bygge- og anleggsperioden

- 2.8.1. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.
- 2.8.2. Fremmede arter som registreres innenfor planområdet skal håndteres på en slik måte at det unngås spredning i eller utenfor planområdet.
- 2.8.3. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes.
- 2.8.4. Anleggstrafikk, inkludert knyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA), tillates på hverdager (mandag–fredag) mellom kl. 07:00 og 19:00. Anleggstrafikk skal ikke foregå på offentlige fridager («røde dager») eller i høytider, herunder juleferie og påskeferie. Det gjelder også for virkedagene i romjulen samt virkedagene mellom palmehelg og påske.

2.9. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.9.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal vise:
- plassering av bygg og adkomst
 - plan for bearbeiding av landskap med overgang og sammenheng mot tilliggende arealer
 - materialbruk
 - vegetasjon
 - uteoppholdsarealer, gjerder og forstøtningsmurer
 - lekeareal
 - adkomst- og kommunikasjon
 - hvordan universell utforming er ivaretatt
 - kjøremulighet for utrykningskjøretøy
- 2.9.2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for overvannshåndtering og håndtering av vann og avløp. Planen skal også sikre at tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for jordbruksområdet i sør.
- 2.9.3. Plan for massehåndtering som viser samfunnstjenlig bruk av overskuddsmasser/gjenbruk av masser og transportdistanse skal være godkjent før rammetillatelse.
- 2.9.4. Renovasjonsteknisk løsning skal være fremlagt og godkjent av Hallingdal renovasjon før rammetillatelse.

- 2.9.5. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan gjeldende støykrav blir tilfredsstilt.
- 2.9.6. Ved søknad om rammetillatelse skal det vises hvordan sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt i bygge- og anleggsperioden.

2.10. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA)

- 2.10.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes under opparbeiding av nytt bygg på gnr. 66 bnr. 173 og 175.
- 2.10.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig fra kunngjøring av denne planen og opphører ved ferdigstilling eller senest innen 10 år fram i tid.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt BAA1, BAA2, BAA3 og BB

Uteoppholdsareal

- 3.1.1.1. Fritidsleiligheter og leiligheter skal ha minimum 4 m² privat uteareal på balkong eller altan, og minimum 25 m² felles uteareal per enhet.
- 3.1.1.2. Uteoppholdsarealer skal være egnet for opphold og tilgjengelig for beboerne. Areal brattere enn 1:3 kan medregnes dersom det har særskilt gode brukskvaliteter. Minst halvparten av arealet skal ha sol kl. 15. vårjevndøgn. Arealet skal tilfredsstille nedre grenseverdi for støynivå.
- 3.1.1.3. Det skal etableres en felles lekeplass på minimum 150 m² innenfor bestemmelsesområde #1.

Parkering

- 3.1.1.4. For BAA1, BAA2 og BAA3 skal bilparkering fordeles etter følgende tabell:

Størrelse boenhet	Parkeringsplass per enhet (maksimum)
Inntil 50 m ² BRA	1
50 – 100 m ² BRA	1,5
Over 100 m ² BRA	2
Hotellrom	0,7

Det skal anlegges 6 parkeringsplasser i kjeller til felt BB. Parkeringsplassene skal fordeles mellom enhetene i bygget.

- 3.1.1.5 Parkeringsplasser for BAA1, BAA2 og BAA3 skal løses i parkeringsanlegg under BAA3, og i felt f_P3 og f_P6.

- 3.1.1.6. Det skal etableres sykkelparkering ved bygg for bolig og fritidsbolig. Sykkel skal kunne låses til fast installasjon.

3.1.2. Kombinert fritidsbebyggelse og hotell (felt BAA1 og BAA2)

Utforming

- 3.1.2.1. Innenfor formålet tillates fritidsbebyggelse og hotell.
- 3.1.2.2. Maksimalt 15 % av totalt BRA innenfor BAA1 og BAA2 kan være fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie. Eksisterende leiligheter som er tilrettelagt for utleie kan være over 100 m².
- 3.1.2.3. Det tillates ikke ytterlige tiltak på eller ved terrassen i nord som kan forringe sikt.

3.1.3. Kombinert fritidsbebyggelse og parkeringsanlegg (felt BAA3)

Utforming

- 3.1.3.1. Innenfor formålet tillates hotell og parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget er inkludert i utnyttelsesgrad for formålet.
- 3.1.3.2. Parkeringsanlegg er felles for BAA1, BAA2, BAA3.
- 3.1.3.3. Uteoppholdsarealer innenfor BAA3 er delvis felles for BAA1, BAA2, BAA3 og BB. Deler av felles uteoppholdsareal skal være lekeplass på minimum 150 m² som skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1.
- 3.1.3.4. Innenfor formålet kan det etableres støyskjermende tiltak for å skjerme utearealer og lekeplass for støy fra veg og jernbane.
- 3.1.3.5. Innenfor formålet skal det anlegges gangveg fra BB til lekeplassen. Gangvegen skal være universelt utformet med en stigning på maksimum 1:15.

3.1.4. Boligbebyggelse i blokk (felt BB)

Utforming

- 3.1.4.1. Det skal etableres nytt boligbygg med maksimalt åtte leiligheter.
- 3.1.4.2. Det tillates maksimalt 2 etasjer + loft og garasjeanlegg i kjeller.
- 3.1.4.3. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442:2016 gjøres gjeldende, med følgende presiseringer:
- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone.
- Krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder skal ivaretas, jf. TEK/NS 8175:2012.
- 3.1.4.4. Det kan etableres støyskjerm eller andre støyskjermede tiltak for å skjerme nytt bygg for støy fra jernbane.

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

4.1. Veg (f_V1, f_V2, f_V3)

- 4.1.1. f_V1 skal være felles for BAA1, BAA2, BAA3 og BB

- 4.1.2. f_V2 skal være felles for BAA1 og BAA2.
- 4.1.3. Landbrukseiendom sør for planområdet, gnr. 66 bnr. 6, skal ha landbruksadkomst via f_V2. Landbruksadkomst er vist med avkjørselspil.
- 4.1.4. f_V3 skal være felles for beboerne i BB.

4.2. Kjøreveg (o_KV)

- 4.2.1. Kjøreveg o_KV1 og o_KV2 skal være offentlig.
- 4.2.2. o_KV2 skal ikke benyttes til parkering.

4.3. Fortau (o_FO)

- 4.3.1. Fortau o_FO1 skal etableres med kantstein tilsvarende o_FO2.

4.4. Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5)

- 4.4.1. Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4 og o_AVG5, er avsatt til nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende som ikke er til hinder for området bruk eller for drift av vegen.
- 4.4.2. f_AVG1 skal være felles for BAA3 og BB.
- 4.4.3. Innenfor f_AVG1 kan det etableres støyskjermede tiltak for å skjerme nytt bygg på felt BB for støy fra veg og jernbane.
- 4.4.4. o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4 og o_AVG5 skal være offentlig.

4.5. Parkering (f_P1, f_P2, f_P3, f_P4, f_P5, f_P6)

- 4.5.1. f_P1, f_P2, f_P5 skal benyttes til bussparkering. f_P1, f_P2, f_P5 er felles for BAA1, BAA2 og BAA3.
- 4.5.2. f_P1, f_P2, f_P5 kan ikke benyttes til bilparkering.
- 4.5.3. f_P3, f_P4 og f_P6 skal benyttes til bilparkering. f_P4 skal være forbeholdt gjester. f_P3 og f_P6 skal være felles for BAA1, BAA2 og BAA3. Alle parkeringsplassene skal merkes opp.
- 4.5.4. Av hensyn til tilgang til jordbruksarealer i sør tillates det ikke av- og påstigning ved bussparkeringf_P5.

5. Hensynssoner (§ 11-8)

5.1. Frisiktsoner (§ 11-8 a) (H140)

- 5.1.1. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier og avkjørslers nivå. Søylar og oppstammede trær tillates så lenge trekronen holdes minimum 4,0 m over bakken.

6. Bestemmelsesområder

6.1. Uteoppholdsareal og lekeplass (#1)

- 6.1.1. I bestemmelsesområde #1 skal det anlegges felles uteoppholdsareal og lekeplass. Lekeplassen skal plasseres slik at den utsettes for minst mulig støy. Den skal opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruk av området til lek- og aktivitet, samt benker for opphold.

6.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA)

- 6.2.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes under opparbeiding av nytt bygg på BB.
- 6.2.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig fra kunngjøring av denne planen og opphører ved ferdigstilling av tiltak eller senest innen 10 år fram i tid.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1. Før igangsettingstillatelse (felt BB og o_FO)

- 7.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av fortau skal det foreligge gjennomføringsavtale med Hol Kommune.
- 7.1.2. Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på BB skal det være en plan for tilknytning til, og eventuell omlegging av, offentlig vann og avløp godkjent av Hol kommunes VA-avdeling.

7.2. Før ferdigattest (BAA1, BAA2 og BAA3)

- 7.2.1. f_P1, f_P2, f_P5 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for felt BAA1, BAA2 og BAA3.

7.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

- 7.2.1. God og universell gangadkomst skal være opparbeidet til nytt bygg.
- 7.2.2. Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #1, universelt utformet gangveg og øvrig uteoppholdsareal på taket over parkeringsanlegget, skal være etablert og gjort tilgjengelig for beboere i BB.
- 7.2.3. Alle støyskjermingstiltak nødvendig for bebyggelse og utearealer skal være opparbeidet.
- 7.2.4. Fortau o_FO1, bussparkering f_P1, og adkomstveger f_V1 og f_V3 skal være opparbeidet.