

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan Boliger Nye Havsdalsvegen

PlanID: 3330_4252

Saksnummer 2024/501

Revidert etter 1. gangs behandling i utvalg for plan og utvikling den 07.05.2026 i saknr. 32/26

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger for studenter og sesongarbeidere innenfor område BK1 og BK2 i områderegulering for boliger Nye Havsdalsvegen (PlanID: 3330_4173) i Hol kommune.

Planen erstatter *Områderegulering for boliger Nye Havsdalsvegen* (PlanID: 3330_4173). Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer.

Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til områdets attraksjonskraft blir ivaretatt og sikre at området fremstår helhetlig med god tilpassing til omgivelsene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Teknisk infrastruktur

- b. Bebyggelse skal knyttes til felles vann- og avløpsnett. Alle ledninger legges som jordkabler. Det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

Overvann

- c. Det skal legges opp til naturbasert håndtering av overvann og tretrinns strategien til Norsk Vann skal følges. Alle stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 100 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor.

Terrengarbeid

- d. Fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal tilbakeføres med stedlige masser, påføres stedegen vekstmasse og tilsås med stedegen vegetasjon senest første vekstsesong etter at arbeidene er ferdig. Naturstein skal benyttes ved behov for terrengmur.

Utforming

- e. Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse.

Universell utforming

- f. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av leke- og oppholdsarealer. Gangveier, atkomst og allmenn tilgjengelige arealer skal utformes med overflate som etterstreber tilgjengelighet for alle.

Byggegrenser

- g. Byggegrenser kommer frem av plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet er byggegrense felles med formålsgrensen.

Hensyn til støy

- h. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 skal legges til grunn for boenhetene i BK1-BK2.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Krav til situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av felt, parkering, atkomst, gangforbindelser og stikkledning for vann og avløp, samt overvannsløsning. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng.

3.1.1.2 Utforming

Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong. Fargene skal være tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det tillates store vindusflater.

Hovedtakform skal være saltak i vinkel 22-35 grader. Til taktekking skal det brukes materialer i matt svart, gråtoner eller naturmaterialer.

Maks. tillatt fylling er 1,5m fra opprinnelig terreng.

Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden (BYA).

3.1.1.3 Parkering

BK1-BK2

Det skal settes av 0,5 parkeringsplass pr. boenhet. Minst 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

Det skal settes av 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i fellesanlegg. Sykkelparkering tillates etablert innenfor BK1, BK2 og regulert parkeringsområde.

BF1-BF4

Det skal settes av 1 parkeringsplasser pr. boenhet inntil 80 m² BRA, og 2 parkeringsplasser for boenheter over 80 m² BRA.

3.1.1.4 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

BK1-BK2

Det skal avsettes 25m² per boenhet til leke- og uteoppholdsareal, hvorav 5m² skal avsettes til felles lekeareal. Både felles og private uteoppholdsarealer kan inngå i kravet. Av lekearealet skal min. 50m² planeres og avsettes til sandlekeplass tilrettelagt for aldersgruppen 1-5 år.

BF1-BF4

MUA skal være 60 kvm per boenhet, og skal løses innenfor boligformålet.

3.1.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse: BF1-BF4

Omfatter eksisterende eneboliger.

Tillatt utnytting er 25% BYA.

Maks tillatt mønehøyde er satt til 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse: BK1-BK2

Det tillates totalt 46 boenheter innenfor BK1 og BK2.

Tillatt utnytting er 40 % BYA samlet for BK1 og BK2. Maks tillatt størrelse pr. boenhet er 40 m².

Maks tillat mønehøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg er maks bygningshøyde satt til kote 795 for BK1 og kote 794 for BK2.

3.1.4 Renovasjon

Miljøstasjon/returpunkt skal ha god funksjonell løsning med molok el.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Regulert uteoppholdsareal skal være tilrettelagt for uteopphold og være hensiktsmessig utformet. Arealene skal være egnet for opphold og være tilgjengelig for boenhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold på minimum halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15. Arealene skal ikke være brattere enn 1:3. Det skal sikres at skyggevirkning og vindpåkjenning blir redusert mest mulig gjennom utforming av bygg. Areal som inngår i MUA, skal ha støynivå lavere eller lik Lden 55dB (A).

3.1.6 Lekeplass

Arealet avsatt til lekeplass skal tilrettelegges som en småbarns lekeplass tilrettelagt for de minste barna. Arealene skal være egnet for opphold og lek, og ha gode sol- og lysforhold. Lekearealene skal være skjermet for forurensning og ha støynivå lavere eller lik Lden 55dB (A). Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med. Areal avsatt til kjøreveg, parkering o.l. regnes ikke med. Lekearealet skal være skjermet for trafikk og andre fareområder.

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

Kjøreveg

o_KV1 er offentlig.

Regulert vegtrasé f_KV2 skal gi helårs adkomst til BF2.

Kombinert G/S-veg og atkomstveg (SK1)

Kombinert gang-/sykkelveg og adkomstveg er offentlig, og skal gi helårs adkomst til BF3 og BF4.

Gang-/sykkelveg (G/S1)

Gang-/sykkelveg er offentlig.

Annen veggrunn – Grønt areal

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold skal areal få en grønn utforming.

Parkering

Areal skal benyttes til parkering for BK1 og BK2. Det skal tilrettelegges for vendehammer dimensjonert for lastebil på regulert p-plass.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

H220, Støy

Sonen omfatter gul støysoner fra vegtrafikkstøy.

Det er ikke tillatt med nye bebyggelse innenfor sonen før tilfredsstillende støynivåer kan dokumenteres.

Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB for vegtrafikkstøy.

H390, Annen fare - Overvann

Hensynssone overvannsfare omfatter arealer der overvannsdybden overstiger 6 cm, eller vannhastigheten overstiger 3 m/s. Nye bygninger kan bare oppføres dersom det kan dokumenteres at tiltaket innfrir følgende:

- tiltaket tåler dimensjonerende overvannsmengder
- tiltaket kan plasseres høyere enn dimensjonerende vannstand på stedet
- det gjøres tiltak for å lede overvann trygt bort fra tiltaket. Med trygg avledning menes avledning av vann som ikke volder skade på tiltaket eller omgivelsene.

Det skal ved kulepunkt en og to dokumenteres at endring i overvannsmønsteret ikke volder skade på omgivelsene.

Utskifting av stikkledninger ol. er tillatt dersom nye ledninger har minst samme dimensjon eller større.

H410, Krav til teknisk infrastruktur – flomveg

Innenfor hensynsonen skal det etableres en flomveg for håndtering av overvann og flomvann.

Terrengforandringer, bebyggelse eller tiltak som kan redusere flomvegens kapasitet er ikke tillatt.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- a) For nye boliger 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.
- b) Spillvann: Tilstrekkelig kapasitet på avløpsanlegg skal dokumenteres i byggesøknad for nye bruksenheter.
- c) Overvann: Endelige løsninger for overvann skal dokumenteres i byggesøknad for nye bruksenheter. Endelig plassering av areal for fordrøyning som beskrevet i VAO plan – Nye Havsdalsvegen, utarbeidet av Asplan Viak AS skal her avklares.
- d) Flomveg: endelig utforming av flomveg innenfor hensynsone 410, *Krav til teknisk infrastruktur – flomveg* skal dokumenteres i byggesøknad.
- e) Vannmiljø: Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, jf. NS 3466:2009 "Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.
- f) Massehåndtering: Det skal redegjørelses for massehåndtering for tiltakene knyttet til hvert byggetrinn i rammesøknaden.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende vann, avløps- og overvannsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, tekniske anlegg for elektrisitet.
- b) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal arealer for fordrøyning omtalt i VAO plan – Nye Havsdalsvegen, utarbeidet av Asplan Viak AS være etablert.
- c) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal flomveg innenfor hensynsone H410, *Krav til teknisk infrastruktur – flomveg* være opparbeidet.
- d) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet innenfor BK1 og/eller BK2 skal regulert gang- og sykkelveg (GS1) og fotgjengerovergang (o_KV1) være etablert og klar til bruk.
- e) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal støyskjerm som vist i plankartet være etablert og tilfredsstillende støynivåer skal kunne dokumenteres.
- f) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest innenfor fareområde H390 skal nødvendige sikringstiltak være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger skal lekareale sikret som f_LEK1 i plankartet, og i henhold til bestemmelse pkt. 3.1.6, være ferdig opparbeidet og ferdigstilt. Dersom anlegget ferdigstilles vinterstid, må lekeområdet stå ferdig påfølgende vår.
- h) Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal regulert uteoppholdsareal sikret som f_UTE1 og f_UTE2 i plankart, og i henhold til bestemmelse pkt. 3.1.5, være ferdig opparbeidet og

ferdigstilt. Dersom området ferdigstilles vinterstid, må uteoppholdsarealet stå ferdig påfølgende vår.