



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019
(SAKNR. 31/19)

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrensen.

§2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens §25:

- Byggeområde bolig
 - Enebolig
 - Fleremanssbolig
 - Eksisterende fritidsbebyggelse

- Landbruksområde → Jord & skogbruk

- Offentlig trafikkområde
 - Kjøreveg, annen veggrunn
 - Gang- og sykkelveg

- Spesialområde
 - Privat veg & parkering
 - Friluftsområde
 - Frisiktsone Stølsvegen

- Fellesområde
 - Atkomstveg, garasjeanlegg F4-F8
 - Leikeplass & grøntareal F1-F3

§3 Generelle bestemmelser

§3.1 Krav til terrengbehandling

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og

skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før ferdigattest kan gis for de berørte

eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

§3.2 Krav til utendørsplan



Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019

(SAKNR. 31/19)

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomta, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerder, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

Det skal utarbeides felles utendørsplan for T2, T3.1, T3.2, T4-T8, og T10-T13.

§3.3 Rekkefølgebestemmelser

§3.3.1 Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før brukstillatelse kan gis på enkelttomter skal tekniske anlegg til veg, parkering, gang- og sykkelveg, vann og avløp til den enkelte tomten være etablert. Før det gis tillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser/garasjeanlegg og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

§3.3.2 Krav til opparbeidelse av leikeareal

Før behandling av byggesøknad for T2 - T13 skal det settes krav til situasjonsplan i målestokk 1:100 for F1. Planen skal vise utforming og arrondering av leikeplassarealet. Før brukstillatelse kan gis, skal leikeplass F1 være opparbeidet i henhold til situasjonsplanen.

Før brukstillatelse for T14-T19 kan gis, skal leikeplass F2 være opparbeidet som nærleikeplass.

Før brukstillatelse for T26a, b, c kan gis, skal leikeplass F4 være opparbeidet som nærleikeplass.

§3.3.3 Krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveger

Før brukstillatelse kan gis for T1-T4, T10-T19 og T26 skal gang- og sykkelvegstreking 1 være opparbeidet og tilgjengelig for bruk.

Før brukstillatelse kan gis for T5-T8 skal gang- og sykkelvegstreking 2 være opparbeidet og tilgjengelig for bruk.

Før brukstillatelse kan gis for T9 skal gang- og sykkelvegstreking 3 være opparbeidet og tilgjengelig for bruk.

§3.3.4 Krav til støydokumentasjon

Før utbygging av planområdet må støyen fra skytebanen reduseres til et akseptabelt nivå. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før støyen fra skytebanen ligger under 60 L_{Almax}.

§3.5 Kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

§3.6 Parkering



Reguleringsbestemmelser **Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo**

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019
(SAKNR. 31/19)

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet for flermannsboligene. Parkeringsplassene skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakkenivå for T4-T8. Parkering for T10-T13 er i fellesgarasjeanlegg F4 og på egne tomter iht §3.2. T1-T3 og T26 skal etablere parkeringsplasser på egne tomter iht. §3.2.

For T14 – T21 skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. tomt/bolig. Dersom boligen inneholder en ekstra boenhet (leilighet), skal det settes av 2 parkeringsplasser for denne boenheten. Dersom boligen inneholder en hybelenhet skal det settes av en ekstra biloppstillingsplass.

§3.7 Oppheving av gjeldende bebyggelsesplan for Jeglumskroken

Denne reguleringsplanen erstatter tidligere regulert område i gjeldende bebyggelsesplan for Jeglumskroken, vedtatt 29.03.2001.

§4 Byggeområde

§4.1 Utnytting

§4.1.1 Eneboliger

På tomt T14 – T21 kan det bygges en frittliggende bolig med inntil 2 hybler, garasje og uthus. Tillatt utnytting pr. tomt er 20 % BYA beregnet iht Teknisk forskrift kap.III/NS3940. Garasje/ uthus kan oppføres med BRA opptil 50m². Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 200 m².

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 8,5 meter i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter i forhold til planert terreng.

Kommunen vurderer i behandlingen av byggesøknaden om de enkelte tomtene er formålstjenlig med sokkeletasje, og kan stille krav om dette.

Tillatt utnytting for de eksisterende boligtomtene i Jeglumskroken er 20 % BYA beregnet iht Teknisk forskrift kap.III/NS3940. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,0 meter i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

§4.1.2 Flermannsboliger

Innenfor T2 – T13 og T26 kan det bygges flermannsboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnytting er 35 % BYA for T2, T4, T9, T10-T13, T26 og 40 % BYA for T3 og T5-T8, beregnet iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940. Utnyttingen beregnes samlet for tomtearealet til T5 – T8 og for T10 – T13.

På tomt T1 kan det bygges en flermannsbolig eller en enebolig. Tillatt utnytting for T1 er 20 % BYA.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til gjennomsnittsnivået for ferdig planert terreng rundt bygningene, framgår av tabellen nedenfor.



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019
(SAKNR. 31/19)

Tabell for flermannsboliger

| Tomt | MMønehøyde | %BYA |
|------------|------------|----------------------------|
| T1 | 9 | 20 |
| T2 | 9 | 35 |
| T3.1, 3.2 | 8,5 | 40 (samlet for 3.1 og 3.2) |
| T4 | 9 | 35 |
| T5 | 10 | |
| T6 | 9 | |
| T7 | 9 | 40 (samlet for T5-T8) |
| T8 | 6,5 | |
| T9 | 9 | 35 |
| T10 | 9 | |
| T11 | 9 | |
| T12 | 9 | 35 (samlet for T10-T13) |
| T13 | 6,5 | |
| T26a, b, c | 8,5 | 35 (samlet for T26a,b,c) |

§4.1.4 Fritidsbebyggelse

Området omfatter eksisterende hytteeiendommer.

For eiendom 64/372 er tillatt utnytting 10% BYA. For eiendommene 64/813 og 64/240 er tillatt utnytting 155 m² BRA.

Maks. mønehøyde er 6,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittsnivået for ferdig planert terreng rundt bygningene.

§4.2 Utforming

Bygningene skal gis en utforming og uttrykk som harmonerer med omgivelsene.

Bygningsmassen i T5 skal splittes opp i flere enheter.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22 - 35 grader.

Garasjeanlegg/uthus/boder etc. skal være tilpasset øvrig bygningsmasse på tomten med hensyn til materialbruk, form og farge.

For de eksisterende boligtomtene i Jeglumskroken skal taket ha kraftig vindski og minimum 60 cm takutstikk ved raftet og i gavlen. Til takteking skal det brukes materialer i mørke matte farger i skalaen grå, brun, grønn eller svart.



Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019
(SAKNR. 31/19)

§4.3 Plassering

Byggegrenser framgår på plankartet. Viste bygningsplasseringer, møneretninger og bygningsformer på plankartet er veiledende. Plassering skal framgå i samsvar med §3.2.

Bygningene skal plasseres i terrenget innenfor min. 80% skjæring / maks. 20% fylling.

§5 Landbruksområde

§5.1 Jord & skogbruk

Området omfatter deler av Slåttestølen.

§6 Offentlig trafikkområde

§6.1 Kjøreveg, annen veggrunn

Omfatter del av Stølsvegen som berøres av nytt kryss med frisiktsone, og Gamle Skurdalsvegen.

§6.2 Gang- og sykkelveg

Området omfatter gang- og sykkelveger med tilhørende grøfteareal. Vegbredde er satt til 3 meter, reguleringsbredde er 6 meter.

§7 Spesialområde

§7.1 Privat veg og parkering

Omfatter atkomstvegen fra Gamle Skurdalsveg til T26. Vegbredde og reguleringsbredde framgår på plankartet.

§7.2 Friluftsområde

Området omfatter buffersone mot tilgrensende bekk i nordøst, og noe areal mot naboer ved Stølsvegen.

Vegetasjon og naturlig terreng skal bevares.

§7.3 Frisiktsone

Området omfatter frisiktsone i kryss ved Stølsvegen. Frisiktlinje er satt til 10*60 meter.

§8 Fellesområde

§8.1 Garasjeanlegg

Felles atkomstveg og garasjeanlegg F4 er felles for tomtene T10 – T13.

Felles atkomstveg F5 er felles for tomtene T1-T3.

Felles atkomstveg F6 er felles for tomtene T4 og 64/506.

Felles atkomstveg F7 er felles for tomtene T5-T9.

Felles atkomstveg F8 er felles for tomtene T20-T21, 64/543, 64/596, 64/597, 64/598, 64/599 og 64/372.

§8.2 Leikeplass & grøntanlegg

Felles leikeareal F1 skal tilrettelegges med balløkke, leikeapparater, bord/benker etc. i henhold til §3.3.2. Felles grøntareal F3 skal benyttes til uteoppholdsareal, gangstier, akebakke, grønn korridor og



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Boligområde B1 – Vestlia, Geilo

Gnr/bnr 64/1, 64/8, 64/10, 64/12 og 64/107

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 24.09.2009 (SAKNR. 71/09)

***VEDTAK MINDRE VESENTLIG REGULERINGS ENDRING I UTVALG FOR PLAN OG UTVIKLING 13.06.2019
(SAKNR. 31/19)***

lignende. Arealene skal ikke disponeres av enkelttomter eller opparbeides som del av private eiendommer.

Felles leikeplass F1 og felles grøntareal F3 er felles for tomtene T1 – T21 og T26. Felles nærleikeplass F2 er felles for T14-T19. Felles nærleikeplass F4 er felles for T20-T21 og T26.

Minst 50% av leikearealene F1, F2 og F4 skal tilrettelegges med universell utforming.

Kravet til opparbeidet leke- og oppholdsareal settes til 25 m² pr. leilighet/boenhet.