



## Detaljregulering felt 16 og del av felt 18 – Geilo fjellandsby

### 1. Planens hensikt

*Hensikten med planen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse i felt 16 og del av felt 18 i Geilo Fjellandsby i Hol kommune. 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

Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Byggegrensene er satt for å styrke «ski in/ski ut» mulighetene i området.

Det tillates etablert parkering under planert terreng innenfor hele felt 16 og 18.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Anleggene tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse.

Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel.

Arealer som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekkes med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av området og bebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Det er ikke tillat å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner.

Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.

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

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1. Fritidsbebyggelse

##### 3.1.1.1. *Krav til situasjonsplan*

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og etterbehandling/tilplantning. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

Det tillates felles situasjonsplan for hele planen, eller enkeltvis for felt 16 og 18.

##### 3.1.1.2. *Utnytting Felt 16*

Det tillates konsentrert fritidsbebyggelse. Tillat utnytting for felt 16 er 20 % BYA.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering kan dels dekkes utenfor feltet, da innenfor nabofeltet eller på parkeringsplass A og/eller B i Geilo fjellandsby. Det er krav om at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltet.

Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

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

##### 3.1.1.3. *Utnytting Felt 18*

Det tillates frittliggende og/eller konsentrert fritidsbebyggelse. Tillat utnytting for felt 18 er BYA 16 %.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering kan dels dekkes utenfor feltet, da innenfor nabofeltet eller på parkeringsplass A og/eller B i Geilo fjellandsby. Det er krav om at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltet.

Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

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

##### 3.1.1.4. *Byggehøyder*

For felt 16 er tillatt mønehøyde 11,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

For felt 18 er tillatt mønehøyde 7,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen skal ha saltak/skråtak mellom 25-35 grader.

#### 3.1.1.5. Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa tjære-, stein eller jordfarger utvendig på bygningene. Dette gjelder også vindu/listverk. Det tillates store vindusflater. Tak skal ha torv, tre, skifer eller mørke matte flater.

Det er krav til ikke- reflekterende vindusflater.

Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Utforming skal dokumenteres gjennom utarbeidelse av situasjonsplan jf. pkt 3.1.1.1 ovenfor.

#### 3.1.1.6. Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være minimum 25 m<sup>2</sup>.per felt. Uteoppholdsareal skal være hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for fritidsboligene. Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15.00 og det skal være sikret mot vind og skyggevirkninger. Støynivå må ikke overstige 55 dBA.

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

### 3.2.1. Veg

Område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veger med tilhørende anlegg.

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

Små justeringer og terrengtilpassinger tillates ved bygging av veger for best mulig tilpasse de lokale forholdene.

## 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1. Turdrag

Området avsatt til turdrag sikrer «ski inn/ski ut» i området. Turdraget er tilgjengelig for allmenn ferdsel.

## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1.1 for berørt felt.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjøres en vurdering av om det er hensiktsmessig at det benyttes vann som energibærer, og om det skal benyttes fornybare energikilder.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst. Dette gjelder og utbedring av eksisterende ved fra felt 16 til felt 18 med vegbredde 5 meter og fortausløsning mellom inngangspartiene for de tre byggene i Kikutsikten.

#### **4.2. Før bebyggelse tas i bruk**

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende parkering.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.