

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Breidablikk II - Geilo



Hol kommune
PlanID 3044_4233
Dato: 08.05.2025

Revidert etter offentlig ettersyn: 15.12.2025 – alle endringer i rødt
Revidert etter tilbakemelding fra kommunen 21.04.2026 – alle endringer i rødt

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg på eiendom gnr./bnr. 65/73.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (§ 12-7 NR. 4)

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes.

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

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

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal jf. pbl §1, 5. ledd, første setning. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i situasjonsplanen, jf. pkt. 3.1.6.

Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom: - Mandag-fredag kl.07.00-21.00 - lørdag 08.00-15.00. Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00.

Tilrettelegging for lading av elbil skal redegjøres for i byggesaken.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.2. Boligbebyggelse (§ 12-5 nr. 1)

3.1.2.1. Utnytting (§12-7 nr. 1)

Innenfor byggeområdet kan det oppføres leilighetsbygg med maks. 20 enheter.

Tiltatt utnytting er 45 % BYA. **Størrelse av eiendom 65/73 skal legges til grunn for beregning av maksimal utnyttelse.**

Byggegrenser fremgår av plankartet. Det er 4 meter byggegrense til eiendomsgrenser. Byggegrense mot Rv7 er 15 meter fra senter riksveg. Byggegrenser gjelder for «byggverk» jf. pbl, med unntak for støyskjerming. **Der byggegrense ikke fram går av plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.**

3.1.2.2. Byggehøyder (§12-7 nr.1)

Maks tillatt mønehøyde er satt til kote 789,5 moh.

3.1.2.3. Estetikk (§12-7 nr. 1)

Bygg skal gis en moderne utforming som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting av fasader og større flater skal være i jordfarger eller kvitt. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 20 - 40 grader. Skråtak tillates der det inngår i en arkitektonisk helhetsløsning. Takdekking skal være i matte mørke farger eller jordfarger.

3.1.2.4. Leke- og uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4)

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. **Dette arealet skal etableres innenfor bestemmelsesområde # 1.** Det skal spesielt tas hensyn til sikring, solforhold, støyforhold iht. T-1442/2021 og universell utforming. **Det er krav om minst ett fastmontert lekeapparat ved sandlekeplassen.**

Resten av lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgruppen 5-13 år som «nærlekeplass», dvs. være egnet for aktiviteter som ball-lek, skating, sykling, tauhopping, aking mm. **Dette arealet skal settes av innenfor regulert uteoppholdsareal f_UTE.** Det skal spesielt tas hensyn til universell utforming av tilkomst til området og gangsoner mellom aktiviteter/apparater internt i området.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes innenfor regulert uteoppholdsareal og boligformål (innenfor bestemmelsesområde #1 og på balkonger og terrasser). Dersom kravet til minimum uteoppholdsareal ikke kan oppfylles fullt ut innenfor regulert uteoppholdsareal på terreng og innenfor bestemmelsesområde #1, skal det resterende arealet opparbeides som privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse.

Leke- og uteoppholdsareal kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje, balkonger og terrasser/takterrasser dersom det har adkomst som gir forskriftsmessig tilgjengelighet.

Lekeareal skal ha sol på min. 50% av arealet ved jevndøgn kl. 1500.

~~For areal til nærlekeplass (aldersgruppen 5-13 år), kan det inngås avtale med kommunen/andre innenfor planområdet til reguleringsplan for «Skole- og idrettsområde – Geilo» for å løse arealproblemet.~~

3.1.2.5. Parkering (§12-7 nr. 7)

Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Minst 5% av parkeringsplassene skal være **for forflytningshemmede. HC-plasser.** Plassene skal være **4,5 meter brede og 6 meter lange.** Minst en parkeringsplass for forflytningshemmede skal være **tilrettelagt med ladepunkt for elbil.**

Det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg.

3.1.2.6. Krav til situasjonsplan (§12-7 nr. 12)

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, fasadeorientering og møneretning, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonshenting inkl. snumulighet, parkering, uteoppholdsarealer, leikeareal, grøntanlegg og terrengbehandling, gjerder og forstøtningsmurer. Støytiltak på bygg og uteområder for å oppnå tilfredsstillende støyverdier skal prosjekteres, vises i situasjonsplan og legges ved byggesak.

3.1.3. Energianlegg/trafo (12-7 nr. 1, 4)

Området omfatter område for eksisterende trafo. Det tillates ikke annen bebyggelse eller bruk enn det som er knyttet til energiforsyning. Nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av anlegget er tillatt.

3.1.4. Uteoppholdsareal (12-7 nr. 1, 4)

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. Areal som inngår i uteoppholdsareal skal ha støynivå lavere eller lik Lden 55dB (A).

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

3.2.1. Kjøreveg (12-7 nr. 1, 4)

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Regulert vegtrasé skal opparbeides med en vegbredde på 5 meter.

3.2.2. Fortau (12-7 nr. 1, 4)

Fortau skal være offentlig og opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

3.2.3. Gang-/sykkelveg (12-7 nr. 1, 4)

Gang-/sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides med en bredde på 3 meter

3.2.4. Annen veggrunn – Grønt areal (12-7 nr. 1, 4)

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

4. HENSYNSSONER

4.1. Støy, H210 og H220

Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse til støyfølsomme bruksformål innenfor rød støysone.

Innenfor gul støysone gjelder følgende krav:

- Alle boenheter skal ha tilstrekkelig god nok fasade for å oppnå $L_{p,A,24h} < 30 \text{ dB}$ i soverom og oppholdsrom og $L_{p,AF,Max} < 45 \text{ dB}$ i soverom på nattestid.
- For alle boenheter med støyuksatt fasade innenfor sonen skal det dokumenteres 1 stille side der støynivå er mindre eller lik grenseverdi $L_{den} < 55 \text{ dB}$ gjengitt i T-1442/2021, tabell 3. Min. 50% av antall rom med støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver boenhet skal ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side, herunder min. 1 soverom.
- Alle boenheter skal ha tilgang til stille uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ i T-1442/2021, tabell 2. ~~3~~. Dersom ikke alle boenheter har privat uteareal (balkong) med tilfredsstillende støyforhold, kan det løses med tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
- For lekeplass er støygrense $L_{den} = 55 \text{ dB}$.
- For ivaretagelse av tilfredsstillende uteoppholdsareal på bakkeplan mot nord er det krav til støyskjerm langs rv.7 på min. 1,8 meter relativ til senterlinje veg, jf. rapport 10203683-RIA-NOT-002 (Multiconsult, 07.05.2025).

5. BESTEMMELSESONMRÅDER

#1 – Innenfor sonen skal ~~kan~~ det opparbeides en sandlekeplass på 50m². Sandlekeplassen skal være tilrettelagt for aldersgruppen 1-5 år. Areal innenfor bestemmelsesområdet som ikke benyttes til sandlekeplass kan benyttes som uteoppholdsareal.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (12-7 NR. 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse til 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.
- Etablering av ny avløpsledning fra Geilo sentrum til Geilo renseanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1.6.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det dokumenteres tilfredsstillende støynivå utenfor rom med støyømfintlig bruk, og at det kan etableres uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå, iht. støyretningslinje T1442 og punkt 4.1. **Nødvendig lengde og utstrekning av støyskjerm må her avklares.**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor de enkelte feltene skal utbygger vurdere energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme. Vurdering skal følge byggesøknad.

6.2. Før i brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye tiltak skal ny atkomst fra vest, og med nytt kryss til RV7, være etablert.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse som utløser parkeringsbehov skal dokumentet parkeringsdekning foreligge.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal lekeareal i henhold til bestemmelse pkt. 3.1.4 være opparbeidet og ferdigstilt. **Dersom anlegget ferdigstilles vinterstid, må lekeområdet stå ferdig påfølgende vår.**

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger skal regulert uteoppholdsareal være ferdigstilt. Dersom området ferdigstilles vinterstid, må uteoppholdsarealet stå ferdig påfølgende vår.

Etterbehandling langs ny adkomstveg og ledningstrasé innenfor planområdet skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal støyskjerm mot Rv. 7 være etablert. Støyskjermen må etableres i en slik lengde og utstrekning at tilfredsstillende støynivå på regulert uteoppholdsareal oppnås.