



## REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

Geilo, Hol kommune

PlanID: 3044\_41814253

Sist revidert 2.9.2020/ 11.1.2021/ 15.4.2021/  
11.5.2021/ 29.9.2021

Vedtatt i kommunestyret: 2.9.2021, sak 61/2021

### Forslag til reviderte bestemmelser til 1. gangs behandling

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken. Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart datert ~~09.10.2025~~ 19.05.2026.

---

## 1. Planens hensikt

---

Målet med reguleringsplanen er å utvikle Vestlia reiselivsområde gjennom videreutvikling av aktivitetsinfrastruktur og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Målsettingen er å styrke Geilo som en bærekraftig helårsdestinasjon gjennom videreutvikling av overnattingsmuligheter, ~~aktivitetsutbudet~~aktivitetstilbudet, og danne grunnlag for flere helårs arbeidsplasser.

Planen åpner for utbygging av skiheiser og aktivitetstilbud, hytter, leiligheter, hotell, velkomstsenter, dagligvarehandel og servering. 70 prosent av fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.

Detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge, planID 3330\_4240 skal fortsatt gjelde. Ved motstrid går områdeplanen foran.

**Planområdet består av følgende arealformål:**

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

- Fritidsbebyggelse –~~BRF~~BFR
- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
- Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP
- Fritids- og turistformål – BFT
- Skianlegg – BSA
- Skiløypetrase – BST
- Energianlegg – BE
- Renovasjonsanlegg – BRE

- Vannforsyningsanlegg - HB
- Uteoppholdsareal – BUT
- ~~Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, rassikring – BAS~~
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – b-BAA1: Konsentrert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, skianlegg, bevertning, hotell, tjenesteyting, handel, og parkering.
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – b-BAA2: Fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse og parkering
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – c-BAA: konsentrert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, skianlegg, bevertning, hotell, tjenesteyting, handel og parkering.

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

- ~~Veg – SV~~
- Kjøreveg – SKV/SV
- Gang- sykkelveg – SGS
- Gangveg – SGG ~~Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT~~
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG
- Kollektivholdeplass - HP
- Parkeringsplasser – SPP

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

- Angitt formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med andre angitte hovedformål - VAA

### Landbruks- natur og friluftsområder (§ 12-5 nr.5)

- Friluftformål

### Hensynsoner (§ 12-6)

- Ras og skredfare – H310
- Høyspenningsanlegg – H370 (inkludert høyspentkabler)
- Bevaring naturmiljø – H560
- Bevaring kulturmiljø – H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner – H730
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde – H910

### Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- ~~Bestemmelsesområde #1 – 29 Automatisk fredete kulturminner~~
- Bestemmelsesområde #30 – Sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4
- Bestemmelsesområde #31 – Vegkulvert under nedfart mellom delfelt c-BFR06 og c-BFR07
- Bestemmelsesområde #32 - Skibro
- Bestemmelsesområde #33 – Telekommunikasjon
- Bestemmelsesområde #34, 35 – Områder for massedeponi, massebehandling og rigg
- Bestemmelsesområde #36, 37, 38, 39 - Omlegging bekkeløp, overvannshåndtering
- Bestemmelsesområde #40 - Vernskog skred
- Bestemmelsesområde #41-43 – Automatisk fredede kulturminne

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 12-7 nr. 4)

---

### 2.1 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående

### 2.2 Kvalitet og estetikk

#### 2.2.1 Landskap og terrengbehandling

- ~~a) Eksisterende skogsvegetasjon innenfor grønnstruktur skal i størst mulig grad ivaretas og kultiveres.~~
- b) Alle uteareal og kantsoner skal ha et tydelig grønt preg. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas. Vassdrag og bekker skal holdes åpne der det er mulig.
- c) Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og såes til/beplantes. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen/veiene. Beplantning skal bestå av stedegen vegetasjon. Frølag i eksisterende masser skal benyttes.
- ~~d) Terrengform og vegetasjon på byggetomten skal om mulig bevares. Det tas spesielt sikte på bevaring av større trær.~~

#### 2.2.2 Bebyggelse

- a) Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, **skala**, fasade, farge og materialbruk.
- b) Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte delfelt.
- c) Bebyggelsen skal ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

### 2.3 Overvann og infrastruktur

- a) Godkjent VA-plan datert 14.11.2019 for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking legges til grunn ved videre detaljreguleringsplanlegging og byggesaksbehandling.
- b) Løsningene må være i samsvar med Hol kommunes VA-norm.
- c) **Plan- og bygningslovens bestemmelser §27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6.**
- d) Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel.
- e) Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av området båndlagt etter lov om kulturminner (730).

### 2.4 Kulturminner

#### 2.4.1 Automatisk fredede kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

### 2.5 Verneverdier naturmangfold

- a) Åpne bekker skal skjermes og bevares med en byggegrense på 10 meter fra

senterlinje. ~~Kantvegetasjon må gjenopprettes med stedegne arter. Ved revegetering av kantsonene, skal stedegne arter benyttes.~~

- b) Ospetrær som ikke kommer i direkte konflikt med godkjente bygg- og anleggstiltak skal bevares.
- c) Utbyggingstiltak skal avgrenses mot gjenværende myr med et tett sjikte slik at myr ikke dreneres.

## 2.6 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr.1, 2, 4)

### 2.6.1 Ras

Areal i planområdet kan kreve avbøtende tiltak, som for eksempel rensk eller aktiv boltesikring av ustabile bergarter. Sikringstiltak skal være i tråd med enhver tids gjeldende teknisk forskrift.

Skredsikringstiltak tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, men unntak av område båndlagt etter lov om kulturminner (730)

### 2.6.2 Flom og overvann

Eksisterende vannveier skal som hovedregel holdes åpne.

Ved utbygging langs bekk, eller ved kryssing av bekk, skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å trygge bygninger, anlegg og oppholdsarealer mot flom og erosjon. Ved etablering av nedfartsløyper må nødvendige overvannsløsninger være dokumentert gjennomført.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det må ved detaljreguleringsplanlegging/byggetillatelse fremlegges dokumentasjon på overvanns-/flomberegninger, stikkrenner under veier, grøfter o.l., med endelige løsninger for bortledning av overflatevann. Herunder må det fremlegges en redegjørelse for behovet for fordrøyningsdammer, sandfangskummer, rensing og steinsetting av bekker, fangdammer/voller etc.

Sikringstiltak skal være i tråd med enhver tids gjeldende teknisk forskrift.

## 2.7 Krav til vurdering av energikilder

Bruk av (alternative) bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal prioriteres. Sammen med byggetillatelse skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger.

## 2.8 Rigg og anlegg

~~Riggområder skal avklares i detaljreguleringsplan.~~

Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål etter gjennomført tiltak.

## 2.9 Massehåndtering

~~Det skal ved detaljregulering fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd.~~ Håndtering av overskuddsmasser skal hovedsakelig skje innenfor planområdet.

## 2.10 Anleggsdrift

Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie). Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen) og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

## 2.11 Matjord

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor bygg- og anleggsområder skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.

## 3. Dokumentasjon og plankrav

---

### 3.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering for felt innenfor formål BAA, BFR og BFT. Minimum to felt skal inngå i felles reguleringsplan, **med unntak av feltene d-BFT1-7 som skal reguleres samlet.** ~~{BFR/BFF-feltene a-BFF1-11, b-BFR01-10, c-BFF1-13 og d-BRF1 unntas fra plankrav. på bakgrunn av at disse allerede er utbygget, jf. § 3.4.}~~

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal følgende inngå;

- Adkomstveier, parkeringsareal og trafiksikkerhet
- Maks antall enheter per felt
- Fordelingen av enheter tilrettelagt for utleie
- Utnyttingsgrad
- Byggehøyder
- Takvinkel, materialvalg og fargebruk
- Terrengtilpassing; herunder bestemmelser for skjæring og fylling
- Kvalitets og arealkrav for ute- og rekreasjonsareal, samt koblinger mot omkringliggende grønnstruktur
- VA-plan samt løsninger for overvann og sløkkevann
- **Energiløsninger**
- Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse inkl. volumstudier og illustrasjoner av maks. utbygging
- Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker gjenværende myr
- Veileder «Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats» datert 24.06.2020, eller senere veileder som erstatter denne skal være retningsgivende.

### 3.2 ~~Krav til felles planlegging~~

~~Det stilles krav om felles detaljregulering for felt:~~

- ~~• a-BFR3a og a-BFR3b~~
- ~~• b-BAA1 og b-BFR11~~
- ~~• c-BAA03, c-BAA04, c-BAA05, c-BAA06 og c-BAA07~~
- ~~• c-BAA08 og c-BAA09~~
- ~~• c-BAA10, c-BAA11, c-BAA12~~
- ~~• c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06~~
- ~~• c-BFR07, c-BFR08 og c-BFR09~~
- ~~• c-BFR10 og c-BFR11~~
- ~~• d-BFT1-7~~

### 3.3 Unntak fra krav om detaljregulering

Tiltak etter PBL § 20-1 bokstav c, f, h, i kan unntas fra plankravet. Unntak kan også gjøres for:

- mindre tiltak som inngår i PBL § 20-2
- tiltak som gjelder tilrettelegging for friluftsliv
- skianlegg (traseer, løyper, bygg og anlegg ifm drift)

### 3.4 Krav til felt som unntas krav om detaljregulering

~~Følgende delfelt unntas krav om detaljregulering:~~

- ~~• a-BFF1-8~~
- ~~• b-BFR1-10~~
- ~~• c-BFF1-13~~
- ~~• d-BFR1~~

#### 3.4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i minimum målestokk 1:200.

Materialet skal vise/redegjøre for:

- Hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terreng formes.
- Atkomst og parkering
- Utnytting
- Bygningsplasseringer og bygningsvolum
- Byggehøyder, takvinkel
- Material-, form og fargebruk
- Utebelysning
- Begrunnelse for estetikk og terrengtilpasning av bebyggelsen
- Planlagt terrengbehandling, støttemurer, ledningsgrøfter
- Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplanting/etterbehandling.
- Profiler som viser høyder på eksisterende (opprinnelig) terreng sammen med planlagt terreng og bygningshøyder.
- Redegjørelse for hvordan tiltaket påvirker gjenværende myr.
- VA- løsninger inkl. slokkevann og overvann
- Energiløsninger
- Beregninger av massebalanse og redegjørelse for håndteringen av masseoverskudd
- Riggområder

### 3.5 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden

Plan for sikring av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetillatelse for det enkelte byggefelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige, avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

Bestemmelsene i pkt. 4.1-4.4.1 gjelder ikke for a-BFF10 og a-BFF11. Disse feltene er omfattet av bestemmelsene i pkt. 4.4.2.

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for BFF, BFR og BAA

- a) Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA er oppgitt på plankart. For detaljerte felt er utnyttelsesgrad oppgitt i bestemmelser.
- b) Byggehøyder er oppgitt på plankart i maksimal mønehøyde, samt tabell i §pkt. 4.3.
- c) Byggegrense er vist i plankart. Der den ikke er vist, går byggegrense i formålsgrensen.
- d) Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende kan tillates over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.
- e) Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Spesielle landskapselement og terrengformasjoner ivaretas. Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen.
- f) Vegetasjon mellom ny bebyggelse og byggefelt og veier skal søkes ivaretatt. Uttynning av vegetasjon for å sikre sikt og ferdsel er tillatt.
- g) ~~I terreng brattere enn 1:5 skal det etableres underetasje.~~ Ny bebyggelse i terreng som er brattere enn 1:6 skal ha særlig fokus på terrengtilpassing.
- h) Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk som harmonerer med omgivelsene.
- i) For ny bebyggelse skal det benyttes fasadematerialer i tre og/eller naturstein, **innslag av betong tillates**. Fargene skal være ~~mørke~~ tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet.
- j) ~~Alle nye bygg skal ha møneretning på hovedtaket parallelt med terrengkoter.~~
- k) Ny bebyggelse skal ha takvinkel mellom 22,15 og 35 graders vinkel. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpassing, **lokal og historisk forankring** og et **generelt godt formspråk**. Bygninger skal oppføres med skrå takform, slik som saltak, pulttak eller to takflater. Fravikende takvinkel på eksisterende bygg kan videreføres ved påbygg/tilbygg dersom det er hensiktsmessig for å bevare et enhetlig inntrykk. Takflatene kan skal tekkes med torv, tre, skifer og eventuelt andre materialer med mørke og matte overflater. Eksisterende bygg med andre takmaterialer enn nevnt kan videreføres dersom det er hensiktsmessig for et enhetlig uttrykk, men flatene skal være mørke og matte.

#### 4.1.2 Tilrettelegging for utleie

Minst 70 prosent av planens maksimalt 900 nye **fritidsenheter** skal tilrettelegges for utleie. Enheter tilrettelagt for utleie skal etableres i BFR og BAA-felt, tallfestet i tabell pkt. 4.3.

Minst 80 prosent av enhetene tilrettelagt for utleie, skal ha en størrelse på minimum 30 og maksimum 100 m<sup>2</sup> BRA, i samsvar med retningslinjer i vedtak i Hol kommunestyre datert 28.05.2014.

- Antall innen feltet, eller gruppen av felt, som skal tilrettelegges for utleie (70%), i alt minst 630.
- Tall for andel av de tilrettelagte for utleie som må være i størrelsesorden 30-100m<sup>2</sup> BRA, i alt 504.

#### 4.1.3 Parkering

~~I felt for konsentrert fritidsbebyggelse skal parkering dekkes innenfor det enkelte byggefelt eller nabofelt. I felt for frittliggende fritidsbebyggelse skal det være 2 parkeringsplasser per tomt. Parkering skal løses på egen tomt.~~

~~For ev. hotell på c-BAA felt, skal det være minimum 1 biloppstillingsplass pr. rom.~~

Krav til parkering fremgår i tabellen under:

Typologi	Beregningsgrunnlag per enhet	Minimum bil
Fritidsbolig, <b>konsentrert</b>	≤ 50 m <sup>2</sup> BYA	1

	≥ 50-100 m2 BYA	1,5
	≥ 100 m2 BYA	2
<b>Frittliggende fritidsbebyggelse</b>		<b>2</b>
<b>Hotellrom</b>		<b>1</b>

#### ~~4.1.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – rassikring – BAS~~

~~Innenfor området kan det oppføres skredsikringstiltak.~~

## 4.2 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal

- ~~Minste uteoppholdsareal (MUA) skal opparbeides i tråd med enhver tids gjeldende KPA. MUA skal være 25 m2 per enhet eller minimum 20 % av BRA. Felles utendørs arealer inngår i MUA. Minst 4 m2 skal være nært privat uteoppholdsareal som t.d. balkong. Arealene skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra de enkelte enhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold med sol på minimum halvparten av arealet ved jevndøgn klokka 15. Det skal sikres at skyggevirksomheter og vindpåkjenning blir redusert mest mulig gjennom utforming av bygg.~~

Kravet til MUA gjelder ikke for næringsbebyggelse (sosi 1300 inkl. underformål) eller fritids- og turistformål (sosi 1170 inkl. underformål).

## 4.3 Enhet per delfelt

Tabell redegjør for:

- Utnyttelse i % BYA eller m2 BYA.
- Maksimalt tillatt mønehøyde fra gjennomsnittlige planert terreng.
- Antall enheter innen feltet, eller grupper av felt, ~~som må reguleres i samme detaljreguleringsplan~~

### 4.3.1 BFF

Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m <sup>2</sup> BYA	Maks mønehøyde (m)/maks. gesimshøyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Eksisterende enheter	Antall tilrettelagt for utleie	Antall i størrelse 30-100m2 BRA
a-BFF1		236	6,5/4,5	4	4		0	0
a-BFF2		236	6,5/4,5	<del>16</del>	<del>16</del>		0	0
a-BFF3		236	6,5/4,5	<del>41</del>	<del>41</del>		0	0
a-BFF4		236	6,5/4,5	<del>98</del>	<del>98</del>		0	0
a-BFF5		236	6,5/4,5	<del>54</del>	<del>54</del>		0	0
a-BFF6		236	6,5/4,5	<del>20</del>	<del>20</del>		0	0
a-BFF7		200	6,5/4,5	13	13		0	0
a-BFF8		236	6,5/4,5	1	1	1	0	0
a-BFF9		236	6,5/4,5	7	7		0	0
c-BFF01		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF02		236	6,5/4,5	2	2		0	0

c-BFF03		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF04		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF05		236	6,5/4,5	9	9		0	0
c-BFF06		236	6,5/4,5	2	2		0	0
c-BFF07		236	6,5/4,5	3	3		0	0
c-BFF08		236	6,5/4,5	5	5		0	0
c-BFF09		236	6,5/4,5	1	1		0	0
c-BFF10		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF11		236	6,5/4,5	6	6		0	0
c-BFF12		236	6,5/4,5	6	6		0	0
c-BFF13		236	6,5/4,5	3	3		0	0

#### 4.3.2 BFR

Fritidsbebyggelse (1120)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m <sup>2</sup> BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimshøyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m <sup>2</sup> BRA *
a-BFR1	30		9,0/7,0	32			22	19
a-BFR2	30		9,0/7,0	32			22	19
a-BFR3a	30		9,0/7,0	38			27	23
a-BFR3b	30		9,0/7,0					
a-BFR4	50		12,5/10,5	30		1	21	18
a-BFR5	50		12,5/10,5	56			39	34
b-BFR01		150	8/6	1	1	52	1	
b-BFR02		150	8/6	6	6			0
b-BFR03		150	8/6	4	4			0
b-BFR04		150	8/6	1	1			0
b-BFR05		250	8/6	6	6			0
b-BFR06		150	8/6	5	5			5
b-BFR07		150	8/6	10	10			10
b-BFR08		150	8/6	10	10			10
b-BFR09		150	8/6	11	11			11
b-BFR10		150	8/6	1	1			1
c-BFR02	30		12,5/10,5	65			42	35
c-BFR03	30		9,0/7,0					
c-BFR04	30		9,0/7,0					
c-BFR06	30		9,0/7,0	20			14	9
c-BFR07	30		9,0/7,0					
c-BFR08	30		12,5/10,5	70			56	45
c-BFR09	30		9,0/7,0					
c-BFR10	30		9,0/7,0	23			18	14
c-BFR11	30		7,5/5,5					
d-BFR1	40		8/6	13		13	13	

\*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

## 4.3.3 BFR-og b-BAA1-2

Fritidsbebyggelse (1120) og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m <sup>2</sup> BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m <sup>2</sup> BRA *
b-BFR11BAA2	50		15/13	145			119	92
b-BAA1	50		17/15/13					

\*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan. b-BAA1 og b-BAA2 er detaljregulert i Detaljreguleringsplan for SkiGeilo Lodge, felt b-BAA1 og b-BFR11 – Vestlia reiselivsområde, planID 4240.

## 4.3.4 C-BAA

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m <sup>2</sup> BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m <sup>2</sup> BRA *
c-BAA03	60		18,0/16,0	145			116	97
c-BAA04	60		18,0/16,0					
c-BAA05	60		18,0/16,0					
c-BAA06	60		15,0/13,0					
c-BAA07	60		15,0/13,0					
c-BAA08	50		15,0/13,0	84			73	60
c-BAA09	50		15,0/13,0	60			49	39
c-BAA10	60		15,0/13,0					
c-BAA11	60		15,0/13,0					
c-BAA12	60		15,0/13,0					

\*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

## 4.3.5 BFT

Fritids- og turistformål (1170)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m <sup>2</sup> BYA	Maks møne- høyde (m)	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m <sup>2</sup> BRA *
d-BFT1	40 55		18,0					
d-BFT2			15,0					
d-BFT3			11,0					
d-BFT4			15,0					

d-BFT5		11,0				
d-BFT6		11,0				
d-BFT7	40	11,0				

\*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

#### 4.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF (1121)

##### 4.4.1 BFF-feltene med unntak av a-BFF10 og a-BFF11

- Innenfor formålet er det tillatt å etablere frittliggende fritidsbebyggelse.
- ~~Innenfor BFF-feltene er det ikke krav om detaljreguleringsplan.~~
- Det tillates en boenhet per tomt, og maksimalt tre bygg per tomt inkludert anneks/uthus og/eller garasje. Anneks kan ikke være større enn BRA 30 m<sup>2</sup>. Garasje kan ikke være større enn BRA 40 m<sup>2</sup>.
- Alle bygg skal ha møneretning på hovedtaket parallelt med terrengkoter. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- I terreng brattere enn 1:5 skal det etableres underetasje.
- Parkering løses på egen tomt. ~~Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per tomt.~~
- Tillatt BYA per tomt er maksimalt 236 m<sup>2</sup> inkludert utendørs biloppstillingsplass, med unntak av a-BFF7 der tillatt BYA per tomt er 200 m<sup>2</sup> inkludert biloppstillingsplass.
- ~~Hovedhytten og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.~~ Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
- Skjæringshøyde settes til maks 2 m under opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling skal være 60/40.
- ~~Til taktekking skal det brukes torv, tre eller skifer.~~
- Minste uteoppholdsareal løses på egen tomt.
- Renovasjon for delfelt ~~e-BFF~~ skal etableres i felt ~~e-BOP1~~ og /eller ~~e-SPP1-2~~
- Terrengform og vegetasjon på byggetomten skal om mulig bevares. Det tas spesielt sikte på bevaring av større trær.

##### 4.4.2 a-BFF10 (Økle) og a-BFF11 (Bakkestølen/Geilo fjellgrend/Nipen)

Omfatter eksisterende fritidstomter tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Økle hyttegrend (24.02.2025), reguleringsplan for turistutbygging Vestlia vest (1992) og bebyggelsesplan for Vestlia vest del 1 felt H2/TB (1994), som forslås opphevet gjennom revisjon av områdeplanen.

- Innenfor formålet er det tillatt å etablere frittliggende fritidsbebyggelse.
- Det tillates én boenhet pr. tomt, og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. tomt.
- Maksimal tillatt fylling er 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Forholdet mellom skjæring/fylling skal være 60/40 %.
- Maks størrelse på anneks er 30 m<sup>2</sup> BYA. Maks størrelse for garasje er 40 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,5 m.

##### 4.4.2.1 a-BFF10(1-5) Økle

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 20 % av tomtens areal, men skal ikke overstige 275 m<sup>2</sup> BRA. For eiendom 67/161 og 67/163 skal maksimal BRA ikke overstige 172 m<sup>2</sup>.
- Samlet bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) gjelder for alle bygg på tomten, inkludert hovedhytte, anneks, uthus, garasje, samt biloppstillingsplass på terreng.
- For 67/161 og 67/163 skal det legges vekt på terrengtilpasning og utforminger av bygg mot «Ustedalsfjorden rundt».
- Maksimal tillatt mønehøyde for fritidsbolig for 67/161 og 67/163 er 5,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For de resterende eiendommene er maksimal gesims-/mønehøyde 4,5 m og 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bebyggelsen skal tilpasses tradisjonell byggeskikk når det gjelder hovedform,

materialbruk og farger. Fasader skal være av tremateriale, men det tillates innslag av naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger.

- f) Takvinkel skal ligge mellom 22 og 32 grader. Tak skal være dekket av torv. Tverrloft tillates ikke. Der det er behov for forstøtningsmurer, skal disse utføres i naturstein. Hovedmøneretning skal følge terrengkoten.
- g) Det tillates ikke flaggstang. Tomtene tillates ikke gjerdet inn, med det tillates unntak for areal opp til 20 m<sup>2</sup> inntil hytta. Gjerdet skal være tilpasset byggeskikk i området.

#### 4.4.2.1 a-BFF11(1-3) (Bakkestølen, Geilo fjellgrend/Nipen)

- a) Tillatt maksimal utnyttelse pr. tomt er 186 m<sup>2</sup> BYA, inkl. parkering. Innenfor dette arealet kan summen av fritidsbolig og annekst være på inntil 150 m<sup>2</sup>. Det tillates inntil 3 bygg pr. eiendom.
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er 6 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak med en vinkel på 22-35 grader. Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.
- d) Ved tilbygg kan forlengelsen utføres med samme takvinkel og mønehøyde som eksisterende bygning.

#### 4.5 Fritidsbebyggelse – konsentrert BFR (1120)

- a) Innenfor formålet er det tillatt å etablere konsentrert fritidsbebyggelse/blokk med tilhørende parkering, med unntak av b-BFR1-10, der det tillates frittliggende hytter som foretting.
- b) ~~Innenfor BFR feltene er det krav om detaljreguleringsplan, med unntak av b-BFR01-10 og d-BFR1.~~
- c) Parkering skal samles i fellesanlegg, med unntak av b-BFR01-10 og d-BFR1, der det kan løses på egen tomt. Parkeringsanlegg kan være felles for flere delfelt
- d) Innen b-BFR5 kan det, på hver tomt, i tilknytning til en frittliggende fritidsbolig tillates annekst/uthus bruksareal inntil BRA= 30 m<sup>2</sup> og garasje med bruksareal inntil BRA=40 m<sup>2</sup>.
- e) Det skal sikres felles uteareal mellom bebyggelsen.
- f) ~~Bebyggelsen skal oppføres i tre, det tillates innslag av stein og eller betong i fasaden.~~
- g) ~~Bebyggelsen skal oppføres med skrå takform, slik som saltak, pulttak eller to takflater.~~
- h) ~~Til takdekking skal det brukes torv, tre, eller skifer.~~
- i) Renovasjonsanlegg tillates etablert.

#### 4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAA (1900)

- a) ~~Innenfor feltene BAA i område B er det åpnet for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, og parkering. (A og B feltene)~~
- b) Innenfor feltene BAA i område C er det åpnet for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, fritids- og turistformål, bevertning, tjenesteyting, parkering, hotell og forretning (dagligvarehandel på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA).
- c) ~~Innenfor BAA feltene er det krav om detaljreguleringsplan.~~
- d) Parkering skal samles i fellesanlegg. Parkeringsanlegg kan være felles for flere delfelt.
- e) ~~Bebyggelsen skal oppføres i tre, det tillates innslag av stein og eller betong i fasaden.~~
- f) ~~Bebyggelsen skal ha saltak og møneretning som byggets hovedlengde~~
- g) ~~Til takdekking skal det brukes torv, tre, skifer eller mørke, matte flater.~~
- h) Det skal sikres felles uteareal mellom bebyggelsen.
- i) Renovasjonsanlegg tillates etablert.

#### 4.7 Institusjon (BOP)

- a) Innenfor formålet er det etablert en landingsplass for helikopter.
- b) Det tillates etablert renovasjonsanlegg innenfor formålet. Renovasjonsanlegget er felles for planområdet.

#### 4.8 Fritids- og turistformål BFT (1170)

- a) Formålet omfatter eksisterende utleiehytter og hotellvirksomhet.
- b) Det er tillatt å videreutvikle området med fritids- og turistformål; herunder utleiehytter, leiligheter/appartement ~~for utleie og salg~~, samt hotell/vertshus med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og fritidsaktiviteter.
- c) ~~Innenfor BFT feltene er det krav om detaljreguleringsplan.~~
- d) Det tillates ikke oppført teknisk infrastruktur, faste installasjoner, bebyggelse eller annet på felt d-BFT4, som er til hinder eller vanskeliggjør atkomst til felt d-BFR1.

#### 4.9 Skianlegg

- a) Innenfor formålet kan det etableres nedfartsløyper, skiheiser med tilhørende servicevirksomhet, samt infrastruktur i tilknytning til områdets funksjon som alpinområde.
- b) Det tillates etablert bygg innenfor formålet, knyttet til drift, vedlikehold og enkel servicevirksomhet ved bunnstasjon og/eller toppstasjon for skiheis.
- c) Bygg skal ha en maksimal grunnflate på 200m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.  
~~Fargebruk skal være dempet og innen naturlige toner.~~
- d) Plassering av barneskitrekk er veiledende og kan justeres for optimal tilpasning mot terreng og mot ski inn/ski ut mot tilgrensende fritidsbebyggelse innenfor formålet.
- e) Det tillates etablert sykkeløyper, og annen fysisk tilrettelegging for sommeraktiviteter innenfor formålet.
- f) Innenfor området gjelder § 9 (omdisponering) og § 12 (deling) i jordlova, samt skoglovens § 4 (skogeiers forvaltningsansvar/skogeiers plikt til å kjenne miljøverdiene i egen skog), § 6 (foryngelse og stell av skog/foryngelsesplikt), § 7 (veibygging i skog) og § 12 (om vernskog).
- g) ~~Ansvar for å ta initiativ til dialog med beiterettshavarar og grunneigarar i BSA-området, er lagt til utbygger.~~
- h) ~~Beiteretter må være klarlagt før utbyggingsavtaler inngås.~~
- i) Det er tillatt med beite.

#### 4.10 Helårstrasé BST (1420)

- a) Innenfor formålet tillates etablert tur- og skiløyper.
- b) Det tillates å gjøre nødvendige terrengtilpasninger for å ivareta tur/løypenett.
- c) Det er tillatt å oppføre konstruksjoner og anlegg i tilknytning til områdets funksjon som tur- og løypenett, som rasteplasser, gapahuker o.l.
- d) ~~Ospestrær som ikke kommer i direkte konflikt med godkjente bygg- og anleggstiltak skal bevares.~~
- e) Mellom bekk og a-BST1 skal kantvegetasjon bevares og sikres så langt det er mulig.

#### 4.11 Energianlegg BE (1510)

Innen formålet tillates etablert trafo. Feltet b-f\_BE1 skal være felles for b-BFR01 – b- BFR10.

#### 4.12 Renovasjonsanlegg BRE (1550)

- a) Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for nye delfelt i planområdet.
- b) Renovasjon for delfelt b-BFR01– b-BFR10 tillates etablert i b-f\_BRE1.
- c) ~~Renovasjon for delfelt a-BFF1-6 skal etableres i felt a-BFR5~~

#### 4.13 Uteoppholdsareal BUT

- a) d-BUT1- d-BUT3 er felles for d-BFT.
- b) d-BUT1- d-BUT3, skal ha et parkmessig grønt preg og tilrettelegges for lek.

#### 4.14 Vannforsyningsanlegg HB1

Innenfor regulert formål tillates det etablering av høydebasseng med tilhørende nødvendig infrastruktur.

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

##### 4.15.1 Fellesbestemmelser

- a) Veger (SKV/SV) med benevnelse o\_ er offentlige. Offentlig veier skal prosjekteres i samsvar med gjeldende vegnormer for offentlig vegarealer.
- b) Veger (SKV/SV) skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart, og tabell (pkt. 4.15.10)
- c) Mindre traséjusteringer tillates for optimal terrengtilpassing.
- d) Støttemurer skal oppføres som natursteinsmurer, ev. betongmur med natursteinsforblending.
- e) Fyllinger/skjæringer og grøfter skal tilsås.
- f) Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig som resten av veganlegget.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.

##### ~~4.15.2 Veg SV (2010)~~

- ~~a) Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart~~
- ~~b) Offentlig veier skal prosjekteres i samsvar med gjeldende vegnormer for offentlig vegarealer.~~

##### ~~4.15.3 Kjøreveg SKV (2011)~~

- ~~a) Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart~~
- ~~b) Veggen skal ha belysning~~

##### 4.15.4 Gang og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre avvik kan tillates i samråd med rette vegmyndighet.

##### 4.15.5 Gangveg SGG 1-2

Omfatter eksisterende veg, a-f\_SGG1 og 2 i Uthusslåtta.

##### ~~4.15.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT (2018)~~

~~Arealer omfatter nødvendig sidearealer til veg / kjøreveg.~~

##### 4.15.7 Annen veggrunn-grøntareal SVG (2019)

Arealer omfatter nødvendig sidearealer til vei / kjørevei og skal tilsås med stedlige plantearter.

##### 4.15.8 Parkering SPP (2080)

- a) Felt -SPP1 skal benyttes til parkering.
- b) Renovasjonsanlegg tillates etablert.
- c) Minimum 1 av parkeringsplassene skal avsettes til forflytningshemmede. Plassen(e) skal være 4,5 m brede og 6 m lange.

##### 4.15.9 Kollektivholdeplass HP

- a) Omfatter nødvendig areal til kollektivholdeplass
- b) Kollektivholdeplass skal opparbeides etter tabell 6 – «utbedring av vegstrekninger» i vegnormalene.

**4.15.10 Tabell for vegbredder**

Feltnavn	Eierform	Bredde (m)
<b>Delområde A</b>		
a-f_SKV1	felles	6
a-f_SV01	felles	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SV03	felles	4
a-f_SV05	felles	Minimum 5,5 m, maks 6,5 m
a-f_SV06	felles	4
a-f_SV07	felles	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SV08	felles	4
a-f_SV09	felles	4
a-f_SV10	felles	4
a-f_SV11	felles	4
a-f_SV12	felles	4
a-f_SV13	felles	4
a-f_SV14	felles	4
a-SV4	privat	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SGS1	felles	3
a-f_SGG1	felles	3
a-f_SGG2	felles	3
<b>Delområde B</b>		
b-f_SV1	felles	6
b-f_SV2	felles	4
b-f_SV3	felles	4
b-f_SV4	felles	4
b-f_SV5	felles	4
b-f_SV6	felles	4
b-f_SV7	felles	4
b-f_SV8	felles	4
<b>Delområde C</b>		
c-f_SV1	felles	6
c-f_SV2	felles	6
c-f_SV3	felles	4
c-f_SV4	felles	4
c-f_SV5	felles	6
c-f_SV6	felles	4
c-f_SV7	felles	4
c-f_SV8	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
c-f_SV9	Felles - midlertidig	6
<b>Delområde D</b>		
d-f_SGS1	felles	3
d-f_SGS2	felles	3
d-f_SGS3	felles	3
d-f_SGS4	felles	3

d-f_SKV1	felles	6
d-f_SV1	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV2	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV3	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV4	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV5	felles	5,5
Offentlige veier		
o_SGS1	offentlig	3
o_SGS2	offentlig	3
o_SGS3	offentlig	3
o_SGS4	offentlig	3
o_SGS5	offentlig	3
o_SGS6	offentlig	3
o_SGS7	offentlig	3
o_SKV1	offentlig	6
o_SV1	offentlig	7
o_SV2	offentlig	6
o_SV3	offentlig	6
o_SV4	offentlig	7
o_SV5	offentlig	6

#### 4.16 Landbruks-, natur og friluftsområder (5130) (§ 12-5 nr. 5) —~~Friluftsområder~~

- ~~6~~ FL-felt skal fungere som grønne soner mellom byggeområder, og mellom byggeområder og vei. Eksisterende skogsvegetasjon innenfor grønnstruktur skal i størst mulig grad ivaretas og kultiveres.
- Innenfor FL-felt ~~a-G01, 4-12 og 16, b-G1-9, c-G1-10 og d-G1-6~~ kan det etableres tur- og skiløyper, koblinger for allmenn ferdsel mellom turtraseer og aktivitetsanlegg ~~og fritidsbebyggelse~~.
- ~~A-G08~~ FL11 kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering a-BFR1-1 og a-BFR1-2, men bruksfunksjon skal ivaretas.
- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.
- Det er tillatt med beite.

#### 4.17 Bruk og vern av sjø og vassdrag med andre angitte hovedformål (6900) (§ 12-5 nr. 6)

Omfatter eksisterende og omlagt vannstreng med tilhørende kantsone, i kombinasjon med kryssende ~~veger~~, skiløyper og nedfarer. Det er tillatt å etablere broer og kulverter i forbindelse med kryssing av løyper/nedfarer, og i tilknytning til kryssende ~~veger~~. Kantvegetasjon skal ivaretas. Mellom bekk og a-BST1 skal kantvegetasjon bevares og sikres så langt det er mulig.

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

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§ 11-8 a)

#### 5.1.1 Ras og skredfare H310 (1000), Sikkerhetsklasse S2, 1/1000.

- Areal som inngår i hensynssone Ras- og skredfare (H310) viser faresone for snøskred med årlig sannsynlighet 1/1000.

- b) Mastepunkt plasseres utenfor faresone, eller prosjekteres til å tåle laster fra dimensjonerende snøskred.

### 5.1.2 Høyspentanlegg H370

~~Det er byggeforbud innenfor hensynssonen.~~ Byggeforbud innenfor hensynssonen gjelder for bygninger, ikke grønn og teknisk infrastruktur. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Byggeforbudssonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

## 5.2 Sone med særlig hensyn (§ 11-8 c)

### 5.2.1 Bevaring av kulturmiljø H570

- a) Arealet innenfor sone H570 har kulturhistorisk verdi. Innenfor hensynssonen er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillatt.
- b) Eksisterende hus og uthus skal holdes vedlike, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse.
- c) Bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som tufter o.a. fjernes eller forfalle.
- d) Alle søknadspåtliggende tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

### 5.2.2 Bevaring av naturmiljø H560

~~Området ivaretar beite for villrein. Villreinsens leveområde.~~

## 5.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (§ 11-8 d)

### 5.3.1 Båndlegging sone H730 etter lov om kulturminner

- a) ~~Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssonene H730\_1-5 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.~~

## 5.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret H910 (§ 11-8 f)

- ~~● H910\_062004023 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("TURISTUTBYGGING VESTLIA VEST" Plan ID 062004023).~~
- ~~● H910\_062004099 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("Reguleringsplan Økle hyttegrenn" Plan ID 062004099)~~
- H910-1\_062004111 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("REGULERINGSPLAN FOR UTHUSSLÅTTA" Plan ID 062004111).
- H910-2\_062004168 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde («Uthusslåtta II» Plan ID 062004168)

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 6.1 ~~Bestemmelsesområdene #1-29 (automatisk fredede kulturminner)~~

- ~~a) Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor bestemmelsesområdene #1-29 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.~~
- ~~b) Tillatelse fra regional kulturminneforvaltning skal være gitt før arbeidet kan igangsettes.~~
- ~~c) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, kullgropene id 136102, 62473, 89458, 89271-6, 89271-5, 39905, 89271-7, 89271-2, 89271-3, 160264, 136048, 89271-4, 89271-8, 89271-9, 89271-10, 89271-11, 75615, 10555, 89329-1, 89329-2, 89327-5, 89327-6, 89327-8, 89327-7, 89327-3, 160409, 160259, 89327-1 og 89327-2 som er markert som bestemmelsesområde nr. #1-#29. i plankartet. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes~~

### 6.2 Bestemmelsesområde #30 (sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4)

Det tillates etablert i sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4, ut over regulerte byggegrenser mot d-f\_SV3. En slik sammenkobling må ha en frihøyde på minimum 4,5 meter.

### 6.3 Bestemmelsesområde #31 (vegkulvert under nedfart mellom delfelt c-BFR06 og c-BFR07)

Det tillates bygging av vegkulvert under nedfart mellom felt c-BFR06 og c-BFR07.

### 6.4 Bestemmelsesområde #32 (skibro)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet ~~skal~~ **skal** tillates det etablert ~~es~~ skibro over Bakkestølvegen.
- b) Skibroen skal dimensjoneres for tråkkemaskin med en bredde på minimum 6,5 m. Det skal etableres frihøyde fra Bakkestølvegen på minimum 4,9 m
- ~~c) Det skal dokumenteres gjennomføringsavtale for tiltaket før det gis tillatelse til oppføring av skibru.~~

### 6.5 Bestemmelsesområde #33 (Telekommunikasjonsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres telekommunikasjonsmast med tilhørende teknisk anlegg. Det skal settes av nødvendig sikkerhetssone rundt telekommunikasjonsmasten.

### 6.6 Bestemmelsesområde #34, 35 (Massehåndtering)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates uttak av steinmasser, masselagring og arrondering av terrenget. Opplasting av masser, transport av masser, uttak av steinmasser og arrondering av terreng kan kun skje man-fre mellom kl. 07-19, og ikke på såkalte røde dager eller i påske og juleferie.

### 6.7 Bestemmelsesområde #36, 37, 38, 39 (Omlegging bekkeløp, flom- og erosjon og overvannshåndtering)

Innenfor området er det tillatt å legge om bekkeløp med åpen eller lukket løsning. I forbindelse med detaljprosjektering skal det sikres at bekkeløp samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet. Bekkeløpene må inngå som en del av prosjekteringen.

- #36 (bekk 4, langsmed a-BST1) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 0,75 m<sup>3</sup>/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå opp til nivået til topp kulvert skal rørdimensjon være på 800 mm for å oppnå en kapasitet på 0,75 m<sup>3</sup>/s.
- #37, ~~38~~ (bekk 2) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 3,3

m<sup>3</sup>/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert, skal rørdimensjon være på minimum 1400 mm for å oppnå en kapasitet på 3,3 m<sup>3</sup>/s. Det tillates bekkelukking innenfor bestemmelsesområdet.

- #38 (bekk 2) - Samlet kapasitet bekkeløp, kulvert/flomløp skal være minimum 3,3 m<sup>3</sup>/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert, skal rørdimensjon være på minimum 1400 mm for å oppnå en kapasitet på 3,3 m<sup>3</sup>/s. Bekkeløpet skal flom- og erosjonssikres, og tillates en parkmessig opparbeiding.
- #39 (bekk 1, vest for b-BAA1) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 2,2 m<sup>3</sup>/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert skal rørdimensjonen være på 1200 mm for å oppnå en kapasitet på 2,2 m<sup>3</sup>/s. Ved kryssing av nedstrøms veier skal det etableres lavbrekk på veibanen.

## 6.8 Bestemmelsesområde #40 Vernskog skred

Innenfor området er det ikke tillatt med snauhogst, men det tillates alminnelig skjøtsel.

## 6.9 Bestemmelsesområde #41-43 (automatisk fredede kulturminner)

- a) Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor bestemmelsesområdene #41-43 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.
- b) Tillatelse fra regional kulturminneforvaltning skal være gitt før arbeidet kan igangsettes.
- c) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, kullgropene som er markert som bestemmelsesområde nr. #41-43 i plankartet. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

Rekkefølgebestemmelsene i pkt. 7.2 og 7.3 gjelder ikke for byggeområdene a-BFF10 og a-BFF11.

### Før fradeling av tomter

- a) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter i felt a-BFF1 og a-BFF2 skal bekk #36 (bekk 4) legges om som vist på plankart.
- b) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter som er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare H310 skal nødvendig utredning og vurdering av skredfare være gjennomført.

### 7.1 Før rammetillatelse/~~igangsettingstillatelse~~ ett-trinnstillatelse for nye enheter innenfor planområdet

- a) ~~Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune, knyttet til etablering av rundkjøring på fv. 40 være signert og godkjent.~~
- a) Før igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal rundkjøring FV40/Stølsvegen være sikret opparbeidet.

Før ~~rammetillatelse/igangsettingstillatelse~~ kan gis for nye enheter utover 345 enheter innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA ~~planområdet~~ skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet. ~~Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Viken fylkeskommune. Detalj- og byggeplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og gjeldende regelverk skal godkjennes av Hol kommune.~~

Byggeplan skal godkjennes av Buskerud Fylkeskommune, og gjennomføringsavtale være signert, før arbeidet med etablering av ny rundkjøring med tilhørende veganlegg kan iverksettes. Sammen med byggesøknad skal det leveres dokumentasjon for å ivareta støyforhold for berørt bebyggelse i tråd med retningslinje T1442 og støyrapport utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.12.2020.

- b) Ny tilkomstvei til Solli d-f SV5 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjøring stenges.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for rundkjøring skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye enheter innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal trafikksikkerhetstiltak (trapesump og skilting) på Bakkestølvegen for krysningpunktet turløype/skiløype over Bakkestølvegen være sikret etablert.
- e) Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye enheter innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:
  - 1. Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (R1-A-B). Dette inkluderer nye brønner, utvidelse av vannbehandlingsanlegg, oppgradering av brønntopper og teknisk utstyr).
  - 2. Utvidelse av distribusjonsnettet for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia (R2-A-B, R3). Dette inkluderer ny ledning fra Geilo VV til Bakkestølen, og videre ny ledning fra Bakkestølen til nytt høydebasseng. Videre skal nytt høydebasseng etableres i Vestlia og distribusjonsledninger etableres.
  - 3. Etablering av ny avløpsledning fra Geilobrua til Geilo renseanlegg (R5-C-E, R6-A-B). Dette inkluderer ny pumpestasjon ved Geilo brannstasjon, ny ledning på sydsyden av Usteåne frem til Geilo RA, samt utjevningsbasseng ved Geilo RA.
  - 4. Utskiftning av hovedledning fra Mailatunet til Solli, øke dimensjon fra Ø200 til Ø315 (R4).
- f) Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være sikret opparbeidet.
- ~~g) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for rundkjøring skal tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier være ferdigstilt.~~
- ~~h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32) være ferdig opparbeidet.~~
- ~~i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis nye enheter skal omlegging av løype c-BST2 være ferdig opparbeidet som vist på plankart.~~
- ~~j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og sløkkevann være bygd og satt i drift.~~
- ~~k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift.~~

- ~~l) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.~~
- ~~m) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.~~
- ~~n) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være ferdig opparbeidet.~~
- ~~o) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert.~~
- ~~p) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt enheter i henhold til planen skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.~~
- ~~q) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter.~~
- ~~r) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor felt a-BAA03 skal #37 og #38 (bekk 2) legges om som vist på plankart.~~
- ~~s) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare H310 skal det prosjekteres og gjennomføres tiltak som viser at områdene er sikre med tanke på bygg i den sikkerhetsklasse det søkes om.~~

## 7.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal det være etablert vann- og avløpsløsninger, inkl. slukkevann, med dokumentert tilstrekkelig kapasitet for det antall enheter som tas i bruk. Det skal også være etablert adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet for det antall enheter som tas i bruk.
- b) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal regulert tilkomstvei med tilhørende gangvei, gang- og sykkelvei og fortau, samt dokumentert nødvendig overvannsløsning være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA skal dokumentert nødvendig antall felles renovasjonsløsninger være dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene BFF, BFR, BFT, og BAA for mer enn 20 enheter, skal trafiksikkerhetstiltak (trapesump og skilting) være etablert ved krysningspunktet for turløype/skiløype over Bakkestølvegen.
- e) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for rundkjøring skal tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier være ferdigstilt.
- f) ~~Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal kjøreveg o\_SKV1 inkludert kulvert og gang- og sykkelveg o\_SGS1-7 langs samme strekk være ferdig opparbeidet.~~
- g) ~~Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal regulert tilkomstvei med tilhørende gangvei, gang- og sykkelvei og fortau, samt nødvendig overvannsløsning være opparbeidet.~~

- h) ~~Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal godkjente vann- og avløpsløsninger være ferdig etablert~~
- i) ~~Før bebyggelse på a-felt kan tas i bruk skal:~~
- ~~• kjøreveg a-f\_SV03 være ferdig opparbeidet.~~
  - ~~• kjøreveg a-f\_SV03 være ferdig utbedret.~~
  - ~~• kjøreveg d-f\_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f\_SGS4 være opparbeidet.~~
- j) ~~Før bebyggelse på d-felt kan tas i bruk skal kjøreveg d-f\_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f\_SGS langs samme strekk være ferdig opparbeidet.~~
- k) ~~Før bebyggelse på tomt a-T9 kan tas i bruk, og a-T24 dersom det bygges innenfor faresone for skred, skal rassikringstiltak i BAS være ferdig opparbeidet.~~

~~For enkelttiltak innenfor delfelt c-SPP1, c-G03-04, c-BAA03-7, c-BFF9-12, c-BFR06, c-BST2 og c-f\_SV5 som berøres av resultater i jf. Forsvarsbygg rapporter nummer «2015/822» og «2015/803», og gjeldende tillatelse nr. «2018.0181.T» fra Fylkesmannen i Buskerud eller tilsvarende tillatelse av nyere dato skal tiltaksplanen for Geilo skytebane være dokumentert gjennomført for berørte utbyggingsfelt.~~

## 8 Eierform

### 8.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Vei SV (2010): o\_SV1, o\_SV2, o\_SV3, o\_SV4 med tilhørende sidearealer o\_SVT (annet veggrunn-teknisk anlegg) (2018) og o\_SVG (annen veggrunn-grøntareal) (2019)
- Kjøreveg SKV (2011): o\_SKV1 med tilhørende sidearealer o\_SVT (annet veggrunn-teknisk anlegg) (2018) og o\_SVG (annen veggrunn-grøntareal) (2019)
- Gang-, sykkelvei SGS (2015): o\_SGS, o\_SGS1, o\_SGS2, o\_SGS3-7, d-o\_SGS1

### 8.2 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer

FELTNAVN:	AREALFORMÅL:	FELLES FOR:
b-f_BE	1510 energianlegg	Felles for felt: b-BFR01, b-BFR02, b-BFR03, b-BFR04, b-BFR05, b-BFR06, b-BFR07, b-BFR08, b-BFR09
b-f_BRE	1550 renovasjonsanlegg	Felles for felt: b-BFR01, b-BFR02, b-BFR03, b-BFR04, b-BFR05, b-BFR06, b-BFR07, b-BFR08, b-BFR09
d-f_BUT1	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
d-f_BUT2	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
d-f_BUT3	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
a-f_SV01	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023,
a-f_SV03		Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004099, H910_062004023 og a-BFF1, a-BFF2, a-BFF3, a-BFF4, a-BFF5, a-BFF6
a-SV4	2010 veg	a-BFF8

a-f_SV05	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023, H910_062004168, H910_062004111 Felles for felt: a-BFR1, a-BFR2, a-BFR3a og b, a-BFR4, a-BFR5 og, a-BFF7, a-BFF8
a-f_SV06	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023
a-f_SV07	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023, H910_062004168
a-f_SV08	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168 og felt a-BFR3a og b
a-f_SV10	2010 veg	Felles for felt: a-BFF5, a-BFF6,
a-f_SV12	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168
a-f_SV13	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168
a-f_SV14	2010 veg	Felles for felt: a-BFF7
b-f_SV1	2010 veg	Felles for felt b-BFR 1, b-BFR 2, b-BFR 3, b-BFR 4, b-BFR 5, b-BFR6, b-BFR 7, b-BFR 8, b-BFR 9
b-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: b-BFR09
b-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: b-BFR08, b-BFR09
b-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: b-BFR07, b-BFR08
b-f_SV5	2010 veg	Felles for felt: b-BFR07, b-BFR06
b-f_SV6	2010 veg	Felles for felt: b-BFR02, b-BFR03
b-f_SV7	2010 veg	Felles for felt: b-BFR03, b-BFR04
b-f_SV8	2010 veg	Felles for felt: b-BFR05
c-f_SV1	2010 veg	Felles for delområde: C med unntak av felt c-BOP1
c-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: c-BFR07, c-BFR08, c-BFR09 c-BFF01, c-BFF02, c-BFF03, c-BFF04, c-BFF05, c-BFF06, c-BFF07
c-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: c-BFF01, c-BFF02, c-BFF03, c-BFF04
c-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: c-BFF03, c-BFF04, c-BFF06, c-BFF07
c-f_SV5	2010 veg	Felles for felt: c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04, c-BFR06, c-BFR10, c-BFR11 c-BFF08, c-BFF09, c-BFF10, c-BFF11, c-BFF12, c-BFF13, c-BAA08, c-BAA09
c-f_SV6	2010 veg	Felles for felt: c-BFR03, c-BFR10, c-BFR11, c-BFF12
c-f_SV7	2010 veg	Felles for felt: c-BFF08, c-BFF09, c-BFF10, c-BFF11, c-BFF12, c-BFF13
c-f_SV8	2010 veg	Felles for felt: c-BOP1

c-f_SV9	2010 veg	Gnr 66, bnr 167, 407, 794, 715, 716, 133 Gnr. 65, bnr 39, 374, 375
d-f_SV1	2010 veg	Felles for eiendommer gnr 66 bnr743, 749, 750, 751, 752,753, 786
d-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: d-BFT1, b-BAA1 og b-BFR11
d-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: d-BFT 1, d-BFT 2, d-BFT 3, d-BFT 4, d-BFT 5
d-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: d-BFT4, d-BFT5, d-BFT6, d-BFT7, d-BFR1
d-f_SV5	2010 veg	Felles for eiendommer gnr 65 bnr 374, 375, 39, gnr 66 bnr 133, 167, 409, 715, 716, 794
d-f_SKV1	2011 kjøreveg	Felles for: delområde A, D og felt b-BAA1, b-BFR11
a-f_SGG1	2016 gangveg/gangareal/gågate	Felles for: felt a-BFR1, a-BFR4, og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023, H910_062004168
a-f_SGG2	2016 gangveg/gangareal/gågate	Felles for: eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023
d-f_SGS1	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og felt b-BAA1, b-BFR11
d-f_SGS2	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og A og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023 H910_062004168, H910_062004111, H910_062004099
d-f_SGS3	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og felt b-BAA1, b-BFR11
d-f_SGS4	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og A og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023 H910_062004168, H910_062004111, H910_062004099