

Detaljregulering c_BFR02-06 i Vestlia

Reiselivsområde, Geilo - Hol kommune

Reguleringsbestemmelser: Felt c_BFR02, c_BFR03, c_BFR04 og c_BFR06

PlanID: 3330_4249

Revidert iht vedtak i kommunestyret 19.02.2026, PS 20/26

Forslag til endringer etter offentlig ettersyn i rødt (07.07.2026)

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 16.04.2026.

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere delområdene c-BFR02-06 i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Planen skal legge til rette for konsentrert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, med tilhørende adkomst/parkering, og ivaretagelse av myke trafikanter til omkringliggende fritids- og rekreasjonsområder.

Naturlig terrengform og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas, der det er hensiktsmessig. Alle utearealer og kantsoner bør ha et tydelig grøntpreg av stedegen vegetasjon. Bekken skal holdes åpen der det er mulig.

2. Fellesbestemmelser for hele området

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 tillates ikke luftlinjer i området.
- c) Det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealformål.

Brann- og redning

- d) Oppstillingsplass for brann- og redning skal dokumenteres i byggesak. Atkomstveier og brannredningsarealer må kunne belastes med et akseltrykk på 12.000 kg, og tåle en totalvekt på 26.500 kg. Støpte dekker over hulrom (parkeringskjeller/kulverter) må tåle punktvis trykk min. 18.000 kg pga. høydemateriellets støtteben.

Terrengarbeid

- e) 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 mur.
- f) Det skal ved søknad om tiltak og for meldepliktige tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd, samt redegjøres for håndtering av eventuelle planteskadegjørere.

Utforming

- g) Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene.
- h) Alle bygg skal ha møneretningen på hovedtaket parallelt med terrengkotene, med unntak av kvadratiske bygg med BYA mindre enn 220 m².
- i) Byggegrenser fremgår av plankartet. Det tillates etablert parkeringsanlegg, bodar, kulverter og tekniske anlegg under planert terreng innenfor hele felt FKB2, FKB3, FKB4 og FKB6 uavhengig av byggegrenser, med unntak for byggegrenser mot bekk. Murer og tekniske anlegg tillates innenfor hele planområdet.
- j) Det tillates etablering av renovasjonsløsning innenfor felt FKB2 og FKB3.

Overvann

- k) Det skal legges opp til naturbasert håndtering av overvann og tretrinns strategien til Norsk Vann skal følges. Overvann fra tette flater skal ledes til grønne flater (permeable flater). Dette gjøres ved at takutkast fra takflater ledes ut på terreng og at overvann fra veger ledes til veggrøfter. Videre skal det planlegges et åpent overvannssystem som leder overvann mest mulig på overflaten til bestemmelsesområde #1 og/eller veggrøft langs f_SV5. Alle stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 100 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor. Stikkrenner skal ha minimum dimensjon Ø1400 mm.

Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl. § 12-7, nr. 4)

- l) Til hvert byggetrinn innenfor planområdet skal det ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres;
 - Massehåndteringsplan
 - Plan for plassering av riggområder, inkludert parkering for arbeiderne på anlegget, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk og vurdering av trafiksikkerheten for myke trafikanter.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Grad av utnytting og byggehøyder

Felt	Formål	Tillatt type bebyggelse	Grad av utnytting	Maksimal mønehøyde *	Antall tilrettelagt for utleie**	Antall i størrelse 30-100 m2
Felt FKB2	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	30% BYA	12,5 meter	42	35
Felt FKB3	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	30% BYA	9,0 meter		
Felt FKB4	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	30% BYA	9,0 meter		
Felt FKB6	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	30% BYA	9,0 meter	14	9

*Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. ** Det tillates omfordeling mellom feltene.

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

Det skal innenfor planområdet legges til rette for **maks 85 enheter**. Det tillates omfordeling mellom feltene. Maksimalt antall enheter per delfelt er oppgitt i tabellen under.

Felt	Maksimalt antall enheter
FKB4-1	12
FKB4-2	4
FKB4-3	12
FKB6-1	8
FKB6-2	8
FKB6-3	12
FKB2	17
FKB3	12

3.1.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Krav om situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av felt, adkomst, parkering, og stikkledning for vann og avløp samt overvannsløsning. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng. Situasjonsplanen skal også vise hvordan fremkommeligheten for myke trafikanter og brann- og redningstjenesten er sikret gjennom feltene og bestemmelsesområde #1.

b) Utforming

Saltak skal ha vinkel mellom 22-35 grader, med unntak av kvadratiske bygg med BYA mindre enn 220 m² som tillates med takvinkel ned til 15 grader. Det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.

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

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 harmonerer med omgivelsene.

Til takteking skal det brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) eller materialer i matt svart eller gråtoner.

Det tillates mindre tekniske takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende over angitt byggehøyde. Slike tiltak skal maks utgjøre 15% av takflaten.

Fyllinger skal tilsluttes tilgrensende terreng på en naturlig måte.

I terreng brattere enn 1:5 skal det etableres underetasje.

Skjæringshøyde settes til maks 2 m under opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling skal være 60/40.

c) Parkering

Krav til parkering fremgår i tabellen under.

Typologi	Beregningsgrunnlag per enhet	Minimum bil
Fritidsbolig, konsentrert	≤ 50 m ² BRA	1
	≥ 50 - 100 m ² BRA	1,5
	≥ 100 m ² BRA	2

Parkeringsanlegg over eller under planert terreng kan være felles for flere delfelt.

d) Minste uteoppholdsareal (MUA)

MUA skal være 25 m² per enhet eller minimum 20 % av BRA. Minst 4 m² skal være nært privat uteoppholdsareal som t.d balkong.

Felles uteoppholdsarealer skal ha gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15:00. Arealene skal være egnet for lek og opphold, og ha god tilkomst.

Kravet til uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og kan dekkes på tvers av feltene.

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

4.1. Kjøreveg

Helårs atkomstveger. Regulerte bredder fremgår av plankartet.

4.2. Fortau

Omfatter del av fortou langs f_SV5 fra Bakkestølvegen til vegkryss til felt c-BFR11 i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde (3330_4181).

Fortauet skal etableres med min. bredde 2 meter.

4.3. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal få en grønn utforming.

5. Grønnstruktur

5.1. Turdrag

Turdragene skal være allment tilgjengelige og sikre fri ferdsel til aktivitetsområdene utenfor planområdet.

6. Renovasjonsanlegg

6.1. RA1

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

Renovasjon for felt FKB2 og FKB3 tillates etablert i feltene.

Renovasjon for feltene FKB4 og FKB6 skal etableres på område RA1.

7. Felles uteoppholdsarealer

Omfatter regulert felles uteoppholdsarealer, f_ute1-5. Områdene inngår i beregning av MUA.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1. Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Omfatter eksisterende bekk med kantsone.

9. Bestemmelser til bestemmelsesområder § 12-7

9.1. #1 - Vegkryssing og kantvegetasjon

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med etablering av atkomstveger til felt FKB6 via FKB4. Det skal etableres stikkrenne/kulvert/bru iht krav i pkt.1k).

I forbindelse med detaljprosjektering skal det sikres at bekkeløp samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet. Bekkeløpene må inngå som en del av prosjekteringen.

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

Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 3,3 m³/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 m³/s. Bekkeløpet tillates flom- og erosjonssikret.

Kantvegetasjon skal ivaretas og sikres så langt det er mulig. Der hvor kantsonen og bekken berøres skal kantsone og bekkeløp gjenopprettes med stedegne arter og revegeteres/istandsettes.

9.2. #2 - Terrengforming

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal terrengforming koordineres med løypeprofil for alpin barnebakke for en helhetlig arrondering av terreng.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1. Før igangsettingstillatelse

- a) Rekkefølgebestemmelsene i områderegulering for Vestlia reiselivsområde gjelder for denne detaljreguleringsplanen, slik de til enhver tid er vedtatt.
- b) 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.