

PLANBESKRIVELSE

Sist revidert: 28. oktober 2002

Beskrivelse av prosjektet.

Geilo Fjellandsby

Prosjektet Geilo fjellandsby er en stor utbygging i området rundt Geilotjødn ved Kikut i Hol kommune. Reguleringsplanen for området legger til rette for en utbygging av alpinanlegg, turistbedrifter/forretning, fritidsleiligheter, hytter og friområder. Reguleringsplanen er utarbeidet av LINK arkitekter og ble vedtatt av Hol kommune 17. 4.2002.

Bebyggelsesplanen som fremmes nå omfatter fire felter innen det regulerte området. Disse feltene skal bestå av tradisjonelle hyttetomter og fritidsleiligheter som vil fremstå som tradisjonelle hytter. Denne delen av utbyggingen er en svært viktig del av prosjektet Geilo Fjellandsby. Salg av tomter er en forutsetning for å finansiere infrastrukturen som er nødvendig for gjennomføringen. Bebyggelsesplanen er en del av næringsutviklingen i området.

For opplysninger om prosjektet Geilo Fjellandsby for øvrig vises det til planbeskrivelsen som ble utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen.

Eiendomsforhold

Bebyggelsesplanen omfatter eiendommene:

66/114 – Geilo Fjellandsby AS
66/422 – Geilo Fjellandsby AS
66/221 – Sameiet Utheimremmen v/Olav Teigen
66/1 – Oddbjørn Uthus
64/94 – Arne og Astrid Arnegård
66/460 – Jan Erik Teigen

Alle grunneierne er varslet i henhold til plan og bygningslovens regler og holdt orientert om planforslaget.

Vann og avløp.

Nye hytter og turistbedrifter i området vil bli tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via eksisterende ledningsanlegg til Geilo.

Kartgrunnlag

Aasremmen AS har i samarbeid med Hol kommune fått konstruert digitale kart for området. Kartet er laget på grunnlag av flyfotografering våren 1999 og er konstruert med 1m høydekvoter. Tomtegrenser er hentet fra kommunens digitale eiendomsbase (DEK).

Bebyggelsesplanen

Forhåndsvarsling

Planarbeidet er varslet i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser med annonse i Hallingdølen 6/8 -02 og brev til berørte grunneiere og aktuelle statlige og fylkeskommunale etater (jfr. vedlagt adresseliste).

Det har ikke kommet innspill på forhåndsvarslingen.

Det er blitt holdt et oppstartsmøte med Hol kommune 23.08.02 med planlegger utbygger og representanter fra teknisk etat for å avklare rammene omkring og framdriften for planarbeidet.

Avgrensing av planområdet.

Bebyggelsesplanen omfatter områdene felt 7, 9, 10 og 20. I avgrensing av planområdet har vi også tatt med omkringliggende regulerte grøntområder. Dette for å synliggjøre arealbruken på de tilgrensende områdene og bedre vise adkomster til løyper og friluftsområder.

Angivelse av utnyttelsesgrad.

Reguleringsplanen stiller krav om at utnyttelsesgraden i bebyggelsesplanen skal angis som tillat bruksareal (T-BRA) for de enkelte tomtene. Erfaring fra tidligere utbyggingsfelt viser imidlertid at avgrensing med T-BRA inneholder flere smutthull som enkelte benytter for å bygge mer enn det som var intensjonen i reguleringsplanen. Det største problemet er at det ved beregning av bruksareal ikke tas med rom med takhøyde under 1,9 m. Dette kan utnyttes til å bygge mer på tomte enn det som er intensjonen i reguleringsplanene. Det finnes eksempler på at både garasje og uthus er bygd med takhøyde på 1,89 slik at de ikke blir tatt med i beregningsgrunnlaget. Resultatet blir vesentlig mer bebyggelse på tomte enn det som var intensjonen.

På bakgrunn av dette ønsker vi å benytte prosent bebygd areal (% -BYA) som begrensning på tomtene. Prosent bebygd areal angir hvor stor del av tomte bebyggelsens grunnflate kan dekke. Når en har begrenset grunnflaten, samt satt begrensning på gesims og mønehøyde vil dette gi en helt klar begrensning på hvor store bygningene blir på den enkelte tomt. Hvor stort innvendige bruksareal den enkelte greier å utnytte på loft og i kjeller vil ikke ha noen betydning for helheten i området. Dette vil også være med på å forenkle byggesaksbehandlingen da beregning % -BYA er enklere enn beregning av T-BRA.

Ved angivelse av % -BYA for de enkelte tomtene har vi tatt utgangspunkt i feltets totale utnyttelsesgrad, og fordelt det antall m² som er tillat på de enkelte tomtene. Tomtene har gjennomgående samme utnyttelsesgrad innen de enkelte feltene med et par unntak hvor store tomter har fått en redusert utnyttelsesgrad.

For å unngå at det bygges store bygninger med ruvende og kanskje skjemmende fasader har vi også lagt inn en maksimalbegrensning på enkeltbygg. På denne måten vil vi tvinge tomteierne til å bryte opp bygningsmassen med oppdeling i flere bygg som tunløsninger eller med terrasserte løsninger hvor bygget tilpasses inn i terrenget.

BYGGEOMRÅDENE

Områdene er detaljplanlagt med inndeling i tomter, veier og grøntkorridorer. Ved planleggingen har vi brukt befaring i terrenget og terrengmodell til å vurdere tomtene med hensyn til avgrensing, plassering av bebyggelse og møneretning. Vi har lagt vekt på å utnytte naturlige platåer i terrenget til bebyggelse, for så å tilpasse veianleggene til dette. Tomtene gjennomgående romslige med gjennomsnittlig areal på 1,7 daa.

Ved vurdering av møneretninger og plassering av bebyggelsen har vi lagt vekt på at bebyggelsen skal tilpasses terrenget lokalt på den enkelte tomt. På denne måten unngår vi at feltene får et for enhetlig og sterilt preg men området vil heller ikke framstå som tilfeldig og rotete. For tomter som ligger særlig eksponert til, har vi strammet inn gesims og mønehøyde i forhold til reguleringsplanen.

Felt 7

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til fritidsleiligheter. Utnyttelsesgraden for området er 15 % BYA som tilsvarer 2790 m².

Området ligger i en randsone som er eksponert for innsyn. Vi ønsker derfor å unngå en tung bebyggelse her som vil bryte med den tradisjonelle byggestilen som finnes på Kikut i dag. Vi foreslår derfor en noe mindre intensiv utnytting av området enn det reguleringsplanen gir anledning til. I stedet for større sammenhengende bebyggelse inndelt i leiligheter ønsker vi at området skal ha profil som et tradisjonelt hytteområde. Området har derfor fått strenge begrensninger på møne og gesimshøyde, og vi har justert byggegrensene slik at det ikke skal være mulig å oppføre bebyggelse på de høyestliggende områdene. Hvert hovedbygg (tomt) kan seksjoneres i maksimalt to leiligheter. Selve tomten skal ligge igjen som sameie slik at det utad fremstår som en tradisjonell tomt. Ved å holde stram begrensning på byggehøyder, maksimalt 2 boenheter / leiligheter pr bygg (med profil som tradisjonelle hytter), og fortrinnsvis tunbebyggelse (splittet bebyggelse) mener vi området vil presentere seg på en balansert måte.

Det samme vurderingene vil en også måtte bruke på bebyggelsesplanen for felt 18 som ligger på et tilsvarende eksponert område.

I og med at området nå blir utformet som et tradisjonelt hytteområde har vi detaljert bebyggelsesplanen på tilsvarende måte som de øvrige feltene avsatt til hytter. Reguleringsplanen stiller i utgangspunktet krav om en mer detaljert bebyggelsesplan, men dette er ikke aktuelt når området nå deles inn i tradisjonelle tomter.

I felt 7 har vi foreslått to rekker med eiendommer, slik at den øverste rekken får utsikt over de som blir liggende nede i det skrånede terrenget. Området får adkomst fra to sider og får et trafikkfritt område i midten. Vi har foreslått totalt 9 eiendommer innen dette området.

Felt 9

Området er 12,9 daa og er regulert til byggeområde hytter med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden for området er 15% BYA som tilsvarer 1935 m².

Vi har valgt og planlegge felt 9 og 10 sammen bl.a. for å få en bedre veiløsning for felt 9. Alternativet var en bratt vei ned gjennom felt 9 som ville legge beslag på uforholdsmessig mye areal. Vi har foreslått 7 tomter innen dette feltet.

Felt 10

Området er 36 daa og er regulert til byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden er satt til 12%-BYA som tilsvarer 4320 m².

Deler av området er bratt og vi har lagt stor vekt på å få utnyttet de naturlige byggetomtene som finnes innen feltet. Vi har foreslått 17 tomter med varierende størrelse.

Det er lag inn en mulig veitilknytning til området som er under regulering vest for dette feltet. Det er også lagt inn flere grøntkorridorer ut til de omkringliggende friluftsområdene og skiløypenettet.

Felt 20

Området er 68,6 daa og regulert til byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden er satt til 12%-BYA som tilsvarer 8232 m².

Innen dette feltet er det foreslått 32 tomter. Det er lagt vekt på å tilpasse seg eksisterende terreng, eiendomsforhold og å få gode grøntkorridorer ut i omkringliggende turområder.

Ved hovedadkomsten inn til området er det regulert inn et fellesareal. Tanken med dette er at det skal være plass til renovasjon/søppelhåndtering postkasser og lignende ved inngangen til feltet.

SPESIALOMRÅDER:

Veg og parkering

Adkomst og samleveger er regulert med 8 m vegbredde. I tillegg er tomtegrensene lagt med litt avstand til regulert vegareal spesielt der en vil få større skjæring/fyllingsutslag.

Alle adkomstveger skal vinterbrøytes og det er derfor lagt vekt på at veiene skal ha stigningsforhold som gjør at de er godt framkommelig både på til sommer og vinterbruk.

Det er ikke lagt opp til fellesparkering innen de enkelte feltene. Tomtene er store og rommelige og all parkering er forutsatt at skal være på den enkelte tomt. For fritidsboligene har vi stilt krav om opparbeidelse av to parkeringsplasser pr enhet. Adkomst og parkering skal vises i utomhusplanen som vedlegges byggesøknaden.

Grøntdrag og friluftsområder

Friluftsområder og grøntdrag i og rundt de aktuelle utbyggingsfeltene er en videreføring av reguleringsplanen og er tatt med for å vise sammenheng mellom de interne grøntdragene og de omkringliggende. Grøntdragene internt i feltene er lagt inn som buffer mellom tomter og veiene, snøopplag og adkomster ut i omkringliggende områder. Grøntdragene må i de fleste tilfeller krysses av veier for å få adkomst inn til de enkelte tomtene.

PLANBESTEMMELSER

I planbestemmelsene har vi tatt med alle bestemmelsene fra reguleringsplanen som er aktuell for disse planområdene. Dette for at en skal slippe å måtte forholde seg til to sett med planbestemmelser. Alle bestemmelser fra reguleringsplanen som gjelder det aktuelle området skal også være tatt inn i bebyggelsesplanen.