

PLANBESTEMMELSER

Jfr. reguleringsbestemmelser til Geilo Fjellandsby, vedtatt 17.04.2002

Sist revidert: 20. mai 2003, tabell justert 29.jan.2003.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området omfatter 4 felt innen reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Felt 7, 9, 10 og 20. De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – grøntdrag
- Spesialområde for privat veg og parkering

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før kryss til rv. 40 er opparbeidet
i henhold til overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.
- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i områder med støy over 50 dBA, før det er opparbeidet støyvoll som er endelig godkjent av Statens Vegvesen.
- Igangsettingstillatelse gis så lenge teknisk etat vurderer at eksisterende ledningsnett har kapasitet. Det må være et prioritert arbeid for utbyggerne å etablere nye hovedvann- og avløpsledninger for planområdet. Så snart nytt ledningsnett er etablert, skal tilkoblingene på Frydenlundledningen kobles over på det nye anlegget.

2.2 Landskap

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas.

Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.3 Andre anlegg

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig.

Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

Ledninger for elektrisitet, telefon og lignende skal framføres i jordkabel.

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

2.4 Inngjerding

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

2.5 Kulturminner

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

2.6 Energi

Alle hovedbygg skal ha vann som energibærer.

Alle hovedbygg skal tilknyttes felles gassledning

Alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra felles driftssentral.

2.7 Infrastruktur

All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for de enkelte eiendommene er Geilo Fjellandsby AS sin eiendom.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Generelt

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, annek, stabbur, bod, uthus m.m.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som levegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.

Bebyggelsen på tomtene skal fortrinnsvis splittes i flere bygninger, slik at bebyggelsen i områdene vil fremstå som flere tun med variert størrelse.

Skjeringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng. Forhold mellom skjering/fylling settes til 60/40.

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 fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding. Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.

Til taktekking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner

Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.

Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.

Bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha saltak mellom 25 – 35 grader.

3.2 Område F7

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen og tomt skal fremstå som en enkeltstående tradisjonell fritidsbolig (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Det tillates maksimalt 2 leiligheter pr. hovedbygg/tomt.

Leilighetene kan seksjoneres ut, men tomt skal ligge igjen i sameie for den enkelte eiendom.

3.3 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

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

% BYA og maksimal tillatt møne- og gesimshøyde for tomtene framgår av tabellene.

Dersom hovedbygning overskrider arealgrensen som er fastsatt jfr. tabell ”Største bygningskropp” skal den brytes opp i flere bygningskropper ved forskyvning horisontalt eller vertikalt.

Maksimal tillatt gesimshøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: Gesimshøyden finnes ved å regne ut snittet av høydene på bygningens hjørner over planert terreng, jfr. Miljøvern-departementets veileder 1205 ”Grad av utnytting” fra 1997.

Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

3.4 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes må hver tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger.

Utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet. Utenomhusplanen skal ligge ved byggesøknaden og vil være en del av denne.

3.5 Bygningsplassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggendes innenfor hyttas yttervegger. Koordinater for plasseringspunktene framgår av tilhørende tabell.

Bygningssymbolene på plankartet angir anbefalt hovedmøneretning for hovedbygning på den enkelte tomt.

§4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat vei

Veien skal opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes.

4.2 Parkering

Parkering for hyttene skal være på den enkelte tomt. Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:

Fritidsboliger; 2 parkeringsplasser pr. enhet

4.3 Friluftsområde

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Skiløype nord for felt 10 kan opparbeides og skal være fremkommelig med liten tråkkemaskin. Området skal være åpent for allmennheten.

4.4 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller friluftstinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til den enkelte tomt kan skje på tvers av grønndragene.

Tomte-nr	Tomteareal m ²	Tillatt %-BYA	Største byggnings- kropp	Maksimal gesims- høyde	Maksimal møne- høyde	Koordinat for innmålt plasseringspunkt	
						X	Y
Felt 7						X	Y
1	1838	16,60 %	11,62 %	3,5	6	279517.3	-8910.1
2	1664	16,60 %	11,62 %	3,5	6	279483.1	-8875.3
3	1573	16,60 %	11,62 %	3,5	6	279444.8	-8870.1
4	1649	16,60 %	11,62 %	3,5	6	279413.1	-8849.4
5	2950	18,64 %	9,50 %	3,5	6	279371.3	-8811.0
6	1648	16,60 %	11,62 %	5,0	7,5	279422.8	-8799.1
7	1811	16,60 %	11,62 %	5,0	7,5	279454.0	-8823.6
8	1601	16,60 %	11,62 %	5,0	7,5	279499.5	-8850.0
9	1707	16,60 %	11,62 %	5,0	7,5	279544.6	-8878.7
Sum	16441	16,60 %					
Reg. best.	18600	15,00 %					
Felt 10							
10	4228	13,80 %	7,00 %	3,5	6	279592.7	-8934.8
11	1783	13,80 %	9,66 %	3,5	6	279628.7	-8878.1
12	1782	13,80 %	9,66 %	3,5	6	279650.0	-8916.4
13	1738	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279654.3	-8974.4
14	1826	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279688.8	-8949.3
15	1384	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279696.6	-8911.5
16	1417	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279677.5	-8869.5
17	1740	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279658.9	-8834.5
18	2144	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279698.7	-8811.0

19	1919	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279725.7	-8867.1
20	2006	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279743.1	-8913.3
21	1644	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279776.5	-8879.1
22	1274	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279755.2	-8836.9
23	1543	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279781.4	-8825.2
24	1403	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279775.5	-8779.9
25	1435	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279771.1	-8740.4
26	2035	13,80 %	9,66 %	4,0	6,5	279729.7	-8778.8
Sum	31301	13,80 %					
Reg. best.	36000	12,00 %					
Felt 9							
27	1437	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279657.1	-8744.5
28	1819	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279706.4	-8720.6
29	1491	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279675.7	-8700.7
30	1674	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279704.4	-8672.1
31	1978	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279661.0	-8651.1
32	1338	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279716.4	-8635.9
33	1354	17,45 %	12,21 %	4,0	6,5	279756.0	-8663.2
Sum	11091	17,45 %					
Reg. best.	12900	15,00 %					
Felt 20							
34	1602	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278850.4	-8912.2
35	1649	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278868.6	-8870.7
36	2469	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278877.6	-8834.0
37	1987	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278810.6	-8871.2
38	2106	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278820,1	-8834,4
39	1594	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278812.0	-8788.9
40	1276	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278853.5	-8777.4
41	1435	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278894.0	-8789.9
42	1523	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278905.7	-8745.9
43	2562	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278857.3	-8734.4
44	1948	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278768.3	-8738.9
45	1568	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278801.2	-8698.8
46	1264	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278837.6	-8682.5
47	1253	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278870.1	-8683.6
48	2668	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278922,8	-8680,7
49	2256	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278907.9	-8639,3
50	1806	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278855.7	-8626.3
51	1385	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278803.2	-8644.6
52	1432	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278772.9	-8661.3
53	1303	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278743.0	-8683.8
54	1215	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278728.4	-8728.8
55	1335	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278712.4	-8767.3

56	1429	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278727.3	-8790.2
57	1233	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278699.2	-8814.3
58	1128	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278686.2	-8840.6
59	1632	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278730.8	-8846.0
60	1552	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278763.1	-8811.8
61	1530	15,79 %	11,05 %	3,5	6	278752.6	-8871.9
62	1340	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278772.3	-8925.3
63	1400	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278738.8	-8922.6
64	1590	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278709.5	-8894.6
65	1670	15,79 %	11,05 %	4,0	6,5	278674.8	-8888.3
Sum	52140	15,79 %					
Reg. best.	68600	12 %					

Som en hovedregel er største bygningskropp satt til ca 70% at totalt byggeareal på tomta.