HOL KOMMUNE

Opus Bergen AS
Strandgaten 59
5004 BERGEN

MOTTATT
14 JAN. 2013
P 10 015
MB

Deres referanse	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	12/00214-33	28.11.2012	Utvalg for plan og utvikling,

Detaljregulering for felt 17, Geilo Fjellandsby - mindre endring

OPUS Bergen AS søker om en mindre reguleringsendring på vegne av Kikutsikten AS.

Planområdet er delt i 3 felt: F1, F2 og F3 som i forbindelse med salgsprosessen er organisert i 3 sameier. Fradelingen er gjennomført. Det oppstår imidlertid et problem med eierforhold til uteoppholdsarealer. Bestemmelsenes § 3-3 sier at F1-4 er felles for F1 og F2, mens FU5 er felles for F3. FU 1-3 ligger i området som eies av sameiet F1 mens FU4 tilhører sameiet F2.
Søker mener at bestemmelsene bør samsvare med uteoppholdsarealene som ligger i hvert sameige av hensyn til praktisk drift og vedlikehold. De søker derfor om at § 3.3 endres til:
«FU1-3 er felles for F1, FU4 er felles for F2 og FU5 er felles for F3.»

For alle områdene tilfredsstilles arealkravene og øvrige krav knyttet til uteoppholdsarealene.
De ber om at dette behandles som en mindre endring etter om en endring etter pbl § 12-14.

VURDERING:
I følge GAB er fradeling gjennomført og Kikutsikten AS er registrert som hjemmelshaver for F1 gnr 66/879, F2 gnr 66/880 og F3 66/649. Endringen har ingen vesentlige konsekvenser for planen og berører ingen andre eiendommer eller andre myndigheters ansvarsområde. Det er derfor ikke nødvendig med høring.

VEDTAK:
Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende mindre endring i detaljregulering for Geilo Fjellandsby felt 17, id-062004172:

§ 3.3 siste setning endres til:
«FU1-3 er felles for F1, FU4 er felles for F2 og FU5 er felles for F3.»

Med hilsen

Liv Juchelka
Avdelingsleder

Trond Bølstad
Planlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Ålmannvegen 8
3576 HOL

Tlf: 32 09 21 00
Faks:32 09 21 10
www.hol.kommune.no

E-post:
postmottak@hol.kommune.no
Org.nr: 944 889 116

HOL KOMMUNE
Plan. byggesak og
landbruksavd.
Hol, 28-11-2012

Hol kommune
Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 17. Gnr 66, bnr 649 med flere.
PlanID 062004172

Kommunestyre, vedtak: 31.05.12
Mindre endring vedtatt 28.11.12

PLANBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende hovedformål:
- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert fritidsbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg: Energianlegg (trafo)
- Bebyggelse og anlegg: Uteoppholdsareal
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Gangveg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Parkeringsplasser
- Grønnstruktur: Grønnstruktur
- Grønnstruktur: Turveg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Landskap

Nye tiltak skal i den grad det er praktisk mulig tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende vegetasjon. Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.2 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.

Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekkes med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

2.3 Inngjerding

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

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

2.5 Universell utforming
Det skal legges til rette for god tilgjengelighet fra fritidsboligene til uteoppholdsarealene, også for bevegelseshemmede. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

2.6 Plassering og terrengtilpasning
Ved detaljprosjektering kan det foretas justeringer av bygninger/ byggeområder, veier, gangveier, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer for å oppnå en mest hensiktsmessig utforming, plassering og terrengtilpasning.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG: FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Generelt

Byggeområdene kan bebygges med konsentrert fritidsbebyggelse som vist i plan. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen eller formålsgrensen. Avvik kan tillates jf. pkt. 2.7.

Illustrasjonsplan datert 18.04.2012 skal være retningsgivende for plassering av planlagt bebyggelse.

Snitt 1 og -2 datert 18.04.2012 skal være retningsgivende for plassering av planlagt bebyggelse.

Bebyggelse innenfor planområdet skal ha saltak mellom 25 – 35 grader.

På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:
- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.
- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.
- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 m.

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. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding.

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

Det tillates ikke oppsetting av flaggstenger og/ eller utvendige antennesystemer.

HOL KOMMUNE
Plan. byggesak og landbruksavd.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
Det skal etableres felles parkeringsanlegg under bakkeplan. Parkeringsanlegg under bakkeplan er vist med stiplet linje på plankartet, bestemmelsesområde #1 - 3. Åpne fasader på parkeringsanlegget skal trappes ned i naturstein. Det kan også etableres boder og lignende i parkeringsanlegget.

3.2 Angivelse av grad av utnytting/ høyder
Grad av utnytting for felt 17 er m2-BYA = 2760 m2

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9,5 meter.

Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

3.3 Uteoppholdsarealer
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være min. 25m^2. Uteoppholdsarealene kan opparbeides innenfor byggeområdene eller innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet for forurensing eller stråling
- Hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for boligen
- Gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15:00.
- Sikret mot vind og skyggevirkninger
- Støynivå må ikke overstige 55 dBA

FU1-3 er felles for F1, FU4 er felles for F2 og FU5 er felles for F3.

3.4 Utomhusplan
Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering.

3.5 Energianlegg
EA1 er avsatt til plassering av trafo.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei
Veier skal opparbeides som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates. F_V1 er felles for F3. F_V2 er felles for F1. F_V4 er felles for F2. F_V3 og f_V5 er felles for F1 og F2.

4.2 Parkering
Det skal dokumenteres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsplassene kan etableres innenfor areal avsatt til parkering eller i parkeringskjeller innenfor byggeområdene. Parkeringsareal avsatt til overflateparkering skal ikke tas med i utregning av grad av utnytting. Disse arealene kan ikke omdefineres til bygningsmasse. F_PP1 og f_PP3 er felles for F1 og F2. F_PP2 er felles for F3.

4.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg
Annen veggrunn ved siden av veiene kan benyttes til snølagring

HOL KOMMUNE
Plan, byggesak og landbruksavd.

4.4 Gangveg

Gangveger skal opparbeides som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates. F_G1 og f_G2 er felles for F1 og F2. F_G3 og f_G4 er felles for F3.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og veg. Områdene kan til dels nyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til parkering kan skje på tvers av grøntdragene.

5.2 Turveg

Turvegene skal sikre adkomst fra byggeområdene til øvrig grønnstruktur.

HOL KOMMUNE
Plan, byggesak og landbruksavd