



**HOL KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN GEILO FJELLANDSBY**  
Dato: 03.04.02  
*Mindre vesentlig reguleringsendring 16.05.06*

## **BESTEMMELSER**

---

### **§ 1. FORMÅL**

Planen er inndelt i områder med følgende formål:

#### **Byggeområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1)**

- Fritidsleiligheter
- Hytter
- Næring (kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet)

#### **Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)**

- Kjørevei/kryss
- Annen veigrunn (skjermingsone)

#### **Spesialområde (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)**

- Privat veg
- Privat parkeringplass
- Grøntdrag
- Aktivitetsområde/ alpinbakke
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (vann)
- Gangvei (rundt Gjeilotjødne)
- Bussholdeplass

### **§ 2. FELLESBESTEMMELSER**

#### **2.1 Plankrav etter plan- og bygningsloven**

Før det kan gis rammetillatelse eller deletillatelse i byggeområdene, må det foreligge vedtatt/godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplan for felt 1-9 og 11-17 skal vise utforming og plassering av bygninger, adkomst, parkeringsareal på bakken, evt. underjordisk parkering, fellesområder, plassering og utforming av grøntområder og oppholdsareal/lekeområder, eksisterende og fremtidig terreng. Der det er hensiktsmessig kan en lage felles bebyggelsesplan for to eller flere felt sammen.

Bebyggelsesplan for felt 10 og 20 skal vise veier, grønndrag og tomteinndeling/-grenser, fastsette møneretning/organisering av bygninger og stille krav til utforming.

I bebyggelsesplaner skal utnyttelsesgrad angis i T-BRA

#### **2.2 Skiltplan**

Det redegjøres for bruken av henvisningsskilt og virksomhetsskilt innen planområdet gjennom en skiltplan. Skiltplanen skal vise plassering og prinsipp for utforming og evt. gruppering av skilt. For bygg som inneholder næringsformål skal prinsipp for skilting av bygningen vises i forbindelse med byggesøknad.

### 2.3 G/Bnr

Feltene 1-18 skal gis egne gårds-/ bruksnummer.

### 2.4 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.
- fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.
- landskapsilhuetten (kontur av tretoppene over åskammene, sett fra riksvei 40) skal ivaretas.

### 2.5 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.

### 2.6 Kulturminner

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

### 2.7 Energi

I forbindelse med bebyggelsesplan/rammesøknad skal det gjøres en vurdering av om det er hensiktsmessig at det benyttes vann som energibærer, og om det skal benyttes fornybare energikilder.

## § 3. GENERELLE BESTEMMELSER FOR FELTENE AVSATT FOR BYGGEOMRÅDE

### 3.1 Utforming av bebyggelse

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.
- Bebyggelse innen 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 bredde på 7,0 m.
  - Samlet bredde på arker og taktopppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.
- I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (f.eks. betong, stål), benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. I hytteområdene (felt 10 og 20) skal det i fasaden på bygningene, benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- eller steinfarger. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.
- Taktekking skal holdes i naturmateriale (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. I hytteområdene (felt 10 og 20) skal det brukes torv-, tre- eller skifertak.

### 3.2 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Graden av utnytting angis i maksimal prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt maksimal %-BYA angis feltvis. Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: Mønehøyde 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.*

### 3.3 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes, må hvert byggefelt være opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. For feltene 10 og 20 gjelder det at utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet.

### 3.4 Parkering .

Parkering for felt 5-10, 13, 17-20 skal dekkes innen det enkelte felt. For felt 1-4, 11, 15 og 16 gjelder det at parkering også dels kan dekkes utenfor feltet, da innenfor nabofelt eller på parkeringsplass A og/eller B. For felt 14 skal parkering dekkes innen nabofelt eller på felt A eller felt B. Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:

- Fritidsboliger; 1,5 parkeringsplass pr. enhet
- Næringsformål; 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.

Minst 5% av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

### 3.5 Formål

- Med næring menes bebyggelse med tilhørende anlegg for kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet (spesifisert for hvert enkelt felt).
- Med fritidsbebyggelse menes her hytter, fritidsleiligheter o.l. til privat bruk og/eller til kort- eller langstidsutleie.

### 3.6 Forretning

Innenfor planområdet kan det etableres maks. 2999 m<sup>2</sup> forretningsarealer.

## § 4. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE FELT AVSATT FOR BYGGEOMRÅDE

### Felt 1:

Byggeområde for næring (overnattingsbedrift, fritidsleiligheter, forretning, samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).

Maksimal tillatt %-BYA = 35%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 14,0 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 16,0 meter, under forutsetning av at bygningene ligger i de laveste områdene innenfor felt 1.

### Felt 3:

Byggeområde for næring (overnattingsbedrift, fritidsleiligheter, forretning samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen.).

Maksimal tillatt %-BYA = 32%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 14,0 meter.

### Felt 2 og 11:

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 32%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 14,0 meter, under forutsetning av at bygningene ligger i de laveste områdene innenfor felt 2 og 11. For felt 2 skal den laveste mønehøyden benyttes på oversiden av veien gjennom området.

**Felt 4:**

Byggeområde næring (gårdstun, skystasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).

Maksimal tillatt %-BYA = 25%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11,5 meter.

**Felt 5:**

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 25%.

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

**Felt 6:**

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 20%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

**Felt 7 og 18:**

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg

Maksimal tillatt %-BYA = 15%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 7 og 18.

Innenfor felt 7 må det i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet, dokumenteres gjennom modell i egnet målestokk, at feltet er gitt en forsvarlig utnyttelse ut fra områdets topografi og fjernvirkning.

**Felt 8:**

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 20%.

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 8.

**Felt 9:**

Byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av enkeltstående hytter med evt. garasje/ carport.

Maksimal tillatt %-BYA = 15%.

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 9.

**Felt 10 og 20:**

Byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av enkeltstående hytter med evt. garasje/ carport.

Maksimal tillatt %-BYA = 12%.

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 10 og 20.

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for felt 10 og felt 20, må det dokumenteres gjennom modell i egnet målestokk, at feltene er gitt en forsvarlig utnyttelse ut fra områdenes topografi og fjernvirkning.

**Felt 13:**

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 20%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

**Felt 14:**

Byggeområde for næring (gårdstun, skystasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).

Maksimal tillatt %-BYA = 25%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter.

**Felt 15:**

Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 25%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,0 meter.

**Felt 16:**

Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 20%

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11,5 meter.

**Felt 17:**

Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %-BYA = 20 %

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

**§ 5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER****5.1 Skjermingssone**

I skjermingssone skal det ved behov bygges voll, skjerm og/eller beplantes med lokale vegetasjonstyper. Skjermingssonen er ment å fungere som visuell og støymessig skjerm mellom fjellandsbyen og riksveien. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming og god terrengtilpasning. Tiltak i skjermingssonen er søknadspliktige.

Planfremmer plikter å detaljprosjekttere støyvoll mot Rv. 40 slik at den tilfredsstillende kravet fra Fylkesmannen i Buskerud om støy, og kravet fra Statens Vegvesen om at støyvoll ikke skal vanskeliggjøre vintervedlikeholdet. Det skal sendes inn søknad om rammetillatelse for tiltaket. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i støyutsatte områder før bestemmelsene i dette punkt er oppfylt. P.g.a. at detaljprosjektering av støyvoll ikke er utført, må den endelige avgrensning av skjermingssonen mot friluftsområde anses som ca. avgrensning på plankartet.

**5.2 Kryss til riksveien**

Kryss til Rv 40 må være ferdig opparbeidet senest 2 år etter anleggsstart. Detaljplan for krysset må innsendes til godkjenning. Frisiktsonen mot Rv-40 skal holdes fri for vegetasjon eller sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

**§ 6 SPESIALOMRÅDER****6.1 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. Veien skal kunne brukes som adkomst til alle eiendommer innen planområdet.

Hovedadkomstveiens kryssing av elva fra Geilotjødne skal utføres på en slik måte at den ikke er til vandringshinder for vannlevende fauna, at normalvannstanden i Geilotjødne ikke endres og at kryssingen ikke får en oppstuvende virkning i flomsituasjoner.

Det skal innarbeides planfri kryssing mellom adkomstvei og skiløype.

## **6.2 Parkeringsplasser (A, B)**

Parkeringsplass A (ved Rv-40) skal være åpen for allmennheten. Deler av parkeringen kan reserveres som gjeste-/ reserveparkering tilknyttet fjellandsbyen.

Parkeringsplass B skal fungere som parkering for aktiviteter tilknyttet fjellandsbyen. Parkeringsplass B kan brukes til å dekke parkeringsbehov i forbindelse med bolig- og næringsbebyggelse. På parkeringsplass B skal det avsettes tilstrekkelig plass for bussparkering. Parkeringsplassene skal gis en god utforming, med en klar markering av avgrensningen til naboområdene (f.eks. markering med naturstein og/eller vegetasjon).

## **6.3 Grøntdrag**

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

## **6.4 Aktivitetsområde/ alpinbakke**

Innen området kan plasseres/opparbeides alpinbakke, amfi, vannarrangement (kunstig dam/bekk), ballspillbaner mm. Skiheiser med tilhørende anlegg skal plasseres inn i området. Bygninger og konstruksjoner i tilknytning til området funksjon som aktivitetsområde tillates oppført. Området (men ikke aktivitetene) skal i hovedsak være åpent for allmennheten.

## **6.5 Friluftsområde**

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Unntak gis for avmerket skiløype i nord-sørlig retning der det kan gjøres mindre inngrep i terrenget for å øke fremkommeligheten for løypemaskin. Skiløyper skal være fremkommelig med stor alpin tråkkemaskin. Skiløype nord for felt 10 skal være fremkommelig med liten tråkkemaskin. Området skal være åpent for allmennheten.

## **6.6 Friluftsområde, vann**

Friluftsområde vann omfatter Gjeilotjødne med kantsonene mot land. Det er i området tillatt med konstruksjoner eller bygninger for fremme kontakten med vannet (f.eks. kaier, båthus). Gjeilotjødnes vestre kant-/strandsone kan bearbeides, grunne eller igjengrodde områder av tjernet kan graves opp eller evt. fylles igjen. Kantvegetasjonen rundt tjernet skal ellers bevares. Området skal være åpent for allmennheten. Detaljplaner for evt. utfylling-/oppgraving skal sendes NVE Region sør til vurdering. Tekniske inngrep i vassdraget kan ikke iverksettes før NVE har vurdert tiltaket i forhold til vassdragslovgivningen.

## **6.7 Gangvei/skiløype rundt Geilotjødne**

Gangvei rundt Gjeilotjødne skal opparbeides i 3 meter bredde. Der det ikke er til hinder for god terrengtilpasning, kan gangveien legges 10-15 m. lengre fra Geilotjødne enn det som er vist på plankartet. Gangveien skal kunne brukes til (motorisert) frakt av varer e.l. ut til felt 14. Denne ferdselen skal skje fra vest. Avmerket skiløype i nord-sørlig retning skal ligge i samme trase som gangveien langs østsiden av tjernet og evt. over Gjeilotjødne. Gangveien skal kunne benyttes av alle (inkl. funksjonshemmede). Gangvei/skiløype skal ikke vinterbrøytes.