

Planinitiativ

Detaljregulering felt 14 - Geilo Fjellandsby

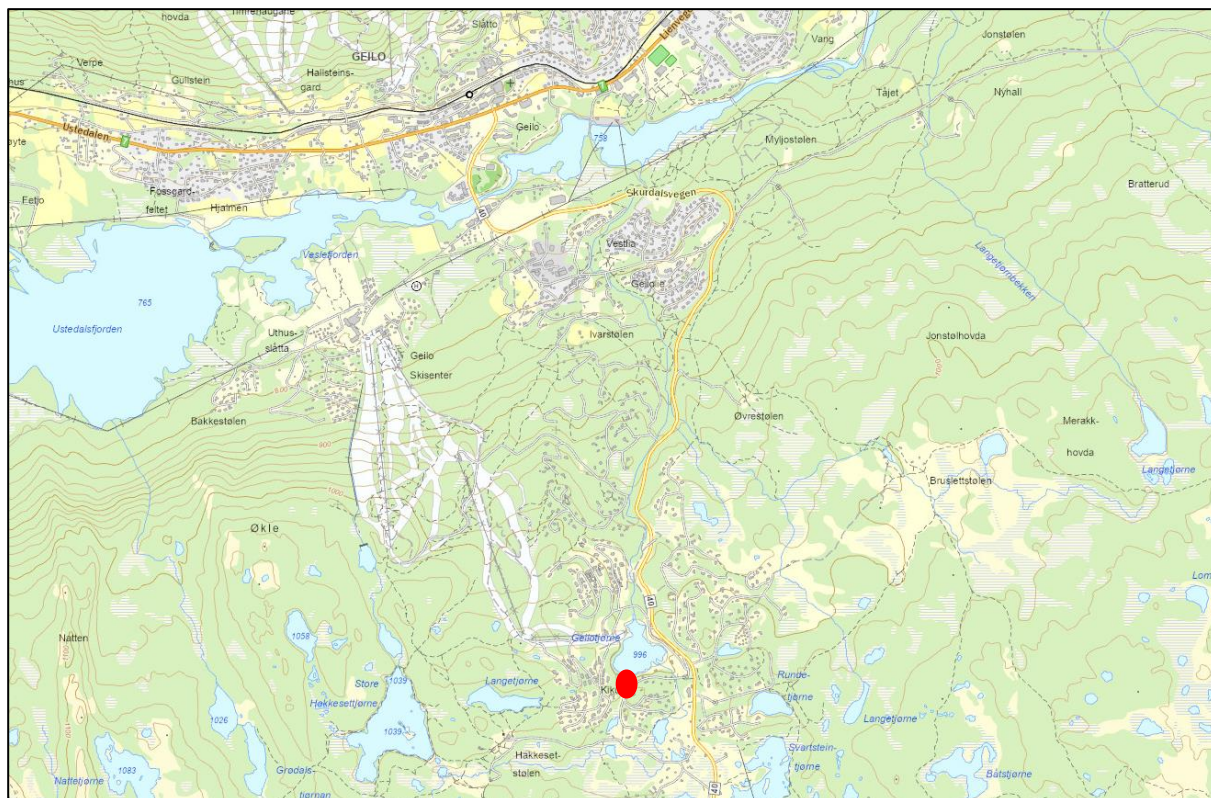
Dato: 08.09.2023

Prosjektnr. 641549-01

Formelle opplysninger	
<u>Forslagsstiller:</u> Kikut 1000 AS Vesleslåtvegen 11 3580 Geilo	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål <u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646
Generelt	
<p>I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til I).</p> <p>Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.</p>	
a) Formålet med planen	
<p>Formålet med planarbeidet er å revidere bebyggelsesplan for felt 14 i Geilo Fjellandsby. Det er ønskelig å legge til rette for ny fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie iht. til prinsippvedtak for varme og kalde senger og retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.</p> <p>Planen skal tilrettelegge for helårs atkomstveg, og parkering på eiendommen (g/bnr. 66/646). Gjesteparkering opprettholdes som i gjeldende plan på felles parkeringsplass ved Fv40.</p>	

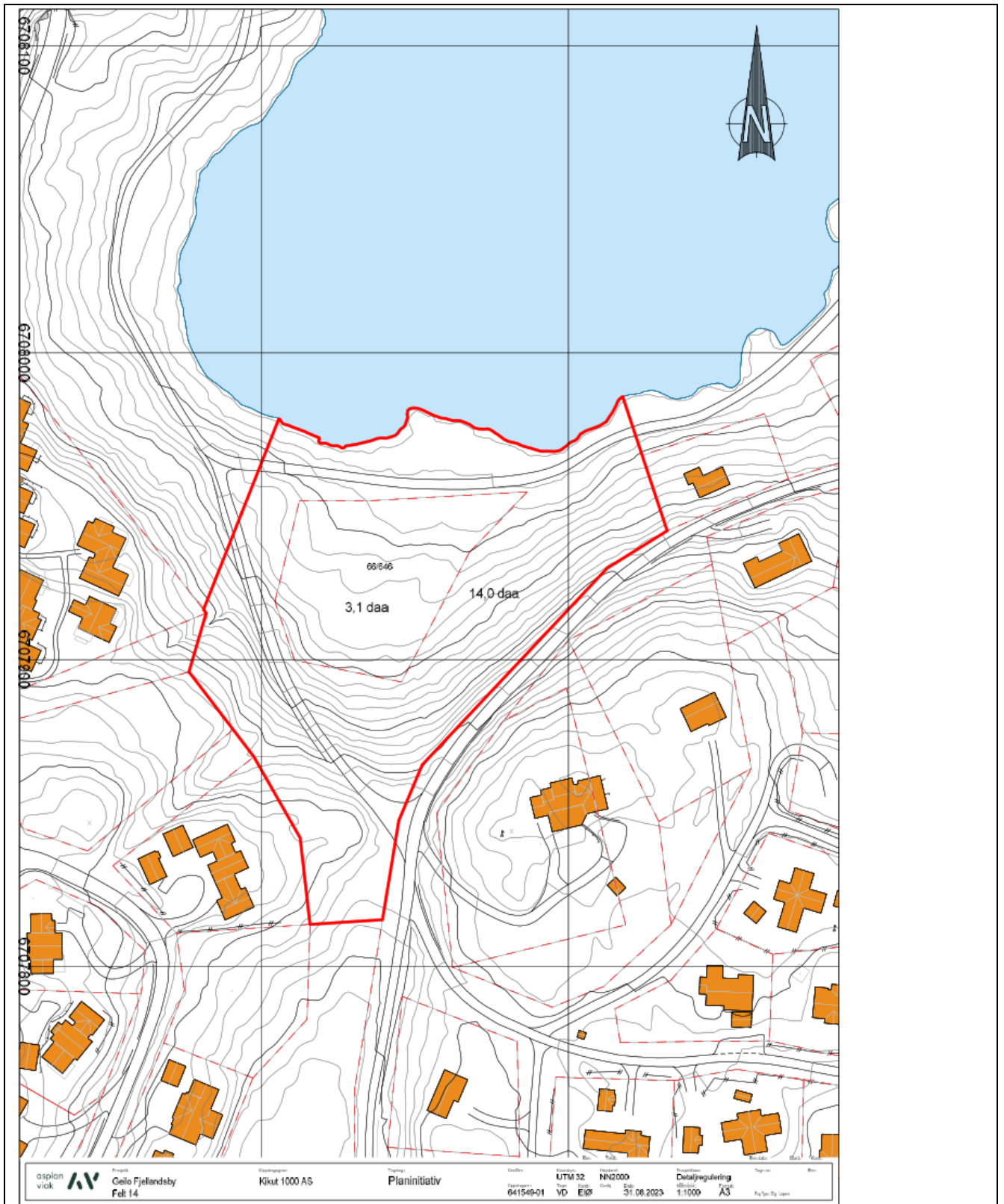
b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Kikut, like sør for Geilotjørne. Planområdet er hellende fra sør til nord. Det er fra planområdet direkte tilgang til sti- og løypenettet på Geilo, samt at området ligger i tilknytning til alpinanlegget på Kikut med koblinger til det øvrige alpinnettet på Geilo.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet og Kikut. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

I utsnittet under sees foreløpig plangrense. Foreløpig plangrense er vist med rød heltrukket strek. Felt 14 avsatt i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Geilo Fjellandsby er vist med rød stipla eiendomslinje.



Figur 2: Foreløpig plangrense er vist med rød heltrukken strek.

Planområdet anses for å være godt egnet for videre utvikling med sin sentrale plassering på Kikut. Utvikling innenfor området er avklart i overordnet og gjeldende planer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Formålet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Det vil også reguleres ny adkomstveg fra Aasremvegen. Videre vil det legges til rette for parkering under bakken, samt på parkeringsplass A (gjesteparkering). Bruk av parkeringsplass A er i tråd med gjeldende plan.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Føringene for utnyttingsgrad og byggehøyder vil være som i gjeldende plan. Det er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby og bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 åpnet opp for en utnyttelsesgrad på 25 % BYA og en mønehøyde på 12,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet. Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli vurdert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

Det ligger noe eksisterende bebyggelse rundt planområdet. Denne bebyggelsen ligger imidlertid høyere i terrenget og vil ikke i vesentlig grad bli berørt av ny bebyggelse innenfor planområdet.

Når det gjelder fjernvirkninger ligger planområdet i et allerede utbygd område. Ny bebyggelse vil også ligge lavere i terrenget enn øvrig bebyggelse i området.

Det er mange hensyn som skal ivaretas. Tema knyttet til naturmangfold, kulturminner, naturfarer, topografi, omkringliggende arealbruk med stier/løyper og sammenheng med eksisterende bebyggelse, næringsliv og infrastruktur vil bli kort omtalt i planleveransen.

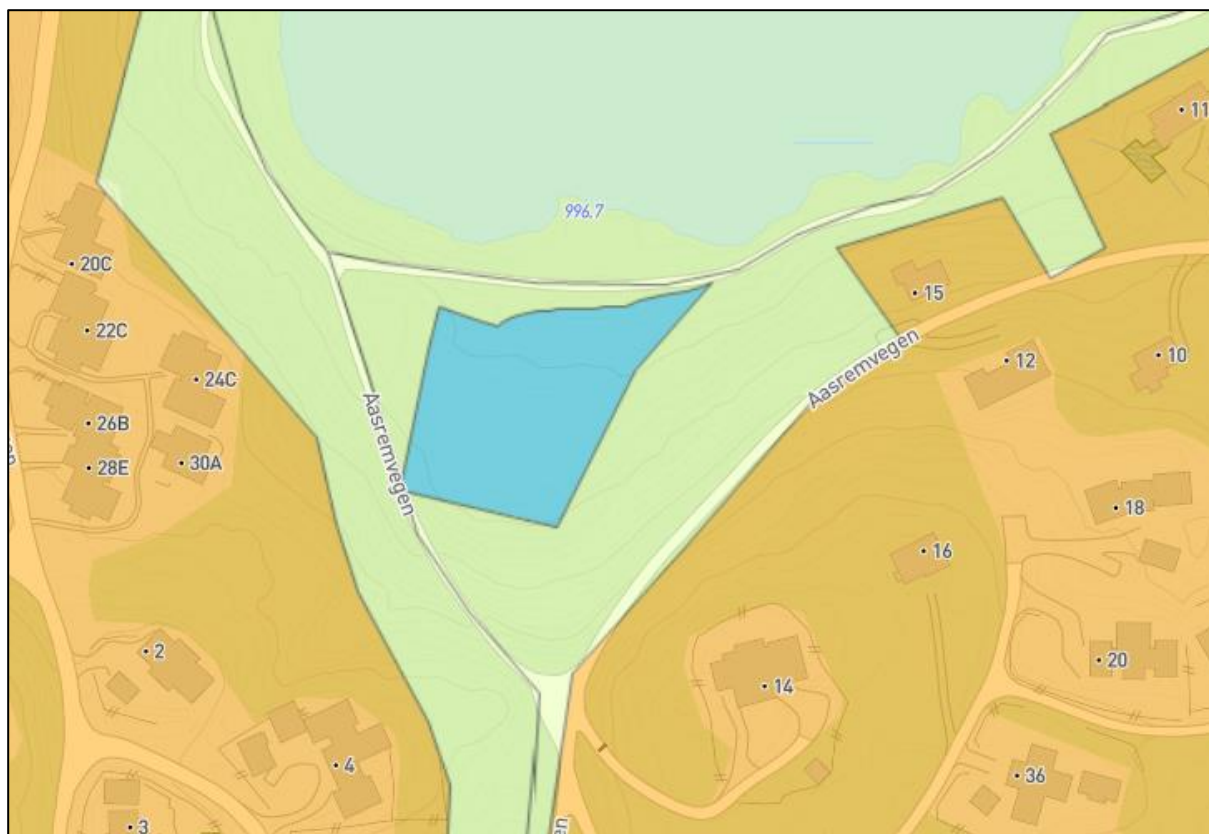
En foreløpig utsjekk viser at det ikke er registrert arter eller naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Utsjekken viser også at det ikke er registrert hverken faresone eller aktsomhetszone for flom og skred innenfor området.

Basert på gjeldende planstatus og planens omfang vurderes det å ikke være nødvendig å innhente ny kunnskap for temaene naturmiljø, kulturmiljø og naturfare.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplan

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo (planID 400-2010) avsatt til arealbruksområde erverv og LNF.



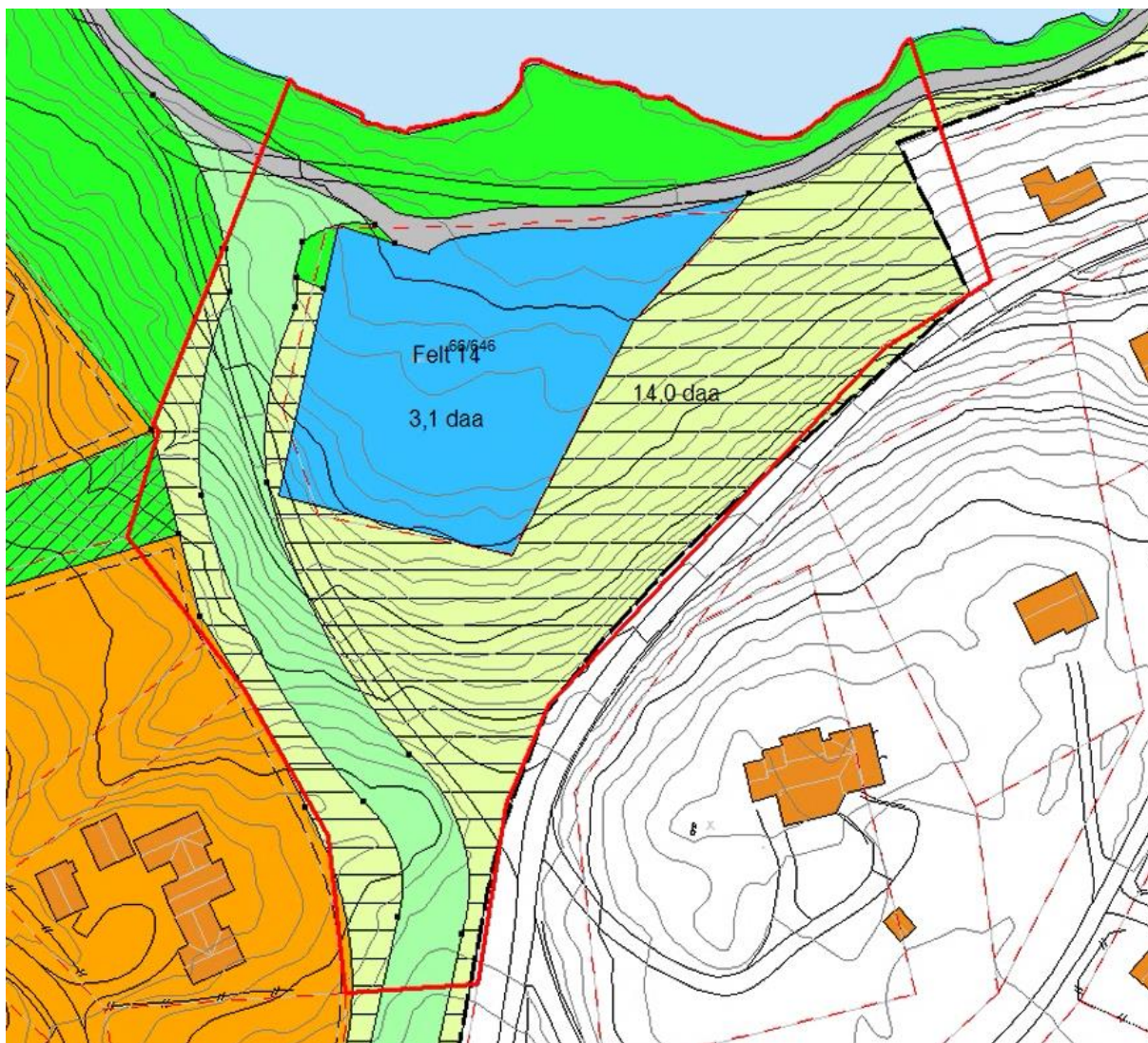
Figur 3: Utsnitt kommunedelplan for Geilo.

Reguleringsplan

Videre er planområdet berørt av gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (PlanID 062004072). Området er i reguleringsplanen satt av til herberge og bevertningssted, friluftsområde, skiløype, gangveg og anlegg for idrett og sport.

I reguleringsplanen står det at Felt 14 er byggeområde for næring (gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen). Maksimal tillatt %-BYA = 25% og tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter.

Planfremmer ønsker å regulere området etter samme prinsipp som felt 4 i fjellandsbyen, et område som har de samme bestemmelsene i overordnet plan.

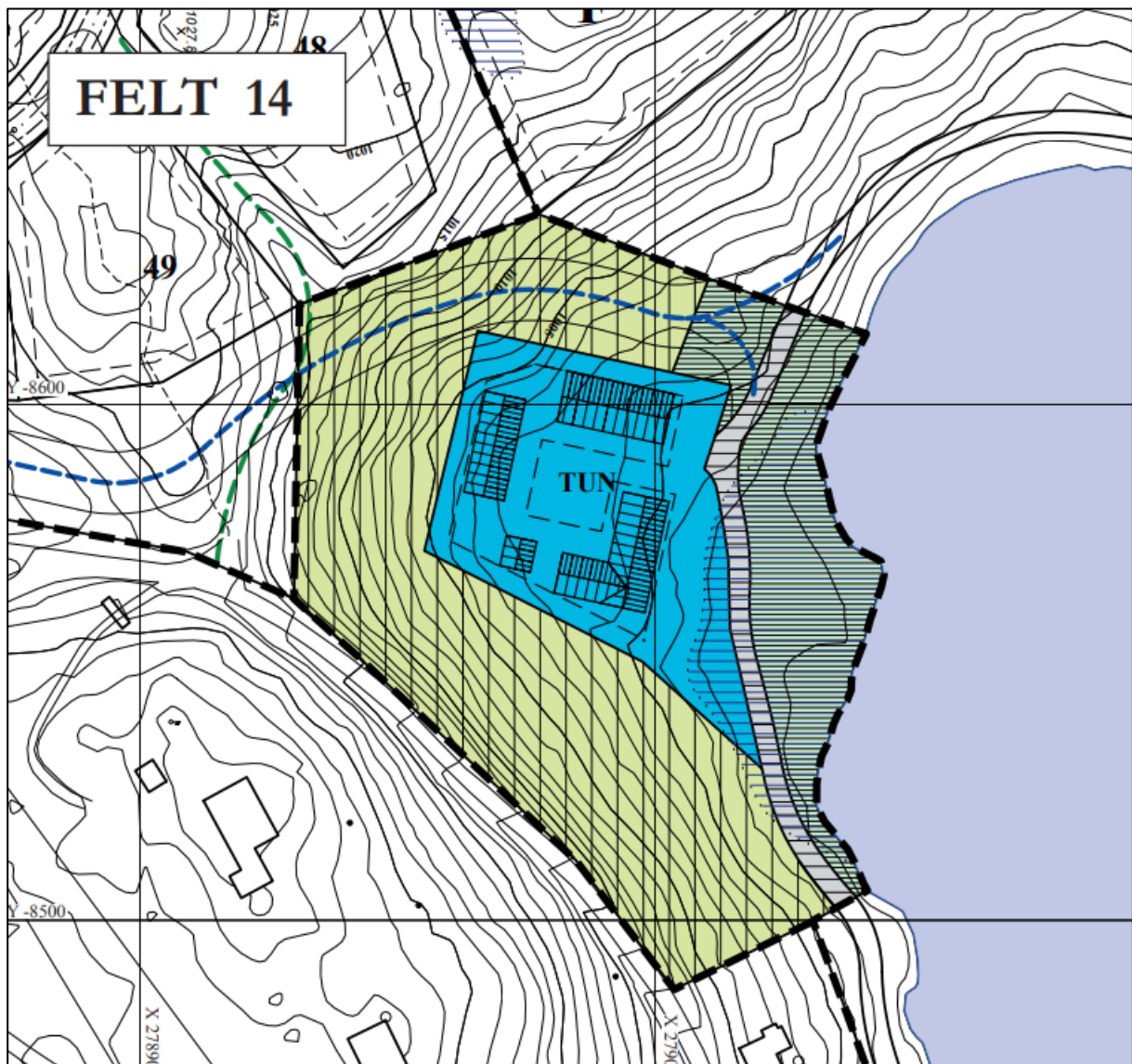


Figur 4: Utsnitt gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Rød linje viser foreløpig planavgrensning.

Bebyggelsesplan

Reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby blir utfylt av *bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 i Geilo Fjellandsby* (PlanID 062004103).

I bebyggelsesplanen står det for felt 14 at «området kan benyttes til overnatting og andre nærings- /aktivitetsformål som server hyttene og den øvrige virksomheten innen Geilo Fjellandsby. Bebyggelsen skal i utforming, materialvalg og farger framstå som en tradisjonell norsk fjellgård/skystasjon. Bygningskonstruksjonene skal være stav/laft og bygningen skal plasseres i et tradisjonelt tun. Plasserte bygg på bebyggelsesplanen er ikke bindende for utbyggingen. Deler av området og bygninger kan tilrettelegges for dyrehold. Området kan bebygges med inntil 25 %-BYA. Maksimal mønehøyde er 12,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Klokke/luftetårn i tradisjonell stil kan tillates med større mønehøyde. Parkering for felt 14 skal skje på parkeringsfelt A (jfr reguleringsplanen).».



Figur 5: Utsnitt bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 Utsnittet viser kun felt 14.

Kommunestyrets prinsippvedtak (5/14) «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og retningslinjer K29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

Det er igjennom planen ønskelig å legge til rette for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Dette i tråd med «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

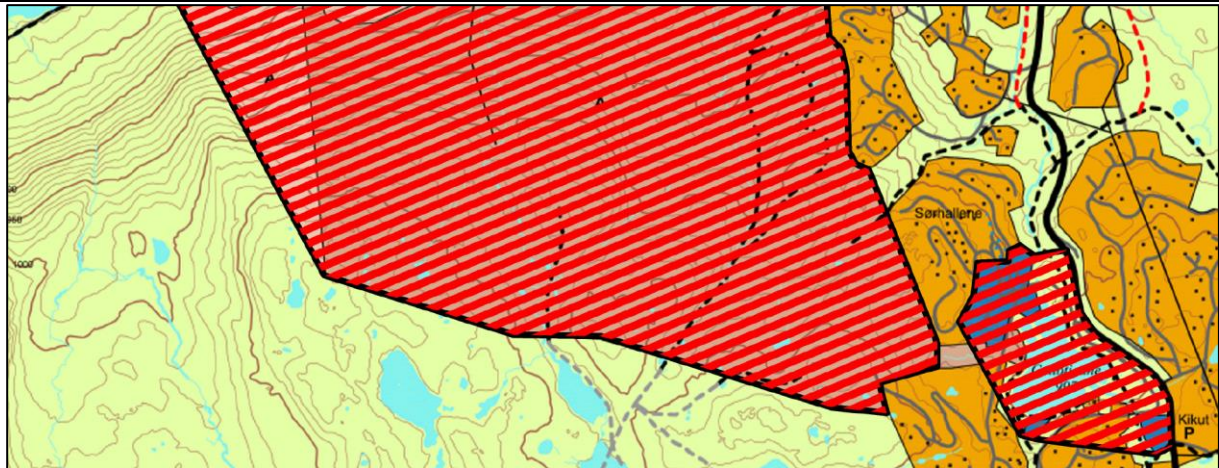
Bakgrunnen for formålet fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie finner man i prinsippvedtak for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie 5/14 vedtatt av Hol kommunestyre 26.03.2014, og videre i *Retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*.

I k-sak 29/14 er følgende vedtatt:

«Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie.)»

Det kommer av retningslinjene fram at felt avsatt til fritidsformål tilrettelagt for utleie bør framstå som ensartet både med tanke på type bygg og utforming, slik at bebyggelse best mulig kan tilpasses terreng og omgivelser. Videre kommer det fram at størrelsen på enhetene må tilpasses et bredest mulig marked hvor hovedandelen av boenhetene (80%) bør ha en størrelse på mellom 30-100 m². Det skal framgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie og at enhetene skal være tilpasset selvhushold.

Det er i Hol kommune definert kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie, jf. utsnittet under. Som man kan se av utsnittet ligger planområdet innenfor det området som er definert som kjerneområde for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.



Figur 6: Utsnittet er hentet Hol kommune og viser kjerneområder for turistbedrifter med blå skravur og kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie med rød skravur. Planområdet ligger innenfor kjerneområdet for fritidsformål tilrettelagt for utleie.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utvikling innenfor planområdet vil kunne bidra til å styrke turistnæringen på Geilo og i Hol kommune ved å tilby fritidsenheter tilrettelagt for utleie på markedet og å i utleiemarkedet. I tillegg får grunneierne utviklet sin grunneiendom, og området vil bidra til å komplettere pågående utbygging i Geilo Fjellandsby.

Kikut er et område med mange fritidsenheter, stier, skiløyper og alpin. Det er mange som bruker området til tur og rekreasjon, sånn sett er det mange som vil kunne berøres av planen. Området er satt av til utbygging i gjeldende planer og vil ta hensyn til grønnstruktur, stier, løype og alpin.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

En utsjekk i NVEs database NVE Atlas viser imidlertid at områder hverken er berørt av faresone eller aktsomhetsområde for flom eller skred.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- Viken Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken

<ul style="list-style-type: none"> • Statens Vegvesen • NVE • Mattilsynet • Hallingdal brann- og redningstjeneste • Hallingdal kraftnett • Hallingdal renovasjon • Grunneiere og naboer • Allmennheten varsles gjennom annonse
<p>k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>
<p>Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning.</p> <p>Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Hol kommune.</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt</p>
<p>Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende oppstilling av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.</p> <p>Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF.</p> <p>Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap og estetikk og flom og skred vil bli vurdert/utredet og beskrevet i planmaterialet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse</p>
<p>Vedlegg:</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Kart med foreløpig plangrense - Sosi-fil foreløpig plangrense