

Detaljreguleringsplan for Gnr. 64 bnr. 735
m.fl. Holmshovda
Planbeskrivelse

Datert: 03.11.2020
Siste revisjon: 17.06.2021

PlanID: 4225
Vedtatt: 15.06.2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
2.1	Nøkkelopplysninger	5
2.2	Bakgrunn	5
2.3	Formålet med planarbeidet	5
3	PLANPROSESS	6
3.1	Kunngjøring	6
3.2	Nabomøter	7
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Regionale planer	7
4.2	Kommuneplan/kommunedelplan	8
4.3	Reguleringsplaner	9
4.4	Prinsippsak og tilhørende retningslinjer	9
4.5	Omkringliggende reguleringsplaner	9
4.6	Rikspolitiske retningslinjer	11
4.7	Servitutt	11
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON	12
5.1	Beliggenhet	12
5.2	Tilstøtende arealers bruk	13
5.3	Eksisterende bebyggelse	13
5.4	Topografi/landskapstrekk	14
5.5	Solforhold	14
5.6	Naturmiljø	14
5.7	Friluftsliv	16
5.8	Kulturminneverdier	16
5.9	Veg- og trafikkforhold	17
5.10	Offentlig kommunikasjon	18
5.11	Barn og unges interesser	19
5.12	Støy	19
5.13	Grunnforhold	19
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21
6.1	Innledning	21
6.2	Reguleringsformål	21
6.3	Byggeformål	22
6.4	Solforhold	26
6.5	Uteoppholdsareal	27
6.6	Trafikkareal	27
6.7	Parkering	27
6.8	Avfallshåndtering	27
6.9	Energi	28
6.10	Risiko og sårbarhet (ROS)	28
6.11	Massehåndtering	29
7	KONSEKVENsutredning	29

8	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	29
8.1	Overordnede planer.....	29
8.2	Landskapsvirkninger	29
8.3	Estetikk.....	30
8.4	Konsekvenser for naboer	30
8.5	Trafikk- og parkeringsforhold.....	31
8.6	Universell tilgjengelighet	32
8.7	Kulturminner	32
8.8	Friluftaktivitet.....	32
8.9	Barn og unge	32
8.10	Naturmangfold.....	33
8.11	Privat og offentlig servicetilbud	33
8.12	Teknisk infrastruktur.....	33
8.13	Konsekvenser for næringsinteresser	33
9	INNKOMNE INNSPILL.....	33
10	FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	33
11	VEDLEGG	35

1 Sammendrag

Planområdet ligger nordvest for Dr. Holms Hotel med adkomst via Holmsvegen. I sør grenser området til Montebello og i øst til Dr. Holms. I nord og vest grenser området til eksisterende fritidsbebyggelse. Planområdet er i dag ubebygd.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert fritidsbebyggelse og hotellrom. Nord i planområdet legges det til rette for etablering av fritidsboliger og fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Sør i planområdet legges det til rette for hotellrom og fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Planområdet er lokalisert innenfor området; «*Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*», i henhold til prinsippsak 5/14, 26.03.2014.

Bebyggelsen er planlagt i to bygningskropper med felles parkeringskjeller under bakkenivå. Bebyggelsen i nedre bygningskropp vil blant annet ha hotellrom i kjelleren og mindre leiligheter i en førsteetasje. Den nedre bygningskroppen vil være bundet sammen med eksisterende hotell via en passasje under terrenget. Bebyggelsen i øvre bygningskropp vil ha noe større enheter. Kjøreadkomst til planområdet vil skje via eksisterende vei, Holmsvegen.

Det har i planprosessen, siden det første gang ble meldt oppstart i desember 2017, vært avholdt en rekke nabomøter og møter med administrativ og politisk ledelse i Hol kommune. Planforslaget er justert i henhold til enkelte innspill som er fremmet i den forbindelse, samt etter tilbakemeldinger fra administrasjonen og Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune underveis i prosessen.

2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Nøkkelopplysninger

Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 64 bnr 735 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	PlanID: 062004083 Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato: 29.01.2004
Forslagsstiller	Timrehaugvegen 2 AS
Grunneiere (sentrale)	Timrehaugvegen 2 AS
Plankonsulent	Sweco Norge AS Arkitekt og landskapsarkitekt: LOGG arkitekter
Ny plans hovedformål	Konsentrert fritidsbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål
Planområdets areal i daa, inkl. vertikalnivå 1	Ca. 8,8 daa
Grad av utnytting	BRA = 1200 m ²
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Byggehøyder, BRA, fremtidig turløype
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	22.12.2017 og 07.03.2019
Informasjonsmøte avholdt (j/n)	Ja, avholdt nabomøter des. 2017 og 16.03.2019

2.2 Bakgrunn

Det er ønskelig å utvide og styrke Dr. Holms hotell sin virksomhet med flere hotellrom og fritidsboliger, flere tilrettelagt for utleie. Den planlagte bebyggelsen vil være forbundet med hotellet gjennom en gangpassasje i øst for å sikre enkel tilrettelegging for utleie av enhetene. I tillegg reguleres det en ski-/turtrasé gjennom planområdet i henhold til overordnet plan.

2.3 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å styrke Dr. Holms hotellvirksomhet ved å tilrettelegge for hotellrom og fritidsboliger tilrettelagt for utleie, samt noen fritidsboliger. Bebyggelsen etableres i to bygningskropper, med felles parkering under bakkeplan. Fritidsboligene tilrettelagt for utleie i den søndre bygningskroppen vil på tilsvarende måte som hotellrommene være bundet sammen med hotellet i en gangpassasje under terrenget i øst.

Det legges til rette for etablering av 24 hotellrom og 9 fritidsboliger, hvorav 5 er tilrettelagt for utleie.

Parkeringsbehovet for hotellrommene og fritidsboligene løses i parkeringskjeller under den ene bygningskroppen, innenfor planområdet.

3 Planprosess

3.1 Kunngjøring

Varsel om oppstart ble i første omgang sendt med brev og annonsert i Hallingdølen 23.12.2017. Nytt varsel om oppstart ble sendt med brev og annonsert i Hallingdølen 07.03.2019, og publisert på Sweco sin nettside, ettersom tidsløp for oppstart av planarbeidet i første omgang hadde gått ut.

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGS-
PLANARBEID FOR GNR.64 BNR.735
M.FL. HOLMSHOVDA, HOL KOMMUNE**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 blir det med dette varsel oppstart av detaljregulering for gnr.64 bnr.735 m.fl. Holmshovda.

Forslagsstiller: Timrehaugvegen 2 AS

Planområdet
Planområdet er på ca. 7.5 daa og merket med stiplet linje i kartutsnittet. Planområdet ligger nord og vest for Dr. Holms.



Formål
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og utvidelse av hotellet med tilhørende parkering under bakkeplan. Formålet vil være i tråd med formål i gjeldende plan. Prinsippvedtak K-29/14 Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie legges til grunn. Det legges til rette for tur- og skiløype gjennom planområdet.

Merknader til oppstartmeldingen
Merknader og opplysninger som kan ha interesse for planarbeidet skal sendes innen 28.mars 2019 til: Sweco Norge AS v/Torunn Johanna Rosnes, Fantoftvegen 14p, 5072 Bergen. Merknader kan også sendes på e-post: Torunnjohanna.Rosnes@sweco.no Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes samme sted, eventuelt på telefon: 55 27 50 00. Merknaden merkes med «Holmshovda»

Varsel om oppstart ligger også ute på Sweco sine nettsider: <http://www.sweco.no/nyheter>

SWECO 

Figur 3.1: Annonse i Hallingdølen 07.03.2019.

3.2 Nabomøter

Det ble avholdt nabomøte i desember 2017 for alle sameiene og hyttenaboer i området. I forbindelse med nytt oppstartsvarsel, ble det avholdt nytt nabomøte 16.03.19 på Dr. Holms Hotel.

Det har i tillegg vært dialog i form av utsendelser av bl.a. illustrasjoner og svar på spørsmål samt enkeltmøter med noen av naboene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Regionale planer

Regional planstrategi for Buskerud 2017-2020

Regional planstrategi 2017-2020 prioriterer:

- En målrettet planlegging for å møte regionens utfordringer
- Oppfølging av vedtatte regionale planer i samarbeid med kommuner, statlige etater, næringsliv og organisasjoner
- Ferdigstille pågående planprosesser.
- Folkehelse og klima- og miljøaspektet er tverrgående temaer i de regionale planene

Relevant for dette planarbeidet er tilrettelegging for økt kollektivbruk gjennom nærhet til Geilo stasjon.

Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling 2015-2020

I innlendingen til planen står det følgende:

Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling skal legge til rette for en fremtidsrettet og bærekraftig næringsutvikling i Buskerud.

Relevant for dette planarbeidet er at tiltaket legger til rette for en utvidelse av hotellet, som gir en fremtidsrettet og bærekraftig næringsutvikling. Ved en utvidelse av hotellet legger man til rette for flere besøkende i fremtiden, samtidig som det skaper arbeidsplasser i kommunen.

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Hovedmål:

Et sterkt og bærekraftig Buskerud med:

- Byer og tettsteder med gode levekår
- Reduserte klimagassutslipp
- Mindre transportbehov

Arealbruk:

Arealbruk som reduserer transportbehovet og styrker byer og tettsteder.

Transport:

Et trafiksikkert, effektivt og miljøvennlig transportsystem. I byområdene skal veksten i persontransport tas med gange, sykkel og kollektiv.

Relevant for dette planarbeidet er nærheten til Geilo stasjon, som tilrettelegger for reduserte klimagassutslipp og mindre personbilbruk slik at transportbehovet reduseres. Det er ca. 600 m fra Geilo stasjon til inngangspartiet til de nye fritidsboligene. Det vil ta ca. 10 minutter å gå fra stasjonen, via Geilovegen, Timrehaugvegen og opp Holmsvegen, til de nye fritidsboligene. Det er under etablering en ny overgang ved jernbanestasjonen som vil lede over til Hegnavegen. Dette vil redusere gangavstanden til ca. 5 min. For hotellrommene vil tilkomsten være den samme som for hotellet ellers, ca. 5 minutter fra stasjonen.

4.2 Kommuneplan/kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 omfatter ikke Geilo sentrum, det er en egen kommunedelplan for Geilo sentrum.

Kommunedelplan for Geilo, i kraft. 24.06.2010

Kommunedelplanen for Geilo har blant annet som mål å legge til rette for nye utbyggingsområder til prioriterte formål, herunder privat og offentlig service og reiseliv. Målsetningen har vært å etablere løsninger for en balansert utvikling og strategier som både tar vare på hensynet til videre næringsutvikling og området sine natur-, miljø- og friluftskvaliteter.

Planområdet ligger like utenfor sentrumsområdet og er vist som nåværende byggeområde; alpinområde og aktivitetsområde. Fremtidig turvei er vist gjennom planområdet.

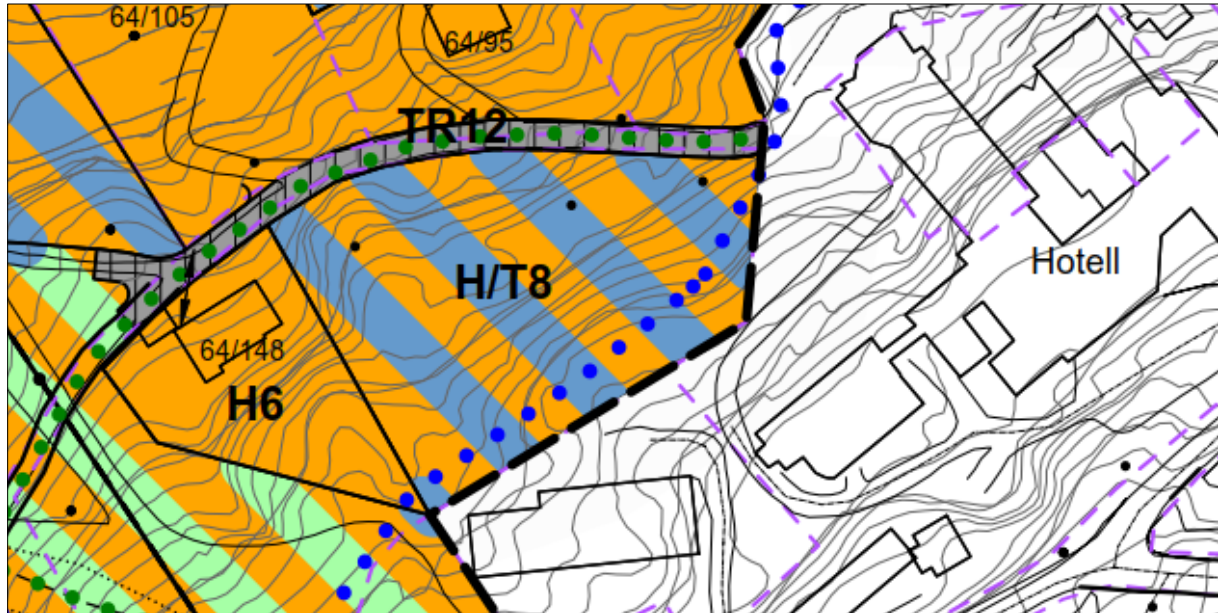


Figur 4.1: Utsnitt fra kommunedelplan for Geilo

4.3 Reguleringsplaner

PlanID: 062004083 Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato: 29.01.2004

Formål: Annet kombinert formål: apartment/motell/hytteanlegg, fritidsbebyggelse (H/T8).



Figur 4.2: Utsnitt fra reguleringsplan for Geilohovda. Planområdet er regulert til H/T8.

I planen er det flere rekkefølgebestemmelser som er knyttet mot H/T8. For eksempel § 7 og § 10, som omfatter etablering av høydebasseng og opparbeidelse av nye veiareal. Høydebasseng er etablert på Havsdalssiden med ledningsnett forbi Slåttå skisenter og ned til bunnpunktet for den gamle taubanen vest for «Montebello». Ledningsnettets har tilstrekkelig brannvannkapasitet. Videre er planskilt kryssing ved Rømsgård m.m. etablert. Disse bestemmelsene er således allerede ivaretatt, og vil derfor ikke bli omtalt ytterligere i dette planforslaget.

4.4 Prinsipp sak og tilhørende retningslinjer

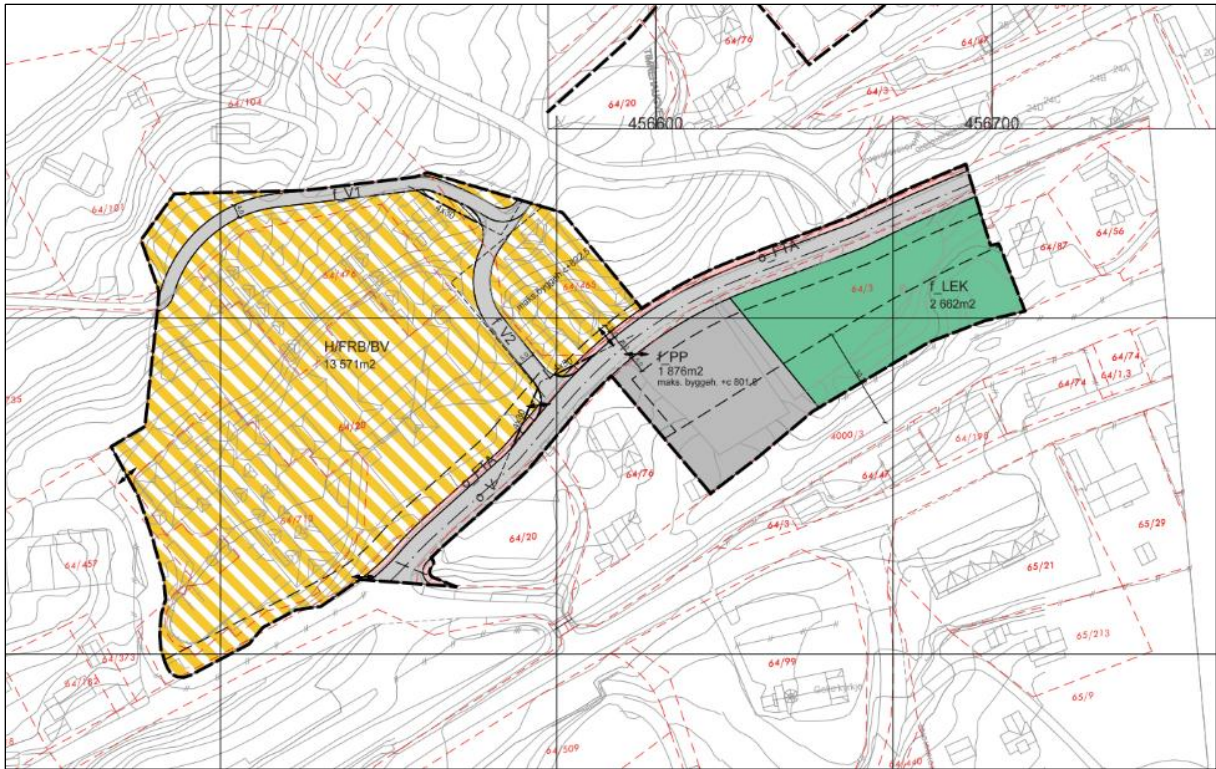
I 2014 ble det vedtatt en prinsipp sak som omfatter Arealpolitikk for «varme og kalde senger», saksnr. 5/14, 26.03.2014. Planområdet ligger innenfor arealsone «Fritidsformål tilrettelagt for utleie», med tilhørende prinsipp for sonen. I etterkant gav Hol kommune ytterligere retningslinjer for å presisere hvordan prinsippene kan følges opp i praksis.

Ovennevnte prinsipp sak og retningslinjer er lagt til grunn for det videre planarbeidet for Holmshovda.

4.5 Omkringliggende reguleringsplaner

PlanID: 062004186 Dr. Holms Hotel, vedtatt 12.12.2013

Formål: Lekeplass, kombinert bebyggelse og anlegg – Hotell, fritidsbebyggelse og bevertning, kjøreveg, fortau og parkeringshus/-anlegg.

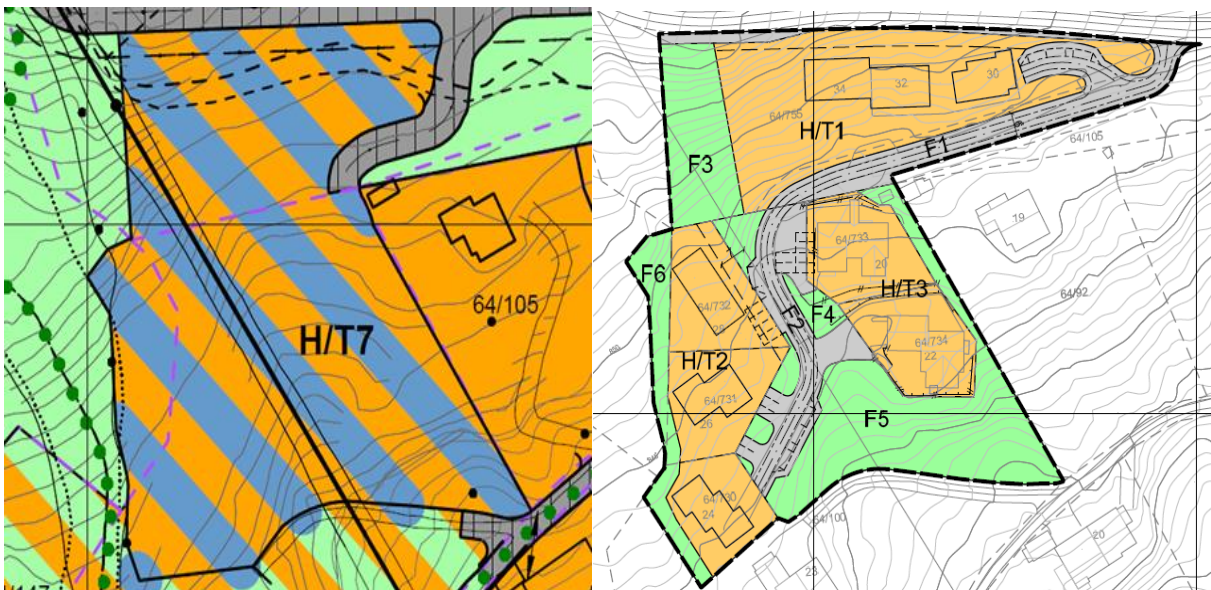


Figur 4.3: Utsnitt av plankart for Dr. Holms Hotel.

PlanID: 062004205 H/T7, Geilohovda, vedtatt 21.03.18

Formål: Fritidsbebyggelse – konsentrert, veg, grønnstruktur.

Den aktuelle planen var opprinnelig regulert med samme formål som for H/T8 (planID 062004083 Geilohovda S1) kombinert formål (appartement/motell/hytteanlegg, fritidsbebyggelse), men ble omregulert til 100% fritidsbebyggelse i 2018, med henvisning til prinsippsak 5/14- punkt 2. I tillegg er utnyttelsesgraden økt med 31 %.



Figur 4.4.: Utsnitt av reguleringsplan for Geilohovda H/T7.

Havdalsgrenda, vedtatt 27.01.2016

Omregulering av H/T1 fra kombinert formål (appartement/motell/hytteanlegg, Fritidsbebyggelse) til fritidsbebyggelse.



Figur 4.5: Utsnitt av reguleringsplan H/T1

4.6 Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Retningslinjene har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

Rundskriv /-5/99 B – Tilgjengelighet for alle

Rundskrivet tar opp hvordan tilgjengelighet i de fysiske omgivelser og hensynet til funksjonshemmede kan sikres gjennom planleggingen etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens krav til tilgjengelighet fremkommer av lovens § 77. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

Dette blir ivaretatt i planforslaget ved at nybygg følger kravene i TEK17.

4.7 Servitutt

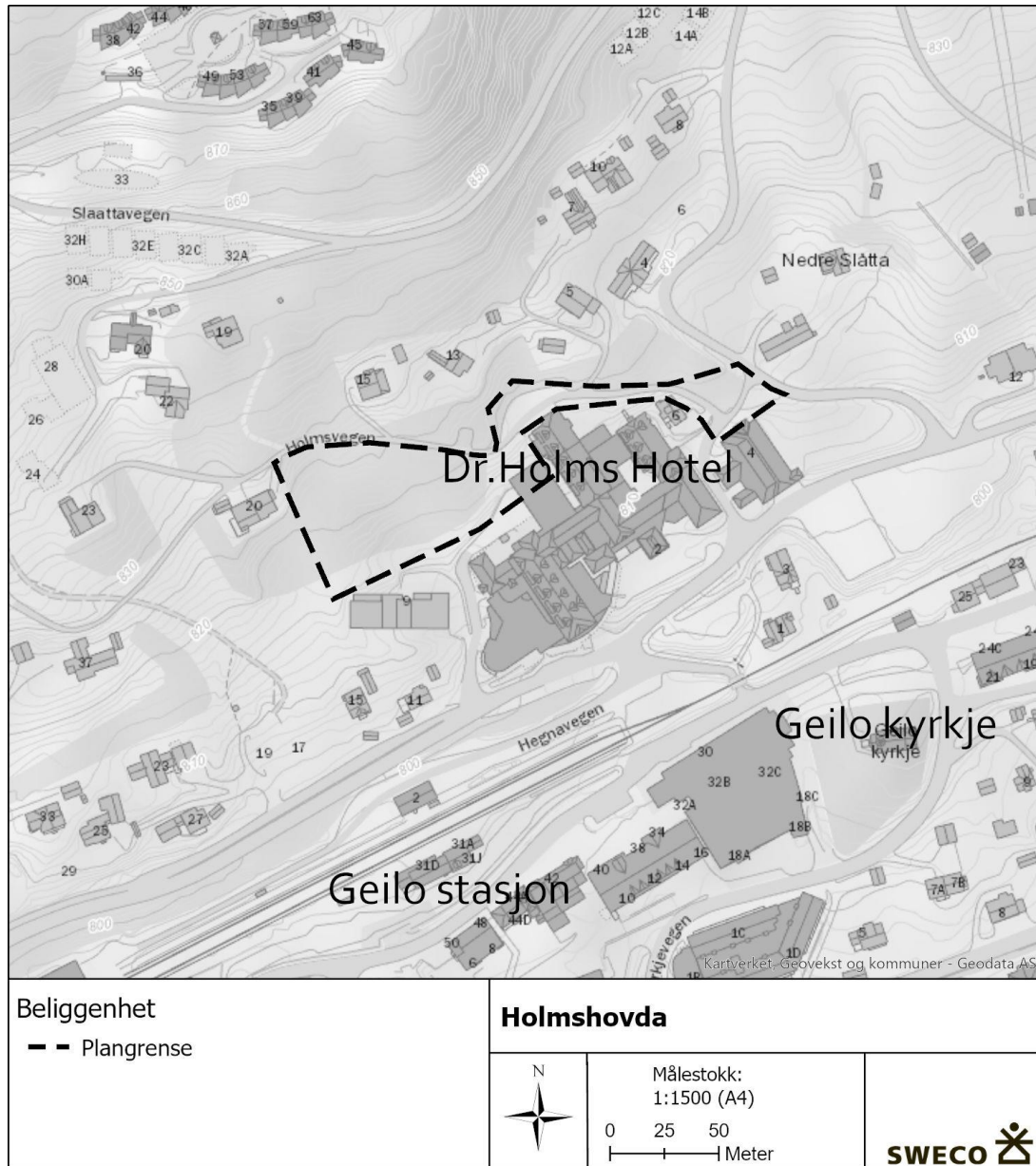
På eiendommen gnr. 64 bnr. 735 er det en heftelse fra 1939. Heftelsen er privatrettslig og omfanget av den er omtvistet. Under enhver omstendighet er imidlertid ikke heftelsen verken relevant for eller til hinder for arbeidet med reguleringsplanen.

5 Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Dr. Holms Hotel i Geilo sentrum, jf. figur 5.1 under. I sør og vest grenser planområdet til fritidsleilighetene «Montebello» og Dr. Holms. I nord og vest grenser området til eksisterende fritidsbebyggelse.

Planområdet ligger sentralt til i Geilo sentrum. Det er kort gangavstand fra planområdet og resepsjonen på Dr. Holms hotell til Geilo stasjon. Reisetiden med tog er ca. 3 t. og 15 min. til/fra Bergen og ca. 3 t. og 30 min. til/fra Oslo.



Figur 5.1: Planområdet ligger ved Dr. Holms Hotel.

Planområdet har en størrelse på ca. 8,8 daa, inkludert vertikalnivå 1, og omfatter eiendommene gnr 64 bnr 3, 465, 476 og 735.

Bakgrunnen for planavgrensningen er å regulere deler av Holmsvegen og krysset til Slaattavegen for å sikre adkomst til planområdet.

5.2 Tilstøtende arealers bruk

Planområdet ligger like utenfor det som i KDP er definert som Geilo sentrum. Områdene rundt er benyttet til fritidsbebyggelse og hotell. De øvrige nærområdene til planområdet er i hovedsak preget av fritidsbebyggelse, bolig og skianlegg.

Jernbanelinjen går like sør for Dr. Holms hotell, og sør for jernbanelinjen ligger Geilo sentrum.

5.3 Eksisterende bebyggelse

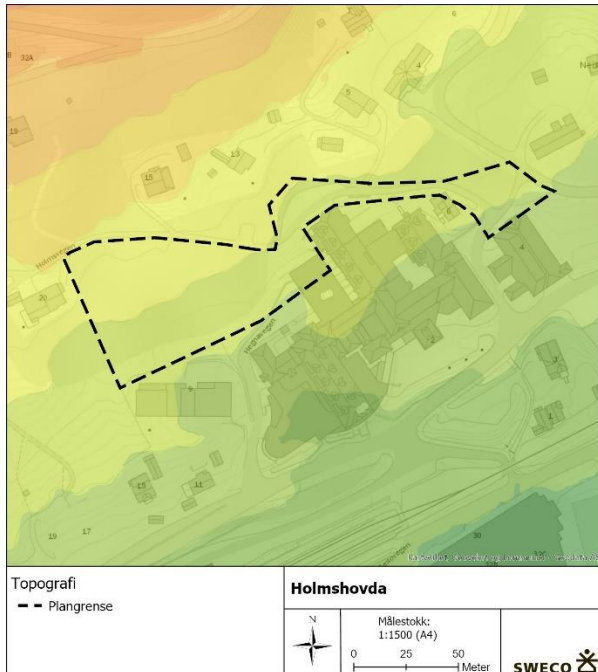
Det er i dag ingen bebyggelse innenfor planområdet. Dette blir derfor ikke ytterligere omtalt i beskrivelsen.



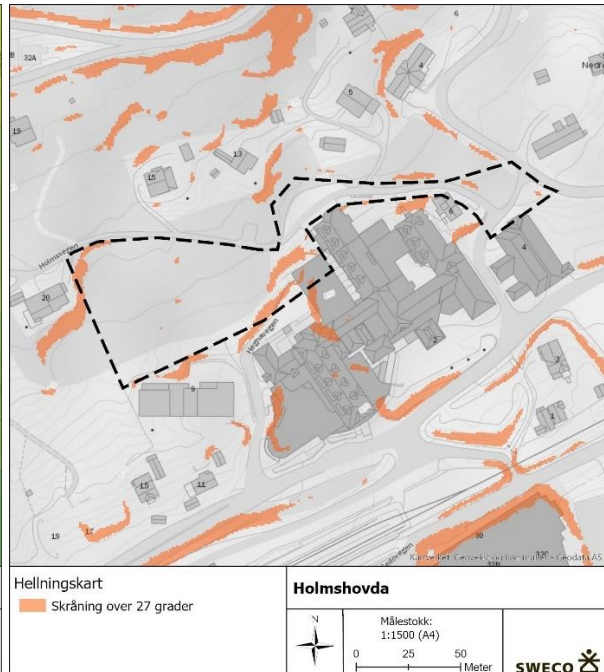
Figur: 5.2: Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag.

5.4 Topografi/landskapstrekk

Geilo ligger på ca. 800 moh., i et øst-vest-gående daldrag med høydene Geilohovda og Havsdalshovda mot nord og Økle mot sør. I bunnen av daldraget ligger Usteåni og Ustedalsfjorden. Geilo sentrum ligger nord for Usteåni/Veslefjorden, og terrenget skråner slakt nedover mot disse vassdragene.



Figur 5.3: Terrenget skråner nordvest mot sørøst.



Figur 5.4: Skråninger over 27 grader markert med oransje.

Dr. Holms Hotell ligger i overgangen mellom Geilo sentrum og åssiden opp mot Geilohovda/Havsdalshovda er i dag tydelig eksponert mot Geilo sentrum og området videre sørover. Hotellkomplekset er hvitmalt og har en størrelse som skiller seg noe ut fra omgivelsene.

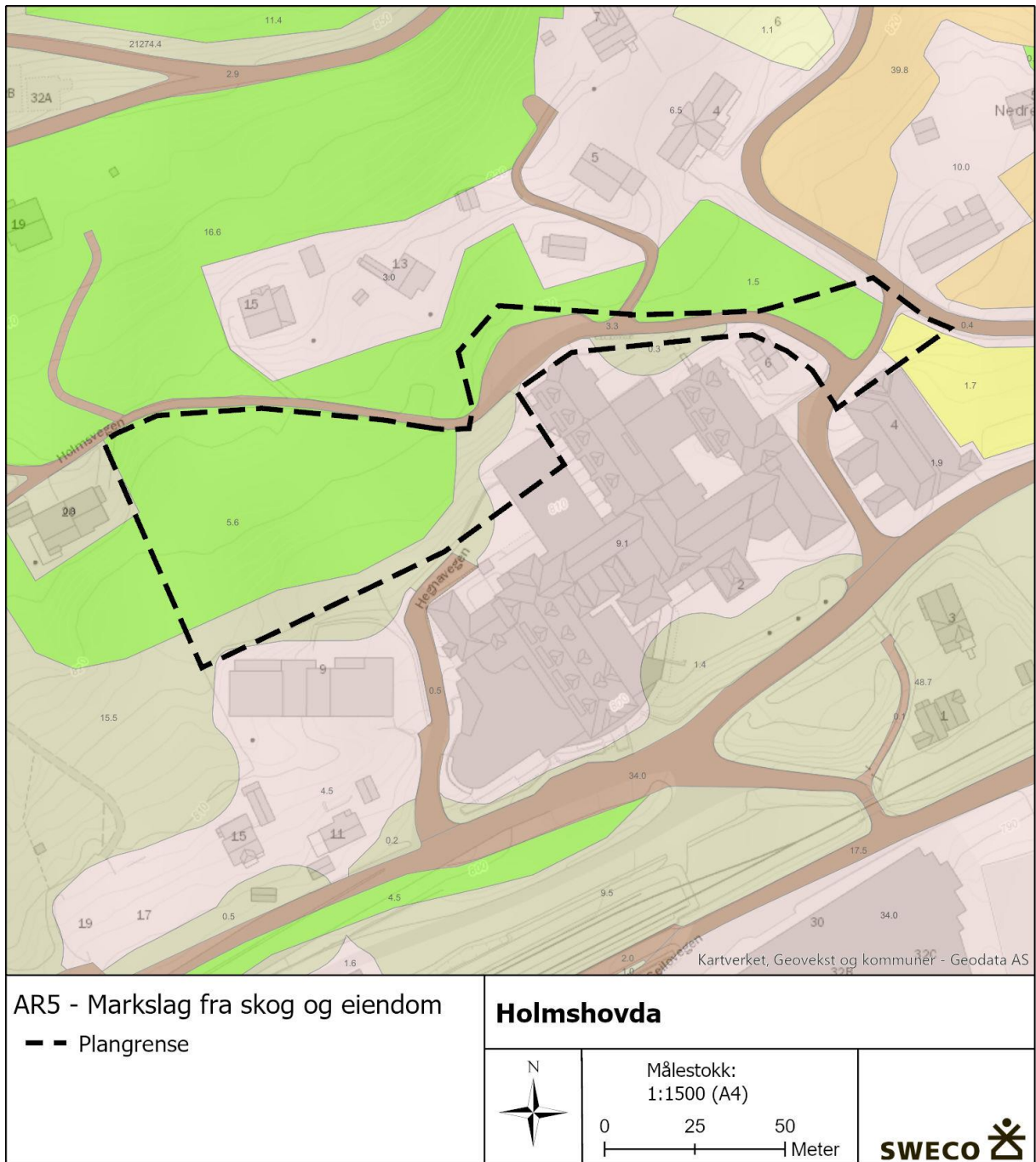
Selve planområdet er ubebygget med skråning ned mot Dr. Holms Hotel og fritidsbebyggelsen Montebello, jf. Figur 5.4.

5.5 Solforhold

Planområdet ligger sørvendt, og det er generelt gode solforhold i hele planområdet.

5.6 Naturmiljø

Planområdet er i hovedsak dekket av vegetasjon og heller ned mot Geilo stasjon og sentrum. Området er registrert som uproduktiv skog og jorddekt fastmark jf. figur 5.5, iht. database NIBIO. Området nord og vest for planområdet er også registrert som uproduktiv skog, mens området sør/sørvest er registrert som jorddekt fastmark.



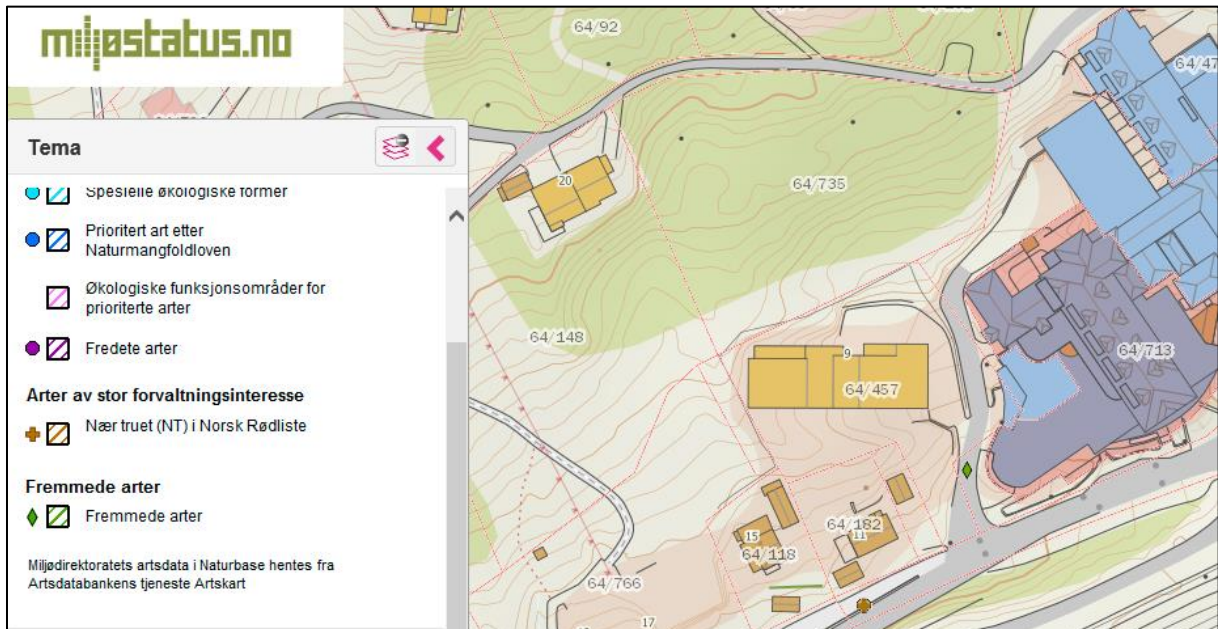
Figur 5.5: Planområdet er registrert som uproduktiv skog og jorddekt fastmark.

Vurdering etter Naturmangfoldsloven – Kunnskapsgrunnlaget og planen sin virkning, jf. nml § 8 og 9
 Ifølge veilederen til nml., kap. II vil det for saker der tiltaket ikke berører naturmangfold av betydning, normalt være tilstrekkelig å innhente kunnskap fra naturbasen, artskart og annen lett tilgjengelig informasjon.

Planområdet ligger i tilknytning til Geilo sentrum og er i dag ubebygget. Vegetasjonen i planområdet består i hovedsak av uproduktiv skog og jorddekt fastmark. Omkringliggende områder i sør og øst er i hovedsak bebygget. Ut fra dette kan synes det rimelig å sette influensområdet lik planområdet i vurderingene av planens virkning for naturmangfold.

Det foreligger ingen registreringer av viktige naturtyper eller utvalgte naturtyper, jf. nml. § 52. Det er ingen registreringer av rødlistearter i Artsdatabanken, jf. nml § 23. Planområdet er lett tilgjengelig og det er liten usikkerhet knyttet til kunnskapen om naturmangfoldet.

Planens virkning for naturmiljø, jf. nml § 7 er vurdert til å være svært liten. Kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende med liten usikkerhet, og på denne bakgrunnen er det ikke behov for å vektlegge føre-var prinsippet, jf. nml § 9, i saken.



Figur 5.6 Det er ingen prioriterte, fredede eller fremmede arter i planområdet. Kilde: Miljøstatus.no.

Samlet belastning, jf. nml § 10

Tiltaket medfører redusert grøntareal i planområdet, men dette er vurdert til å ikke ha spesiell betydning for naturmangfoldet i nærområdet. Planforslaget synes ikke å medføre økt belastning på naturmangfoldet.

Miljøoppfølging og driftsmetoder, jf. nml § 11 og 12

Realisering av planen vil følge gjeldende lover og forskrifter. Det er ikke avdekket behov for miljøoppfølging eller spesielle driftsmetoder.

Alternativ lokalisering, jf. nml § 12

Planområdet er begrenset og gitt ut fra eksisterende eiendomsstruktur og nærhet til Dr. Holms Hotel. Alternativ lokalisering er ikke vurdert.

5.7 Friluftsliv

Det er i kommunedelplan for Geilo og reguleringsplan for Geilohovda vist fremtidig tursti gjennom planområdet, se figur 4.2.

5.8 Kulturminneverdier

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Dr. Holms Hotel

Sørøst for planområdet ligger Dr. Holms Hotel. Dr. Holms Sanatorium, senere Dr. Holms Høifjeldshotel, ble etablert av Doktor Ingebrikt Christian Holm og åpnet i 1909 – samme dag som åpningen av Bergensbanen, og var opprinnelig et kursted for velstående borgere fra både Bergen og

Oslo. Doktor Holm var spesialist på luftveissykdommer og anså Geilo med den friske fjellufta som særdeles velegnet for formålet. I 1916 ble hotellet overtatt av Norsk Hotelcompagnie og ble nå et yndet utfartssted ikke bare for velstående borgere fra Bergen og Oslo, men også for adelige familier fra Danmark og England. Hotellets fasade vender mot jernbanen i sør.



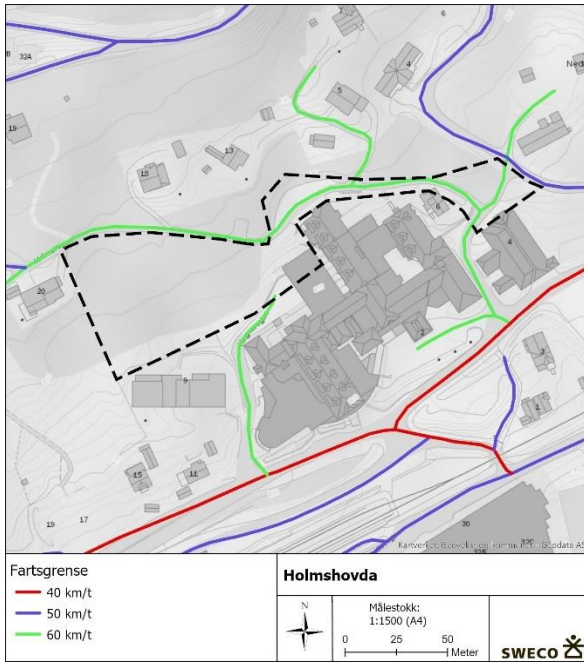
Figur 5.7: Dr.Holms Hotel.

5.9 Veg- og trafikkforhold

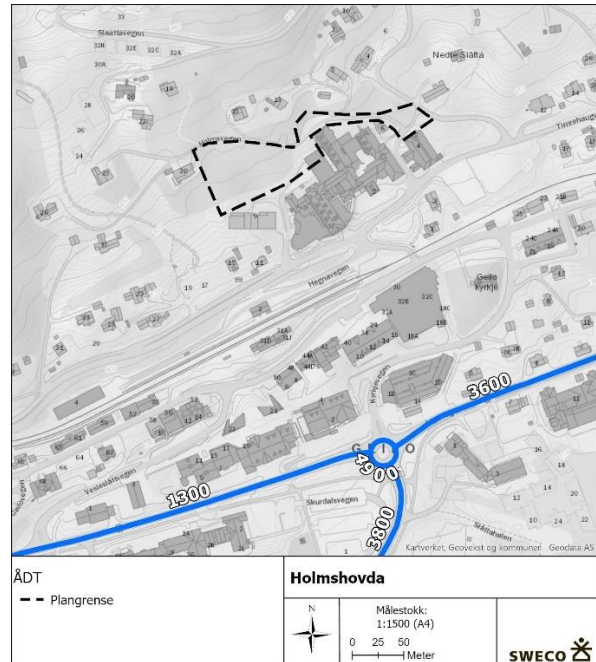
Adkomst til planområdet skjer via Holmsvegen, som knyttes til Timrehaugvegen sør for Dr. Holms Hotel via Slaattavegen.

Dagens fartsgrenser varierer mellom 40-50 km/t gjennom Geilo sentrum, og trafikkmengden fremgår av figur 5.9.

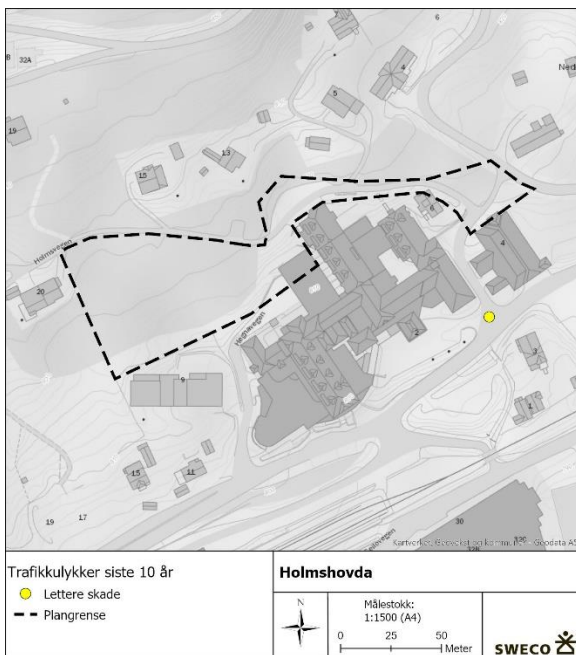
I perioden 2008-2018 er det registrert 1 trafikkulykke innenfor en radius på 100 m fra planområdet.



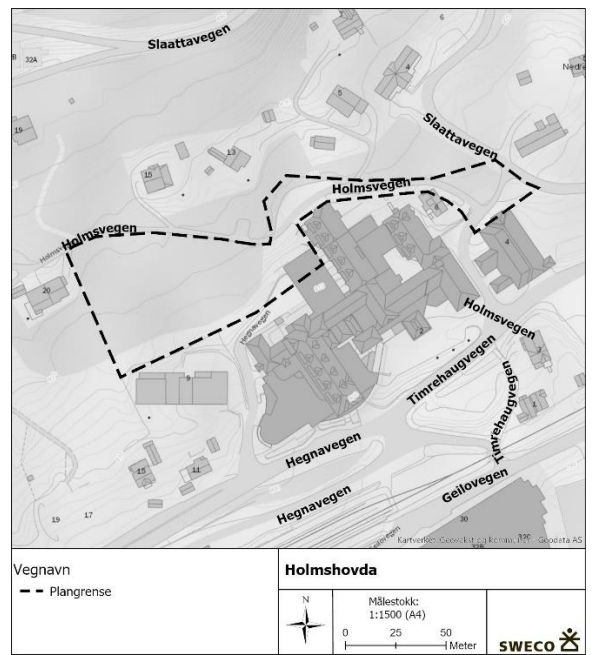
Figur 5.8: Fartsgrensen ved planområdet.



Figur 5.9: Trafikkmengde gjennom Geilo sentrum.



Figur 5.10: Trafikkulykker siste 10 år 100m rundt planområdet.



Figur 5.11: Vegnavn.

5.10 Offentlig kommunikasjon

Det går ikke lokalbuss forbi planområdet, og nærmeste bussholdeplass ligger i Geilovegen ved Geilo stasjon.

Flere busselskap har bussforbindelse til Geilo sentrum. Hallingbussen går mellom Oslo-Geilo. Sogn og Fjordane Ekspressen går mellom Geilo-Førde og Geilo-Sogndal. Numedalsekspressen går fra Geilo til Kongsberg.

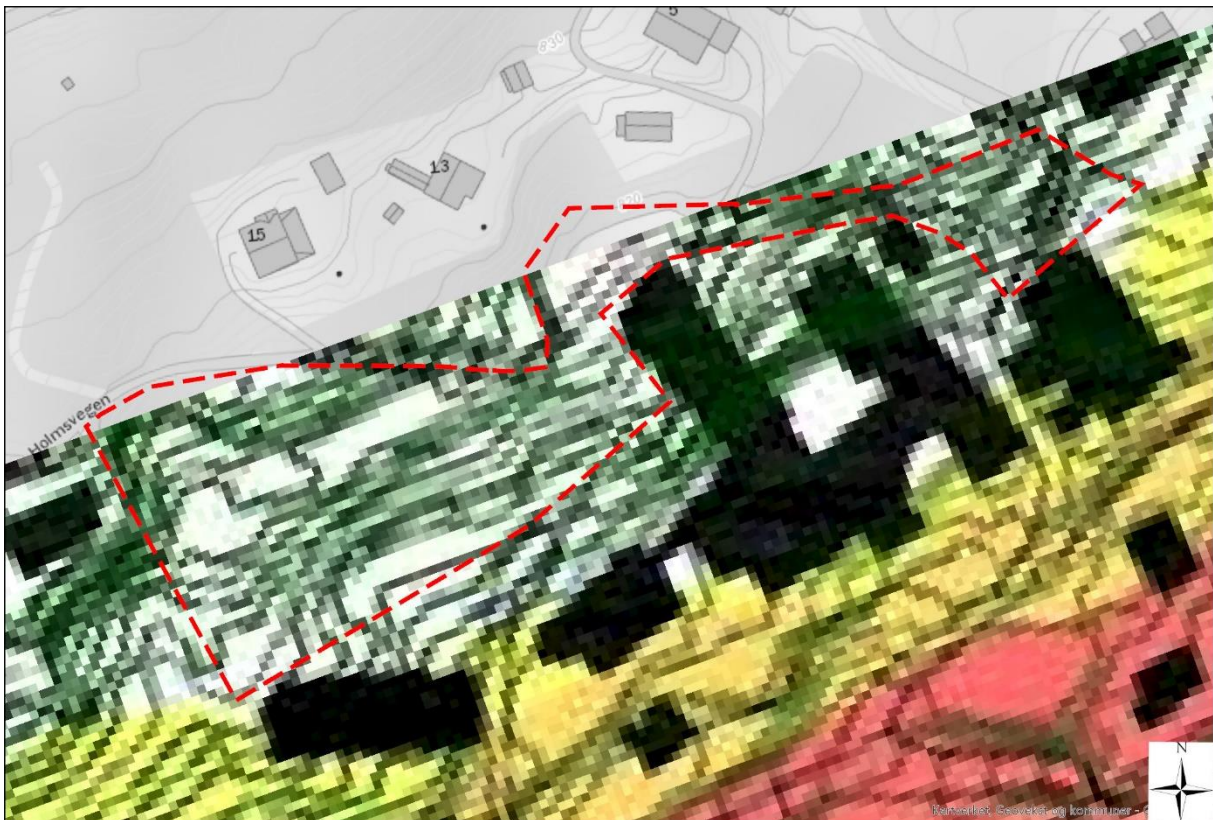
Det tar 3 timer og 15 minutter med tog fra Bergen til Geilo og 3 timer og 30 minutter fra Oslo til Geilo. Det går i gjennomsnitt 5 togavganger i døgnet på strekningen Oslo-Bergen og Bergen-Oslo.

5.11 Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for lek og opphold på sommerstid, da området består av tett vegetasjon. På vinterstid blir planområdet brukt som snarvei til skiløype. Det er i overordnede planer vist fremtidig turvei gjennom planområdet.

5.12 Støy

Mesteparten av utbyggingsarealene innenfor Geilo sentrum er lokalisert innenfor gul eller rød støysone til en eller flere støykilder, jf. figur 5.12. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold må støy fra veg maks være dB 55 Lden, og dB 58 Lden fra jernbane. Mellom jernbanen og planområdet ligger Dr. Holms Hotel, som fungerer som støyskjerming. Planområdet er noe utsatt for støy, men av liten betydning da det ligger utenfor både gul og rød støysone.



Figur 5.12: Planområdet (rød stiplet linje) er ikke innenfor støysoner (gul og rød markering) fra jernbane eller veg (Asplan Viak 2008).

5.13 Grunnforhold

Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 1 ledd stiller krav til sikkerhet mot naturfare. For reguleringsplan og byggesak må det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare vil bli oppnådd i henhold til disse sikkerhetskravene. Det er derfor utarbeidet en skredfareutredning for området med utgangspunkt i NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng – Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak.

Utredningen har tatt for seg skredtypene snø-, flom-, sørpe-, steinskred og steinsprang. I rapporten fremgår det at det samlet sett vurderes å være snøskred som er den aktuelle skredtypen. Den årlige nominelle sannsynligheten for snøskred er vurdert å være mindre enn 1/5000. Etter utredningen er

det ingen skredtyper som vurderes å ha reell skredfare innenfor planområdet, da de ikke vil nå inn i området. På bakgrunn av utredningen, er det ikke nødvendig å utføre skredsikringstiltak.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Innledning

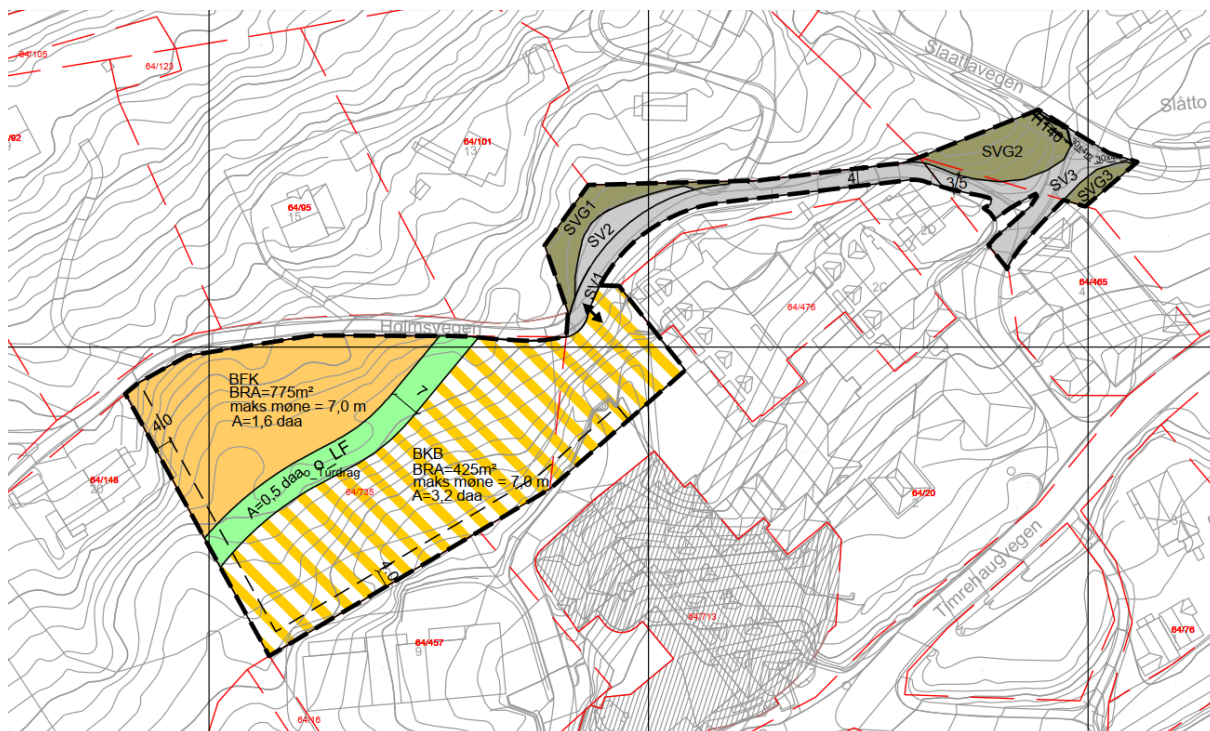
Planene er utarbeidet av Sweco AS på oppdrag fra Timrehaugvegen 2 AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for hotellrom og konsentrert fritidsbebyggelse. Bebyggelsen er planlagt i to bygningskropper med felles parkeringskjeller under bakkenivå. Mellom bygningskroppene legges det til rette for en fremtidig skitrasé mellom taubanetomta og Slåtta. Bebyggelsen i nedre bygningskropp vil inneholde både hotellrom og fritidsboliger tilrettelagt for utleie, og vil være bundet sammen med eksisterende hotell via en passasje under terrenget. Bebyggelsen i den øvre bygningskroppen vil inneholde både «rene» fritidsboliger og fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Kjøreadkomst til planområdet vil skje via eksisterende Holmsvegen.

Planområdet ligger utenfor «*kjerneområde for turistbedrift*», men omfattes av arealsone «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*», punkt 2 i prinsippvedtak om «*varme og kalde senger*». I retningslinjene for «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*», står det: «*I soner med «fritidsformål tilrettelagt for utleie, er det åpnet opp for at reiselivsområder og regulerte næringsarealer til turistbedrift skal kunne reguleres om til «Fritidsformål tilrettelagt for utleie».*

Med bakgrunn i prinsipp-saken ønskes det å regulere deler av planområdet til hotell, fritidsbebyggelse – konsentrert og fritidsbebyggelse – konsentrert tilrettelagt for utleie.

6.2 Reguleringsformål

Formål	Eieform	Felt navn	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1- Bebyggelse og anlegg			
1122 – Fritidsbebyggelse – konsentrert	Annen eieform	BFK	1,7
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Annen eieform	BKB1- BKB3	3,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
201 0 - Veg	Annen eieform	SV1 - SV3	0,9
2019 - Annen veggrunn – grøntareal	Annen eieform	SVG1- SVG3	0,6
2083 - Parkeringshus/-anlegg	Annen eierform	SPH	1,9
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur			
3030 – Turdrag	Offentlig	Turdrag	0,5
Totalt areal (daa):			8,8



Figur 6.1: Utklipp av plankart, vertikalnivå 2, for Holmshovda.

Utnyttelsesgrad

I reguleringsplan for Geilohovda er felt H/T8 regulert med maks BRA = 1200 m². Planforslaget legger opp til BYA på 1,7 daa og viderefører en utnyttelsesgrad på BRA = 1200 m² i tråd med gjeldende plan.

Som i gjeldende plan for Geilohovda, videreføres bestemmelsene om beregning av BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal, jf. også *Veiledning, Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal- og moderniseringsdepartementet*. Parkeringsanlegget ligger under bakkenivå, bortsett fra ved adkomst inn i selve anlegget, og er derfor ikke tatt med i beregningen av utnyttelsesgrad. Tilsvarende legges det til rette for hotellrom der himlingen er lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal, jf. *Veiledning, Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal- og moderniseringsdepartementet*. Første etasje i bygg B er planlagt med himling lavere enn 1,5 m over byggets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, bruksareal regnes derfor med 50 % BRA.

6.3 Byggeformål

For felt H/T8 legger reguleringsplanen for Geilohovda opp til en fordelingsnøkkel mellom næring og fritidsbebyggelse på «minst 50% næring (m² T-BRA)». Innenfor planområdet er det planlagt hotell og fritidsbebyggelse, der noe av fritidsbebyggelsen er tilrettelagt for utleie. Det legges til rette for til sammen 24 hotellrom og 5 fritidsboliger tilrettelagt for utleie, samt 4 fritidsboliger. Dette er fordelt på to bygningskropper i en øvre og nedre del, bygg A og B. Innenfor areal regulert til BKB tilrettelegges det for 24 hotellrom i kjeller med direkte tilkomst fra dagens hotell, og 4 fritidsboliger tilrettelagt for utleie i 1. etasje. Arealet BFK reguleres til fritidsbebyggelse der maksimalt 600 m² BRA

kan etableres som fritidsbebyggelse, og øvrig areal skal benyttes til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Planforslaget ivaretar dermed fordelingsnøkkelen i gjeldende reguleringsplan for Geilohovda. Det tillates trinnvis utbygging av planområdet.

Innenfor planområdet gjelder retningslinjene for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». Retningslinjen angir at minimum 80% av enhetene som er tilrettelagt for utleie skal være i størrelsen mellom 30 og 80 m². Bakgrunnen for retningslinjen er å sikre utleie av enhetene – såkalte «varme senger».

Planforslaget ivaretar retningslinjen ved at det legges opp til at 4 av 5 (80%) fritidsboliger tilrettelagt for utleie er mellom 30 m² og 100 m². Én av fem (20%) fritidsboliger tilrettelagt for utleie er i planforslaget over 100 m².

Når det gjelder uteoppholdsareal for leilighetene er disse i det vesentlige ivaretatt på terrasser og balkonger, jf. kommunedelplan for Geilo sentrum. Resterende uteoppholdsareal ivaretas på terreng.

BYGG	ANTALL LEILIGHETER	BOLIG STØRRELSE	% FORDELING	BRA AREAL (m ²)	ÅPENT OVERDEKKET	P-PLASSER	FRATREKK BRA UNDER TERRENG	BRA IHT. REGULERING	Uteopph. Privat	Uteopph. Felles	Krav til uteopph.	BYA
BYGG A - 1.etasje	5	175-210 m ²	15 %	435,9	41,9		-238,9	50%	218,9			188,2
BYGG A - 2.etasje				428,4	40,5				93,3			
BYGG A - Kjeller				130,4			-130,4	ikke regnet				
BYGG B - 1.etasje	4	65-80 m ²	12 %	303,3	53,8				219,9	0		100
BYGG B - 2.etasje												
Parkeringskjeller				823		29	-823	ikke regnet				
Fellesarealer				697,8			-666,2	ikke regnet				
BYGG B - Kjeller	24	21-34 m ²	73 %	691,3	77		-768,3	ikke regnet	60	240		300
TOTALT	33		100 %	3510,1	213,2	29	-2626,8	1096,5	592,1	240		588,2 1635 ca. 50% BYA

Figur 6.2: Arealtabell med fordeling av leiligheter i de to bygningskroppene.

Mellom de to bygningskroppene reguleres ski-/turtraseen som eget formål Turdrag, som sikrer etablering av skiløype/turløype. Løypen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Denne vil være en del fremtidig offentlig tur- og skiløype gjennom planområdet.

Felt BFK

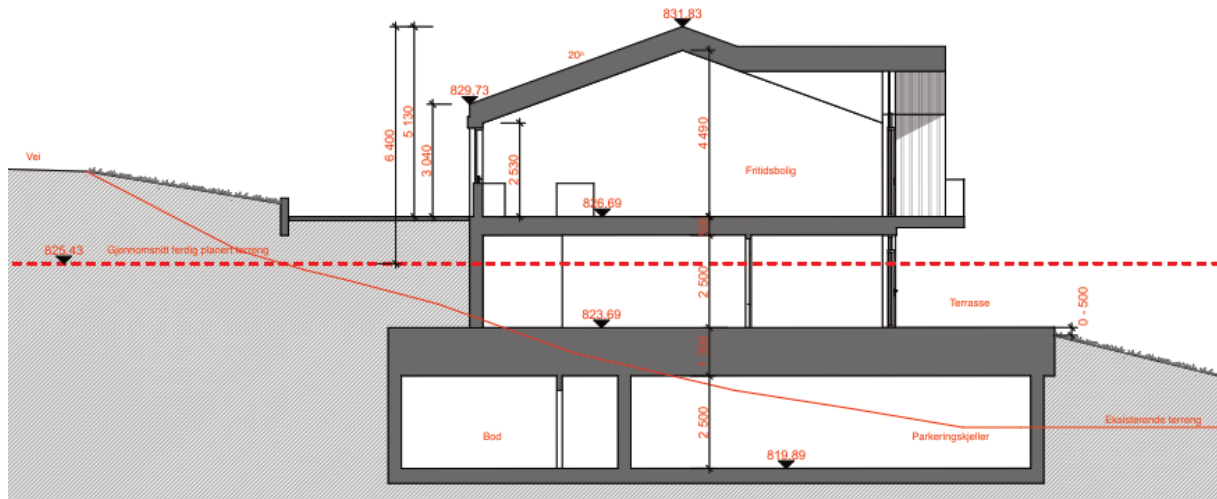
I felt BFK er det planlagt en bygningskropp med 5 boenheter på 2 etasjer over bakkeplan med felles parkering og boder i kjeller. Primære oppholdsrom er planlagt i 2. etasje, hvor utsikt og lysforhold er best. Bebyggelsen er lokalisert i øvre del av planområdet, inngang fra terreng skjer i bakkant av bygget. Innenfor planen skal det etableres fritidsboliger oppad begrenset til maksimalt 50% av totalt BRA for BFK og BKB1. Det innebærer at én av de planlagte fritidsboligene etter planforslaget skal være tilrettelagt for utleie.

Maksimal mønehøyde er i snitt vist på c+831,83 moh. I forhold til gjennomsnittlig planert terreng legges det derfor til rette for en mønehøyde på 7 m. Av hensyn til naboer, er det i tillegg til angivelse av maksimal møne- og gesimshøyde på 7 m i forhold til gjennomsnittlig målt terrengnivå, også inntatt en begrensning på byggets høyde, angitt til c+832,6. Når det gjelder gesimshøyde har prosjektet ingen fast gesims da det er ønskelig med varierende takvinkler og en kombinasjon av saltak og pulttak. Det er derfor lagt opp til at maksimal gesimshøyde er lik mønehøyde, samtidig som bestemmelsene, i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Geilohovda, legger opp til at bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tilbygg og karnapper kan ha takvinkel på inntil 45 grader.

Gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå er på c+825,43. Jf. figur 6.3.

Innkjøring til parkeringskjeller under bygningskroppen i felt BFK ligger i felt BKB, mellom bygg A og bygg B, med innkjørsel fra øst, via Holmsvegen.

Utleie av fritidsbebyggelse i feltet som skal tilrettelegges for frivillig utleie sikres gjennom tilknytningen til Dr. Holms Hotell bookingsystem. Leilighetene etableres med elektronisk låseløsning.



Figur 6.3: Snitt av bygg A. (LOGG 2020)



Figur 6.3: Ny bebyggelse sett fra sørvest. (LOGG 2020).

Felt BKB

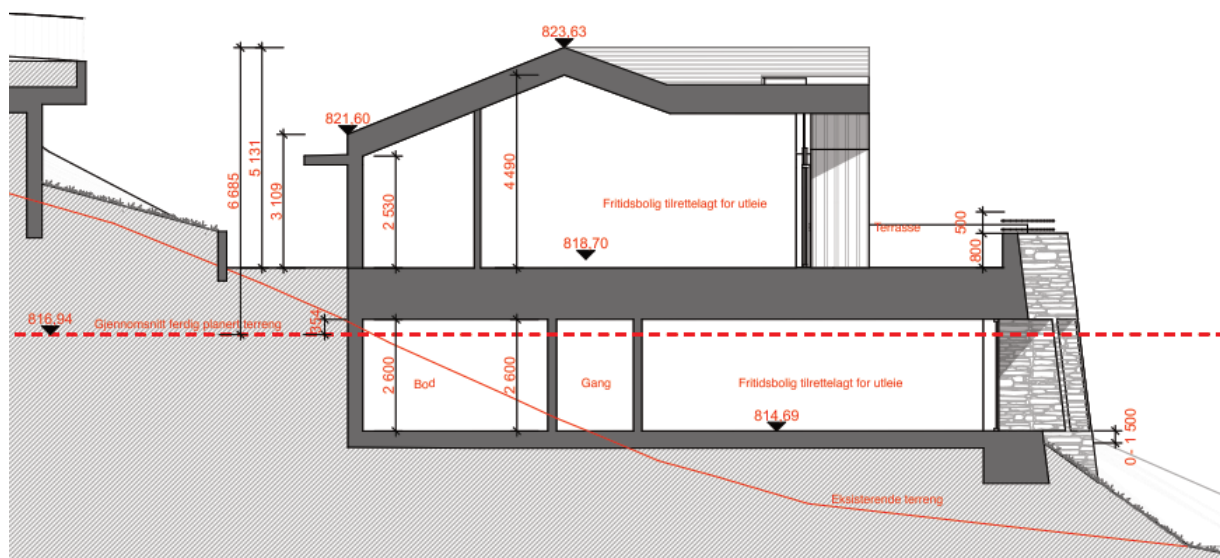
I felt BKB er det planlagt en bygningskropp med 4 boenheter i én etasje over bakkeplan i bakkant, og 24 hotellrom i kjelleretasjen i front. Den nedre delen av bygningskroppen er planlagt som en svakt buet mur i landskapet hvor størstedelen ligger under terrenget. Nedre del av bygningskroppen vil bli koblet sammen med eksisterende hotell via en passasje under terrenget, med inngang i hotellets kjeller.

Maksimal mønehøyde er i snitt vist på c+823,63 moh. Gjennomsnittlig planert terreng er planlagt til c+816,94. Dette gir en maksimal møne- og gesimshøyde på underkant av 7 m. Av hensyn til naboer, er det i tillegg til angivelse av maksimal møne- og gesimshøyde på 7 m i forhold til gjennomsnittlig målt terrengnivå, også inntatt en begrensning på byggets høyde, angitt til c+824,5. Det er lagt opp til at maksimal gesimshøyde er lik mønehøyde, samtidig som bestemmelsene legger opp til at bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20 og 30 grader i samsvar med reguleringsplanen for Geilohovda. Mindre tilbygg og karnapper kan ha takvinkel på inntil 45 grader.

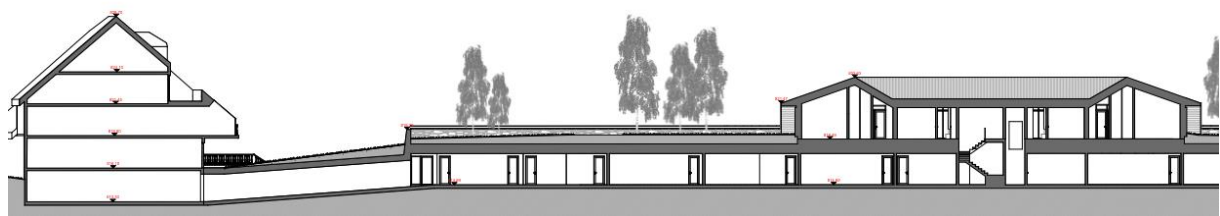
Gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå er på c+816,94. jf. figur 6.5.

Innenfor feltet vil det bli opparbeidet et skibånd mellom skitrase og hotell, som er med på å forbinde hotellet med skiløypen.

All fritidsbebyggelse i første etasje skal tilrettelegges for frivillig utleie. Utleie av enhetene sikres gjennom tilknytningen til Dr. Holms Hotell bookingsystem og leilighetene etableres med elektronisk låseløsning.



Figur 6.5: Snitt av bygg B. (LOGG 2020).



Figur 6.6: Snitt som viser planlagt forbindelse mellom ny bebyggelse og eksisterende hotell. (LOGG 2020). Dette gir korteste avstanden mellom nytt bygg og hotellets lobbyområde. Fra enden av bygg B vil det være utgang til takterrassen over konferansesenteret på hotellet.

Felt Turdrag

Formålet i planen sikrer videreføring av tidligere regulert ski-/turtrasé og etablering av denne. Mens gjeldende reguleringsplan legger opp til en bredde på 5 meter, legger den nye planen opp til en bredde på 7 meter for å sikre fremkommelighet for tråkkemaskin som har en bredde på 6 m. En

6.5 Uteoppholdsareal

I samsvar med overordnet plan, legges det opp til minimum 25 m² uteoppholdsareal for enheter under 125 m² og minimum 20% av BRA for enheter større enn 125 m². Alle enhetene vil få minimum 4 m² som privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse knyttet til egen enhet. Uteoppholdsareal som ikke dekkes av balkonger og terrasser vil bli etablert på terreng. Uteoppholdsarealene rundt bygningene er felles arealer for alle enhetene i henhold til retningslinjene for «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*».

6.6 Trafikkareal

Adkomst til planområdet skjer via Slaattavegen. Tilkomst til BFK og BKB skjer via eksisterende privat veg (Holmsvegen) avsatt til SV1 og SV3. Tilkomst fra SV1 er vist med avkjøringsplass i plankart. Dette gir rom for en stedlig og hensiktsmessig plassering av avkjørselen i detaljeringsfasen av prosjektet.

Holmsvegen, SV1, reguleres etter gjeldende plan, detaljregulering for Dr. Holms hotell – PlanID: 062004186. Det åpnes for parkering på SV2, lik dagens situasjon. SV3 er også regulert i henhold til eksisterende situasjon. Planavgrensningen går i krysset Holmsvegen/Slaattavegen.

Det tilrettelegges for snumulighet for lastebil/renovasjonsbil i planområdet ved en snuhammer over hotellfløy i felt BKB, jf. illustrasjonsplan.

6.7 Parkering

Ifølge reguleringsplan for Geilohovda § 2.7 skal følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov benyttes:

- 1,5 p-plass pr. utleieenheter.
- 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal
- 1 p-plass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, og lignende).
- 2 p-plasser pr hyttetomt.

Det legges i planen opp til 4 fritidsboliger og 5 fritidsboliger tilrettelagt for utleie fordelt i to bygningskropper. I henhold til overordnet plan tilrettelegges det for 1,5 parkeringsplass per boenhet. Med 9 enheter vil det dermed være et krav om 14 parkeringsplasser.

I henhold til reguleringsplanen for Geilohovda er hotell næring. Det vil si at det i utgangspunktet er krav om 1 parkeringsplass pr. 50 m² næringsareal. Hotellrommene utgjør ca. 650 m². Hotellrommene utløser således et krav om 13 parkeringsplasser.

Totalt krever planforslaget 27 parkeringsplasser. Parkeringsanlegget regulert i SPH legger opp til 29 parkeringsplasser.

Fra parkeringskjeller under bygningskropp A er det direkte adgang til boliger i etasjen over.

I fellesanlegg for parkering skal minimum 2 % av parkeringsplassene reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Fra parkering er det heis opp til bakkeplan.

6.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering løses i tilknytning til teknisk -/avfallsrom ved nedkjørsel til parkeringskjeller. Type avfallsløsning skal være fremlagt og godkjent av Hallingdal Renovasjon før rammetillatelse. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

6.9 Energi

Det er ønskelig å oppføre bygg som legger opp til en effektiv energibruk. Dagens energikrav i TEK17 vil sikre at nybyggene blir gjennomført med gode bygningsmessige kvaliteter som oppfyller energirammekravet i § 14-2. Det omfatter da krav til u-verdier for gulv, yttervegger, tak og vindu/dører, samt tetthet, kuldebroverdi, varmegjenvinning fra balansert ventilasjon og energieffektive vifter og lyskilder.

Når det gjelder krav til energiforsyning er dette i dag strengt regulert i TEK §14-4. I detaljprosjekteringen vil man derfor komme frem til løsninger som oppfyller disse kravene. Eksempler på løsning her kan være varmepumpe, biobrensel, elektrisk energi og ev. kombinasjonsløsninger av disse. Her vil typiske vurderinger knyttet til varmtvannsforbruk og netto oppvarmingsbehov spille inn. Hva som velges blir en del av den senere prosjekteringen.

6.10 Risiko og sårbarhet (ROS)

I arbeidet med ROS-analysen er det identifisert 4 mulige uønskede hendelser/forhold som det er foreslått risikoreducerende tiltak for. Sannsynlighet for hver hendelse er vurdert, samt mulige konsekvenser for «liv og helse», «økonomiske/materielle verdier» og «miljø».

De identifiserte hendelsene er samlet og plassert i risikomatriksen under. Bokstavene LH, ØM og M i matriksen bemerker at hendelsene er vurdert til å kunne få konsekvenser for henholdsvis «liv og helse», «økonomiske/materielle verdier» og «miljø».

	K1	K2	K3	K4	K5
S5		ØM: 11.Ekstrem nedbør og overvann		LH: 22.Steinsprut ved sprengning	
S4				LH: 26.Trafikkulykker - anleggstrafikk	
S3					
S2					
S1					
Forhold som ikke egner seg for sannsynlighetsklassifisering					
		LH: 8.Radon			

Tabell 6.10.1 Risikomatrikse med aktuelle hendelser. (S = sannsynlighet, K =konsekvens)

Foreliggende ROS-analyse har identifisert en rekke anbefalte tiltak per risiko, disse er listet i tabell 6.10.2.

ID Nr	Uønsket hendelse	Høyeste vurderte risiko før tiltak	Beskrivelse av anbefalte tiltak	Vurdert risikonivå etter tiltak
11	Ekstrem nedbør og overvann		- Åpne flomveier. - Etablering av 2 fordrøyningsmagasin.	
22	Steinsprut ved sprengning		- Sikringstiltak under sprengning	
26	Trafikkulykker anleggstrafikk		- God skilting, unngå hyppig endring av kjøremønster	
Forhold som ikke egner seg for sannsynlighetsklassifisering				
ID nr.	Uønsket forhold		Beskrivelse av anbefalte tiltak	Vurdering av tiltak
8	Radon		- Bruk av radonsperreduk.	

Tabell 6.10.2 Oversikt over risikoreducerende tiltak.

6.11 Massehåndtering

Det er gjennomført et overslag på massebalansen i planområdet som viser at det skal fjernes mer masse enn det skal fylles opp i forbindelse med prosjektet. Foreløpige beregninger viser at det skal fjernes ca. 7.500m³ masser og fylles opp ca. 1.000m³.

Plan for massehåndtering av overskuddsmassene, som viser samfunnstjenlig bruk av overskuddsmasser/ gjenbruk av masser og transportdistanse skal være godkjent før rammetillatelse gis.

7 Konsekvensutredning

Det er iht. *Forskrift om konsekvensutredninger* ikke krav om konsekvensutredning for planforslaget.

8 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

I kommunedelplan for Geilo er planområdet vist som nåværende byggeområde og fremtidig turvei. Dette er ivaretatt i planforslaget.

I henhold til gjeldende reguleringsplan for Geilohovda skal 50 % (m² BRA) av enhetene være turistnæring og øvrige kan selges som private boenheter. BRA for H/T8 er satt til 1200 m², med en mønehøyde på 7 meter. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader, mens mindre tilbygg kan ha takvinkel på 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.

Planområdet omfattes også av arealsone «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*» punkt 2 i prinsippvedtak om «varme og kalde senger», hvor det åpnes opp for at reiselivsområder og regulerte næringsarealer til turistbedrift skal kunne reguleres om til «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*». Hovedmålet i retningslinjene tilhørende «*fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*» er at bebyggelsen i områdene skal fremstå som utleieenheter, og at de utvikles til det beste for reiselivet i kommunen.

Planforslaget legge til rette for inntil 50% fritidsboliger og minimum 50% fritidsboliger tilrettelagt for utleie, samt hotellrom. Planforslaget er således i tråd med gjeldende reguleringsplan for Geilohovda og ovennevnte prinsippak.

I planforslaget er mønehøyden for BFK og BKB satt til 7 meter og en utnyttingsgrad på totalt BRA 1200m². Møneretningen er i bygningens lengderetning med unntak av endene av byggene. Dette er for å vise endene av bygget og skape et visuelt inntrykk av at det er ulike leiligheter, samt ivareta hensynet til naboer. Planforslaget er i tråd med gjeldende plan.

8.2 Landskapsvirkninger

Området rundt planområdet er preget av variert bebyggelse og kulturlandskap. Byggene har en moderat høyde og vil således ikke stikke seg ut. Fjernvirkningen blir ikke betydelig. Tomten ligger i overgangen mellom urban bebyggelse i Geilo Sentrum og spredt fritidsbebyggelse vest og nord for planområdet.

Bebyggelsen blir en naturlig overgang mellom den spredte bebyggelsen og sentrumsbebyggelsen.



Figur 8.1: Ortofoto (Norge i bilder).

8.3 Estetikk

Byggene skal ha et moderne uttrykk som spiller på lokal byggeskikk. Byggene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, god estetikk og varige materialer. Det er tatt inn krav til utforming i bestemmelsene som retter seg etter overordnet planverk.

Parkeringskjeller under bakken skal ha utvendig nedkjøring under skitraseen i øst mellom de to bygningskroppene.

8.4 Konsekvenser for naboer

De to bygningskroppene er tilpasset nabolaget for å opprettholde mest mulig sikt- og solforhold for omkringliggende områder.

For 64/95 og 64/101 vil ny bebyggelse ligge lavere i terrenget. Det vil bli bevart siktlinje over ny bebyggelse.

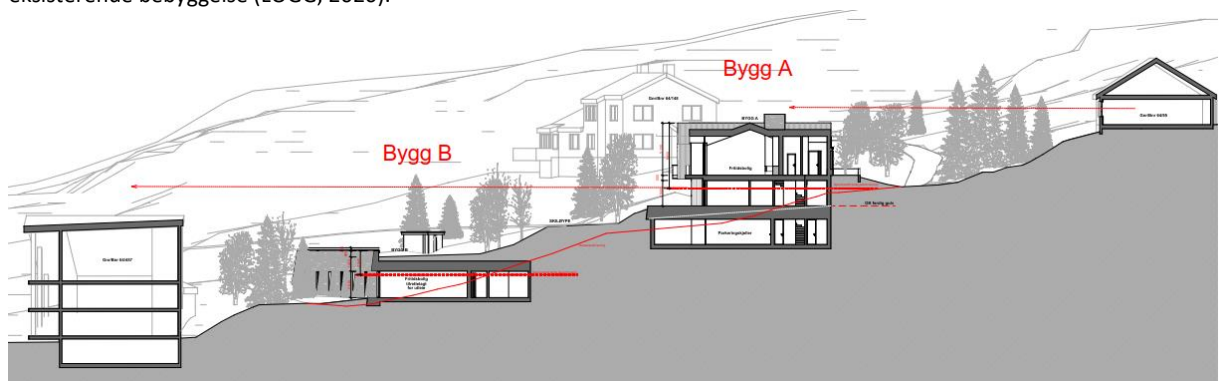
Nabo i øst, 64/101 Dr. Holms hotell, vil være koblet sammen med underetasjen i bygg A. Bygg B vil være ca. 45 meter unna hotellet i øst og ca. 21 meter i sør.

Bygg i vest, 64/148, vil ligge ca. 11 meter unna bygg A i planforslaget. Bygg A vil ligge lavere i terrenget i forhold til bebyggelsen i vest.

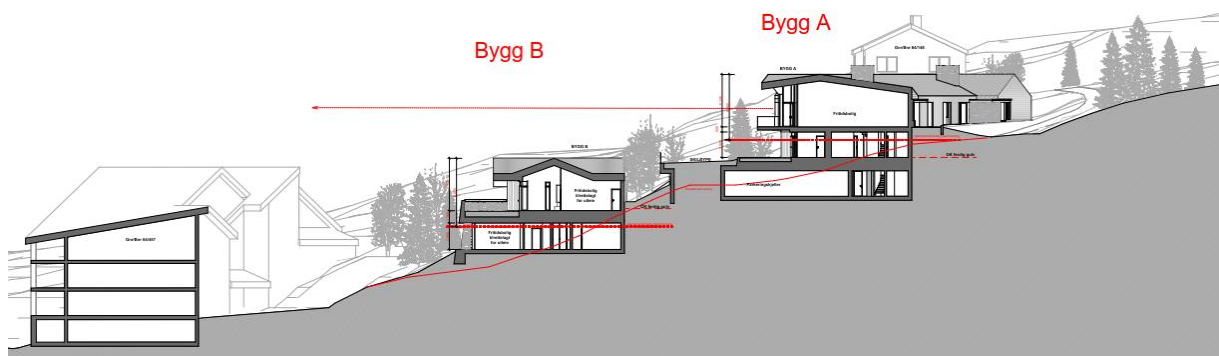
Sør for planområdet, 64/457, vil avstanden fra eksisterende bebyggelse til bygg B være 24 meter, hvor bygg B også vil ligge høyere i terrenget enn bebyggelse i sør. Bygg B er plassert lenger øst enn bebyggelse i sør. Underetasjen på bygg B vil derimot strekke seg langs hele planområdet og ligge mot bebyggelse i sør.



Figur 8.2: Visualisering av planforslag sett fra sørvest hvor en kan se forholdet til naboer. De hvite byggene viser eksisterende bebyggelse (LOGG, 2020).



Figur 8.3: Snitt som viser siktlinjer for 64/95 og for bygningskropp A i henhold til 64/457 (LOGG, 2020). Dagens terreng er vist med rød linje.



Figur 8.4: Snitt som viser siktlinjer for begge bygningskropper i henhold til 64/457 (LOGG, 2020). Dagens terreng er vist med rød linje.

Ved å fortette opp mot Geilo sentrum vil planforslaget medføre økt aktivitet og et større grunnlag for handel og næringsliv, som igjen gjør området mer attraktivt.

8.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Det planlagte tiltaket vil ikke medføre vesentlig trafikkøkning på veinettet. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per fritidsbolig, og 1 plass pr. 50 m² med næring.

Økonomiske virkninger av reiseliv i Hol og Hemsedal, utarbeidet i 2006 av Transportøkonomisk institutt, TØI, oppsummerer bl.a. erfaringstall for antall bruksdøgn for ulike fritidsbebyggelse. For Hol kommune regner man med at hytter gjennomsnittlig har 35 bruksdøgn per år.

Asplan Viak utarbeidet i 2012 en trafikkvurdering i forbindelse med regulering av ny fritidsbebyggelse på Kikut. Det er tatt utgangspunkt i at en fritidsbolig i gjennomsnitt genererer 3 bilturer per døgn når de er i bruk. Geilo er et område med sesongbetont bruk av fritidsboliger, med høyere besøk i vinterhalvåret. Rapporten tar utgangspunkt i en gjennomsnittlig utfartshelg i vintersesongen og man forutsetter at i et vanlig bruksdøgn er 50 % av hyttene i bruk.

Basert på en beliggenhet på Kikut, ville dette gitt følgende turproduksjon for reguleringsplanen på Holmshovda:

$9 \text{ (fritidsboliger)} * 3/50\% = 13,5$. Dersom det rundes opp til hele tall, gir det 14 bilturer per døgn for fritidsboliger.

Da dette planforslaget ligger 5-10 minutters gange fra Geilo sentrum, jernbanestasjonen og kollektivknuteplass, vil behovet for kjøring være lavere her enn på Kikut. Totalt skulle trafikk til fritidsboligene kunne halveres, og kun gi en økning på gjennomsnittlig 7 bilturer hvert døgn i en gjennomsnittlig utfartshelg.

24 hotellrom vil også kunne øke trafikken noe inn i området. Mange av hotellrommene vil bli benyttet av personer som kommer reisende med jernbanen og annen offentlig transport, mens noen også vil komme kjørende med bil. I en gjennomsnittlig utfartshelg i vintersesongen benyttes ikke bilen annet enn når de kommer (fredag) og drar (søndag). Det utgjør under én biltur om dagen pr rom. Det antas at hotellrommene vil gi en økning på under 14 bilturer om dagen i forbindelse med en gjennomsnittlig utfartshelg i vintersesongen.

Ovennevnte gir en økning på 28 bilturer hvert døgn. Planområdets sentrale beliggenhet på Geilo vil trolig medføre et noe lavere tall enn det som her har blitt benyttet.

8.6 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet blir ivaretatt i planforslaget og er sikret gjennom byggeteknisk forskrift.

8.7 Kulturminner

Dersom det blir gjort funn av kulturminner under utgraving og bygging av tiltaket, stoppes arbeidet umiddelbart jf. Kulturminneloven § 8.2.

Ny bebyggelse vil få en god estetisk utforming og materialbehandling, og en fargebruk som er tilpasset omgivelsene.

8.8 Friluftaktivitet

Planområdet er ikke i bruk til friluftaktivitet i dag, annet enn som snarvei om vinteren. Fremtidig ski-/turtrasé gjennom området er sikret i plankart og bestemmelser og vil gi en positiv effekt for friluftaktivitet i og ved planområdet.

8.9 Barn og unge

Reguleringsplanen vil få en positiv konsekvens for barn og unge, da det tilrettelegges for ny ski-/og turtrase gjennom området, som også vist til i kapittel over 8.8.

8.10 Naturmangfold

Tiltaket får ingen konsekvenser for naturmangfoldet. Det foreligger ingen registreringer av viktige naturtyper eller utvalgte naturtyper, og det er ingen registreringer av rødlistearter i Artsdatabanken. Planområdet er lett tilgjengelig, og det er liten usikkerhet knyttet til kunnskapen om naturmangfoldet.

8.11 Privat og offentlig servicetilbud

Nytt tiltak vil kunne føre til økt handel i Geilo sentrum og flere brukere av alpinanleggene og reiselivstilbudet i området. Det er ikke behov for nye offentlige servicetilbud som følge av nytt tiltak.

8.12 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet et tiltaksnotat for vann og avløp som blant annet viser håndtering av overvann og tilknytningspunkt mot kommunale vann- og avløpssystemer. Eksisterende vannledning i området har en kapasitet på over 48 l/min.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vil kunne trekke flere til Geilo sentrum og føre til positive konsekvenser for lokale næringsinteresser.

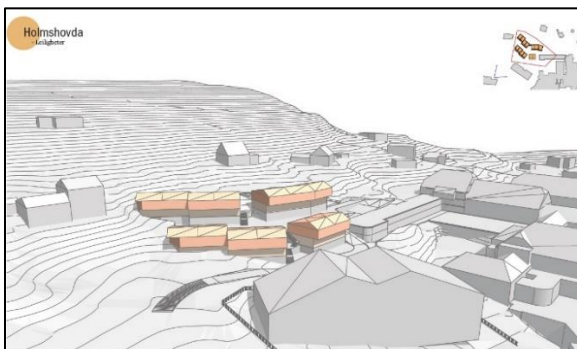
9 Innkome innspill

Til varsel om oppstart kom det inn 28 merknader, hvorav 1 var sendt etter fristen var gått ut. Ved utlegging til offentlig ettersyn kom det inn 33 merknader, hvorav 1 var sendt etter at fristen var gått ut. Merknadene fra høringsrundene er oppsummert og kommentert i egne dokumenter som er vedlagt.

10 Forslagsstillers avsluttende kommentar

Utarbeidelsen av planforslaget har vært en lang prosess som går flere år tilbake. Det har vært avholdt en rekke møter med naboer, administrasjon og politisk ledelse i Hol kommune. Siden de første skissene ble presentert i 2017 har volumene blitt redusert av hensyn til naboer. Også byggehøyden har blitt justert ned samtidig som man har lagt inn saltak, iht. overordnet plan.

Illustrasjonene under viser prosjektet til venstre slik det var tenkt i 2017 og til høyre slik den nå reguleres. Både høyder og volum er justert i løpet av prosessen, samtidig som bebyggelsen er gitt et mer dempet uttrykk.



Planforslaget er med på å tilføre nye kvaliteter til området samtidig som hotellets virksomhet utvides og styrkes.

Det legges opp til en kompakt løsning med hotellrom og konsentrert fritidsbebyggelse, i høy kvalitet og i to bygningskropper. Det er lagt opp til parkering i kjeller under bygg A. Bebyggelsen er plassert slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene, og siktlinjer er opprettholdt på best mulig måte.

Bebyggelsen er forbundet på en naturlig måte med Dr. Holms hotell og det er dermed sikret og tilrettelagt for utleie av fritidsboligene som er tilrettelagt for utleie, i tillegg til hotellrommene.

Planforslaget legger til rette for en offentlig ski-/turløype gjennom området som vil sikre planområdet åpent for allmennheten.

11 Vedlegg

1. ROS-analyse, datert 16.05.2019
2. Merknadsskjema, datert 15.06.2019
3. VA-tiltaksnotat, datert 04.03.2019
4. Tegningshefte, datert 28.10.2020
5. Soldiagram, datert 02.11.2020
6. Arealoversikt tabell, datert 28.10.2020
7. Arealoversikt A20-33 - 37, datert 28.10.2020