

Planinitiativ

Revidering «områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen»

Dato: 07.02.2024

Prosjektnr. 642532-01

Formelle opplysninger	
<u>Forslagsstiller:</u> Nye Havsdalsvegen 25 AS c/o Vestlia Resort AS Bakkestølvegen 81 3580 GEILO	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål <u>Oppdragsleder:</u> Rannveig Brattegard Rygg Rannveig.brattgard@asplanviak.no tlf. 991 52 057
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 planinitiativet 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 <i>områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen</i>. Formålet er å legge til rette for nye studentboliger innenfor felt BK1 og BK2 i <i>områdereguleringen for boliger nye Havsdalsvegen</i>. Området ligger langs Nye Havsdalsvegen på Geilo.</p> <p>Omreguleringen vil legge til rette for ca. 50 mindre boligenheter (35 m² +/-). Det er etablert reiselivsskole på Geilo og en ser et behov for mindre boliger tilrettelagt for studenter og evt. sesongarbeidere i reiselivet. Videre vil etablering av mindre boligenheter kunne bidra til å styrke boligtilbudet på Geilo og i Hol kommune generelt.</p>	

Planområdet er omfattet av «områdereguleringen for boliger nye Havsdalsvegen». I områdereguleringen er det en rekke bestemmelser knyttet til feltene BK1 og BK2. Under er de mest relevante listet opp.

- Det er stilt plankrav til det aktuelle området: det skal foreligge godkjent detaljregulering før utbygging kan finne sted innenfor BK1 og BK2
- BK1 og BK2 har en utnyttelsesgrad på 35% BYA
- Tillatt med inntil 2 etasjer
- Maksimalt 8 nye boenheter i BK1
- Maksimalt 12 nye boenheter i BK2
- For BK2 skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene være mellom 55 og 65 m².
- Maksimal tillatt mønehøyde for BK1 er kote 797
- Maksimal tillatt mønehøyde for BK2 er kote 796
- Det skal minimum opparbeides en parkeringsplass per boenhet på inntil 80 m², samt gjesteparkering med minimum 0,25 plasser per boenhet
- Minste uteoppholdsareal skal være 60 m² per boenhet,
- Felles leke- og oppholdsareal skal tilsvare minimum 25m² per boenhet.
- Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av leke- og oppholdsarealer.
- Minimum 50 % av bebyggelsen innenfor hvert felt skal ha livsløpsstandard

Planendringene vil påvirke antall enheter, byggehøyder, samt redusere kravet til parkering, minste uteoppholdsareal og felles leke- og oppholdsareal. Det er gjennom planarbeidet også ønskelig å vurdere kravet til universell utforming og reduseres kravet til livsløpsstandard.

Argumenter for endringene er at planområdet har en sentral beliggenhet på Geilo med gangavstand til «alt». Det er et behov for mindre enheter både som ansatteboliger til arbeidere i reiselivsbransjen og studenter i Hol kommune. Videre vil mindre boenheter ha redusert parkeringsbehov, uteoppholdsareal og felles leke- og oppholdsareal. Boligenes størrelse taler også for redusert krav til livsløpsstandard.

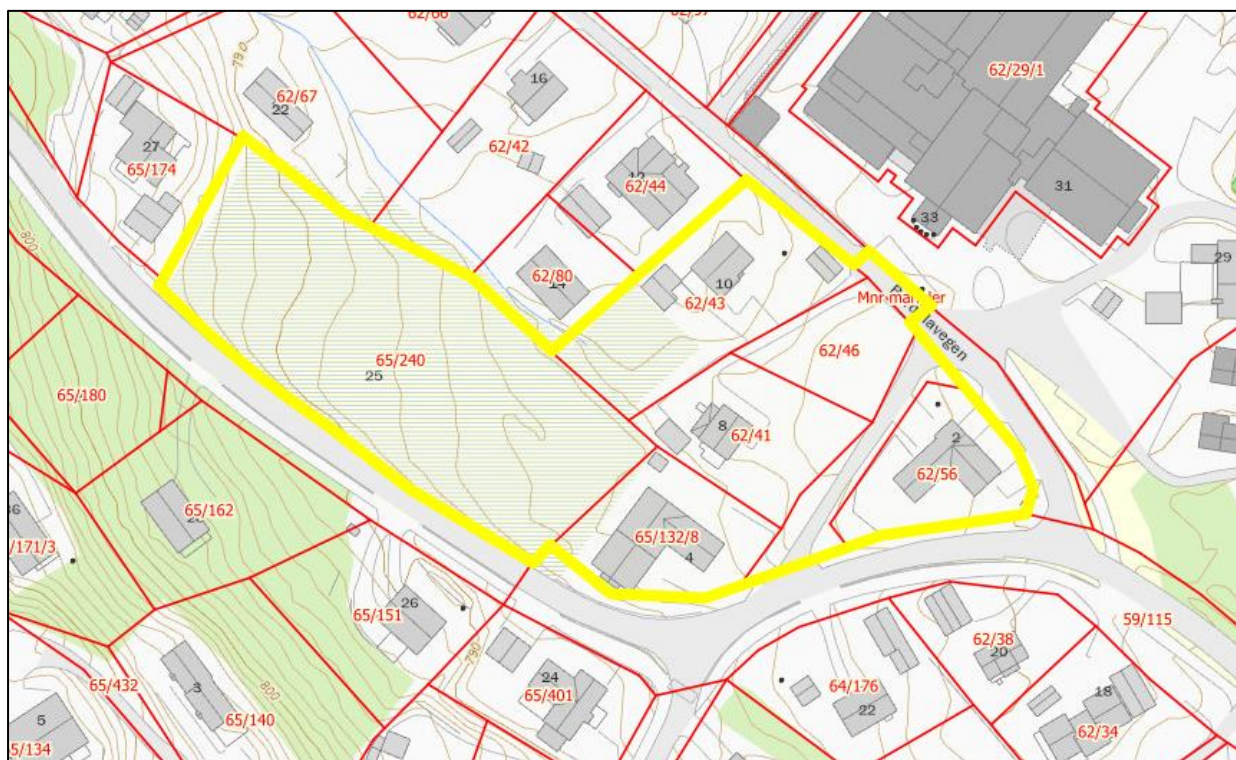
b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger inntil Nye Havsdalsvegen, sentrumsnært på Geilo, og i nær tilknytting til reiselivsskolens lokaler på Bardøla. Det er gangavstand til sentrum og alle viktige funksjoner.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdets plassering på Geilo. Planområdet er markert med rødt.

Foreløpig planområde omfatter hele områdereguleringen for boliger nye Havsalsvegen.



Figur 2: Foreløpig planområde er i utsnittet over markert med gul strek.

Gjennomføring av revidert plan vil styrke boligtilbudet på Geilo. Flere boenheter betyr også flere naboer i området. Regulert atkomst gjennom eksisterende boligeiendom utgår, og kjørbare atkomst planlegges direkte fra Nye Havsalsvegen. Dette sees på som en bedre løsning enn å legge til rette for trafikk gjennom eksisterende boligeiendommer. Nye Havsalsvegen er en kommunal veg med en del trafikk. Ønsket endringer vil legge til rette

for flere enheter enn i gjeldende plan og dermed også mulig mer trafikk til og fra området. Samtidig vurderes det dit hen at det å legge til rette for små enheter, samt områdets sentrale beliggenhet med nærhet til «alt» vil bidra til å begrense trafikken. De trafikale konsekvensene av planforslaget vil i planprosessen vurderes og nytt kryss vil prosjekteres.

Konsekvensene av endringene i planen vil bli vurdert i prosessen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Foreløpig konsept tar utgangspunkt i etablering av fleremmannsboliger med leiligheter i to etasjer. Ca. grunnflate på bygg 10X25 meter. Foreløpige beregninger viser at man med en utnyttelse på 35 % BYA innenfor BK1 og BK2 vil kunne legge til rette for 5 bygg med 5 enheter i hver etasje. Det vil si 10 enheter pr. bygg og 50 enheter totalt. Dette er **foreløpige** beregninger.

Det er ønskelig å redusere parkeringskravet til 0,5 p-plass per boenhet og det er ønskelig å legge til rette for parkering på terreng.

Videre er det ønskelig å redusere kravet til MUA. I reguleringsplan for Bergheim i Geilo sentrum står denne bestemmelsen: «Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 m² per boenhet opp til 2 enheter, og 10 m² per boenhet fra og med 3 enheter.

Utomhusareal kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomst som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg. Uteoppholdsarealet skal være hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for boligene. Minimum 4 m² skal være privat eller nært uteoppholdsareal.» Det er naturlig å ta utgangspunkt i denne bestemmelsen.

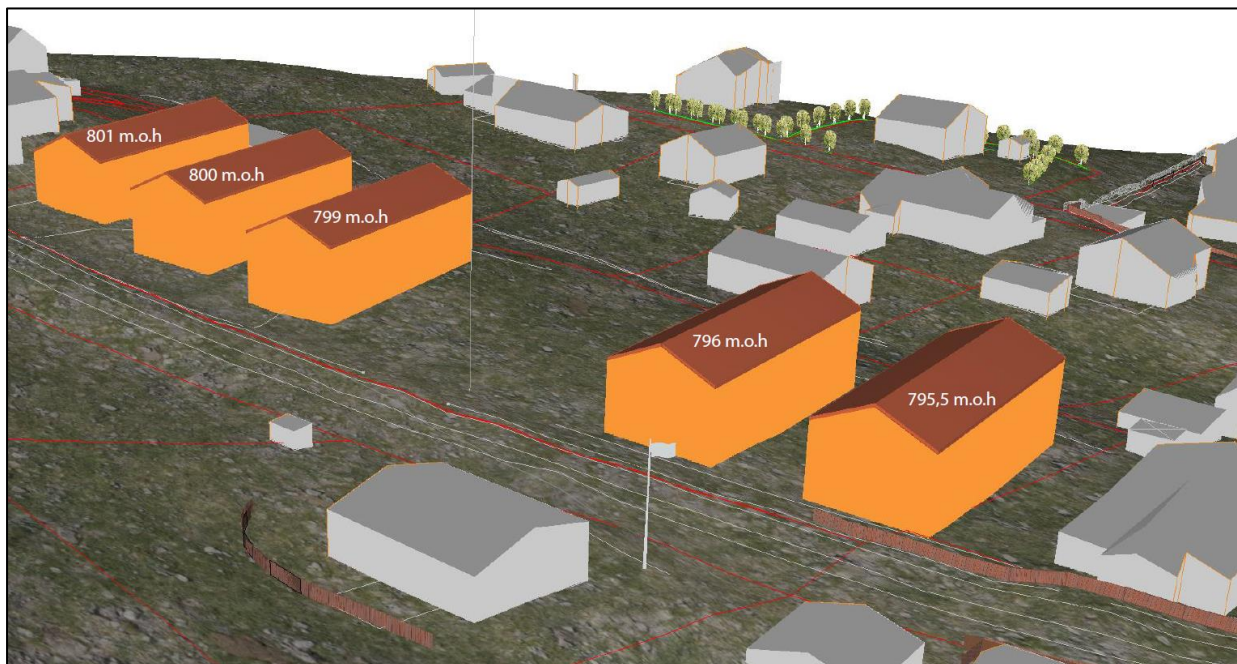
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Føringene for utnyttingsgrad og byggehøyder vil bli vurdert i planarbeidet. Gjeldende plan åpner opp for en utnyttelse på 35% BYA, samt en byggehøyde på inntil to etasjer med en maks tillatt kotehøyde på 797 m.o.h. for BK1 og 796 m.o.h. for BK2.

Reguleringsplanen vil forholde seg til utnyttelsesgraden satt i gjeldende områderegulering, men ønsker å øke byggehøyden noe for å optimalisere studentboligene i 2 etg. Det er ønskelig å legge til rette for en maksimal tillatt mønehøyde for fleremmannsboliger på 10 meter. Dette for å sikre tilstrekkelig areal til to fulle etasjer med tilhørende grunnmur, samt det mønet vil bygget. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Ved å legge til rette for en mønehøyde på 10 meter vil man ved maks mønehøyde få en økt mønehøyde på deler av bebyggelsen innenfor området sett i forhold til gjeldende plan. Illustrasjonen under viser bygg med mønehøyde på 10 meter. Høydene som ligger inne i

byggene er kotehøyde ved topp møne. Det er tatt utgangspunkt i at bunn er koten som går igjennom byggene. Det vil understrekes at illustrasjonen kun er ment som illustrasjoner for å illustrere byggehøyder og kotehøyder. De representere ikke endelig utbyggingskonsept i området.



Figur 3: Illustrasjon kotehøyde på topp møne.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

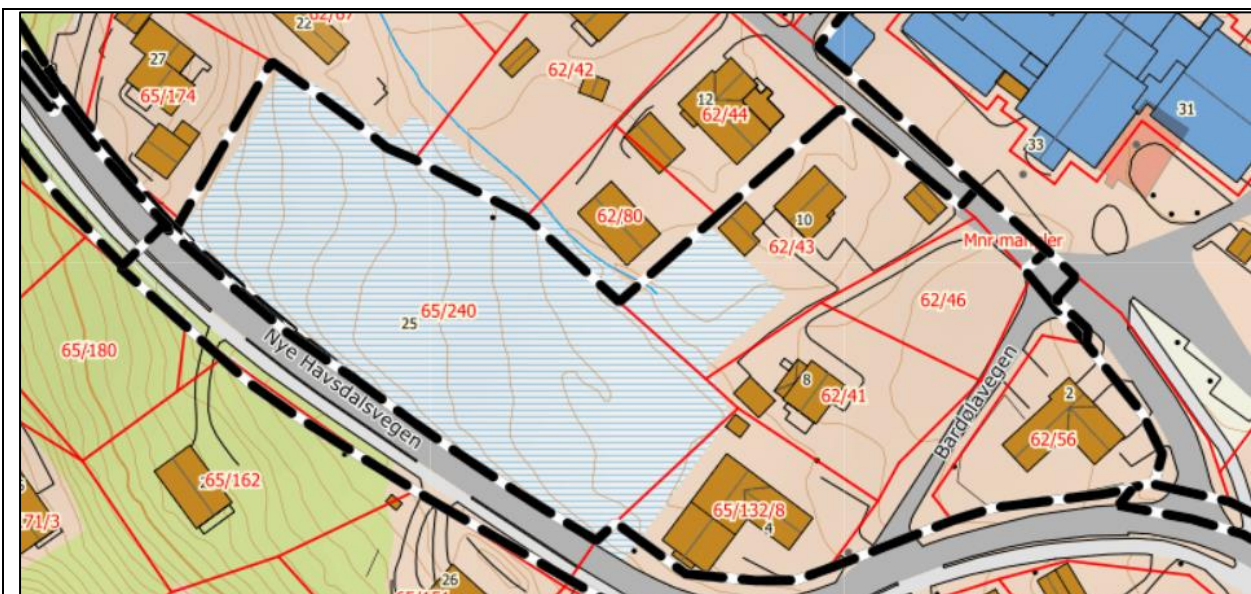
Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet. Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.

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

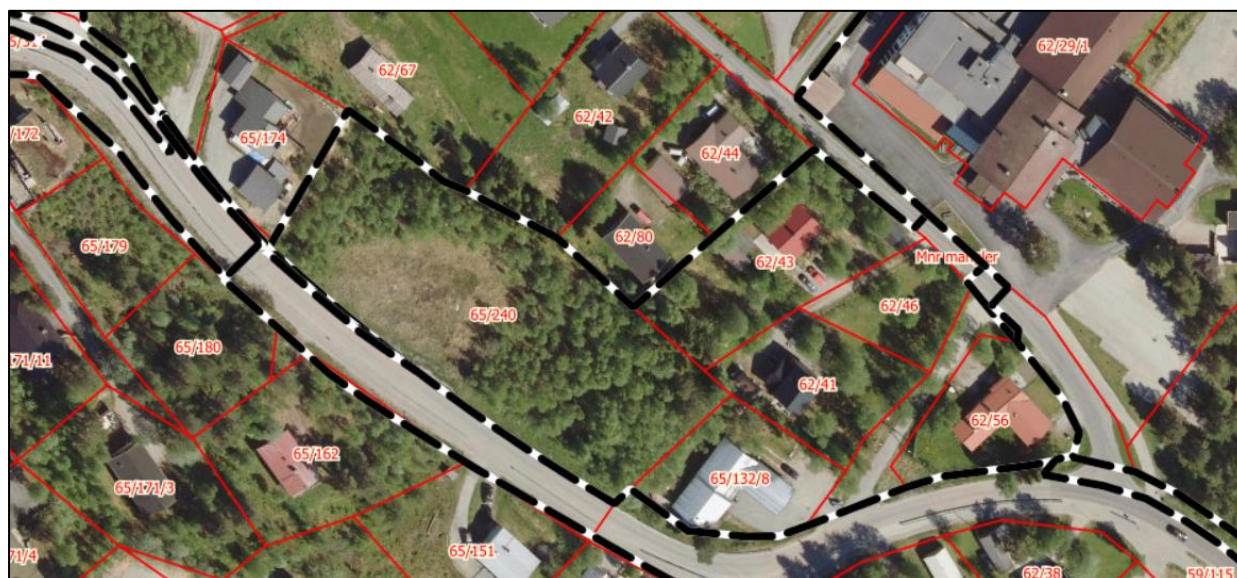
Plangrepet, planomfang og utforming vil bli vurdert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

Det er mange hensyn som skal ivaretas. Tema knyttet til naturmangfold, kulturminner, naturfarer, topografi, omkringliggende arealbruk og sammenheng med eksisterende bebyggelse, næringsliv og infrastruktur vil bli omtalt i planleveransen. Utredninger og vurderinger utført ifm gjeldende plan blir lagt til grunn for nødvendige suppleringer.

Planområdet er i tilgjengelige offentlige databaser registrert som myr. Ut ifra lokal kjennskap til- og blant annet flyfoto fra området kan det ikke sees at hele det markerte området er myr. Det vil foretas en registrering og vurdering av evt. myr i området på barmark.



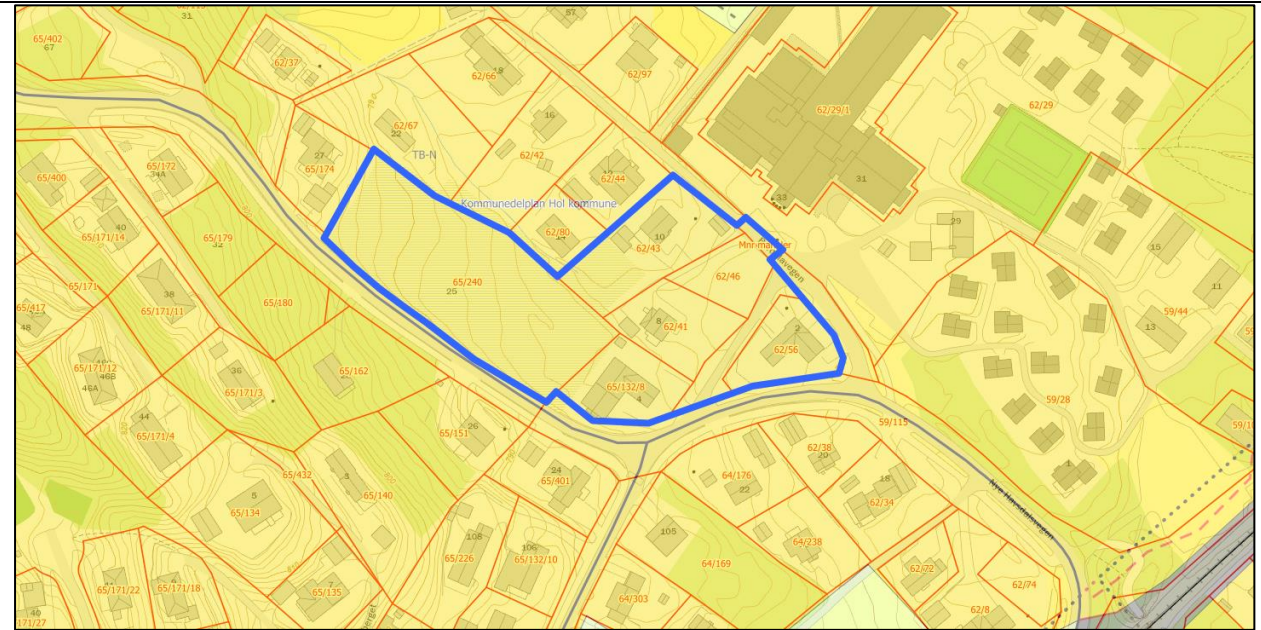
Figur 4: Utsnittet over viser at planområdet er registrert myr, blå skravur (kart: Asplan Viak AS).



Figur 5: Flyfoto av området viser at det er en del vegetasjon innenfor området.

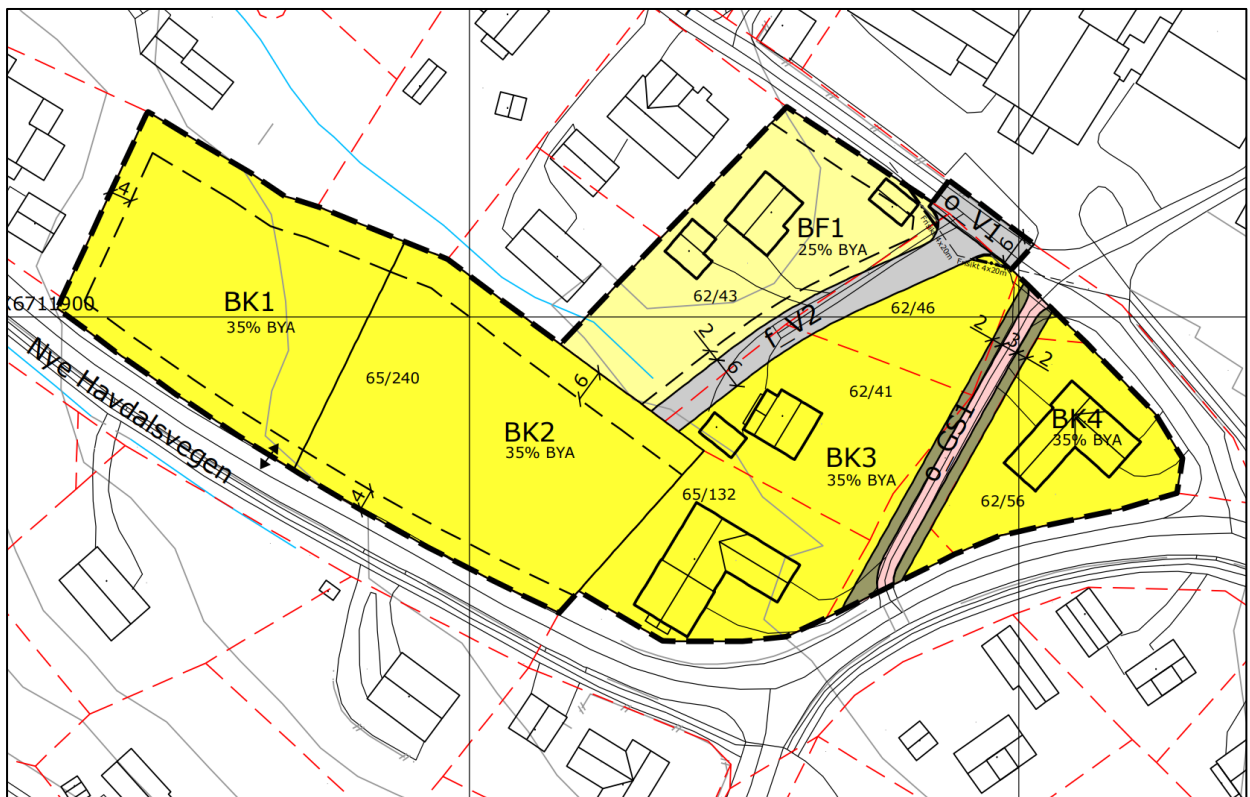
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Geilo (PlanID 4001-2010, ikraftsettelsesdato 24.06.2010) satt av til nåværende tettbebyggelse.



Figur 6: Utsnitt kommunedelplan for Geilo. Foreløpig planområdet er markert med blå strek.

Planområdet er lik som for «områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen» (PlanID 4173, ikraftsettelsesdato 31.05.2012). Området er i planen satt av til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg omfattes planen av eksisterende boliger og trafikkarealer. Det er i områdereguleringen en rekke relevante bestemmelser knyttet til feltene BK1 og BK2. Det vises til opplisting under pkt. a).



Figur 7: Utsnitt av gjeldende «områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen».

<p>h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>
<p>Planendringene vil føre til at grunneier får mulighet til å utvikle sin eiendom. Videre vil gjennomføring av planen bidra til å styrke boligtilbudet på Geilo og gi en større variasjon i boligtilbudet på Geilo. Videre vil gjennomføring av planen kunne styrke boligtilbudet for studenter og evt. sesongarbeidere i reiselivet.</p> <p>Naboer til planområdet vil bli noe berørt av utvikling innenfor planområdet, men området er allerede satt av til boligutvikling. Hensynet til omgivelse vil bli vurdert i planprosessen.</p> <p>Planendringen vil kunne bidra til noe økt trafikk i området, men trafikkflyten vil bli flyttet fra eksisterende boligeiendom (jf. gjeldende plan) og til ny avkjørsel direkte fra Nye Havsdalsvegen.</p>
<p>i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>
<p>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.</p> <p>En utsjekk i NVE Atlas viser at planområdet hverken er berørt av faresone eller aktsomhetssone for flom og skred.</p>
<p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Buskerud Fylkeskommune • Statsforvalteren i Oslo og Viken • Statens Vegvesen • NVE • Mattilsynet • Hol brann- og redningstjeneste • Hallingdal kraftnett • Hallingdal renovasjon • Berørte 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. Liste over offentlige</p>

fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Hol kommune.

I) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt

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 opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

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.

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