


Morten Mastrup og Tone Arnegård

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING DEL AV EIENDOM 64/12


Dato: 19.02.2021

Versjon: 01

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Morten Mastrup og Tone Arnegård
Tittel på rapport: [Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.](#)
Oppdragsnavn: Detaljregulering del av eiendom 64/12 - Geilo
Oppdragsnummer: 627715-01
Utarbeidet av: Rannveig Brattegard
Oppdragsleder: Rannveig Brattegard
Tilgjengelighet: Åpen

VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS
01	19.02.21	Nytt dokument – Planbeskrivelse	RB	EØ

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Morten Mastrup og Tone Arnegård til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for deler av eiendom 64/12 innenfor reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2, PlanID 062004011 (ikraftsettelsesdato 29.06.2004).

Guttorm Edman Jørgensen og Ingrid Olsen Tormodsgard har vært Hol kommune sine kontaktpersoner for oppdraget.

Rannveig Brattegard har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 19.02.2021

Rannveig Brattegard
Oppdragsleder

Eirik Øen
Kvalitetssikrer

Innhold

1. INNLEDNING.....	5
1.1. Formål.....	5
1.2. Oppdragsgiver	5
1.3. Planlegger	6
2. PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD	7
2.1. Beliggenhet	7
2.2. Forholdet til gjeldene planer.....	7
3. PROSESS.....	9
3.1. Historikk.....	9
3.2. Innkomne merknader	9
3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning».....	13
4. PLANFORSLAG	14
4.1. Planløsning.....	14
4.2. Trafikale forhold.....	36
4.3. Vann- og avløp	36
4.4. Landskap og estetikk	36
4.5. Naturmiljø.....	36
4.6. Friluftsliv og grønnstruktur	36
4.7. Barn og unges interesser i planlegging	37
4.8. Kulturminner	40
4.9. Støy.....	40
4.10. Flom og skred.....	41
4.11. ROS-analyse	42

VEDLEGG:

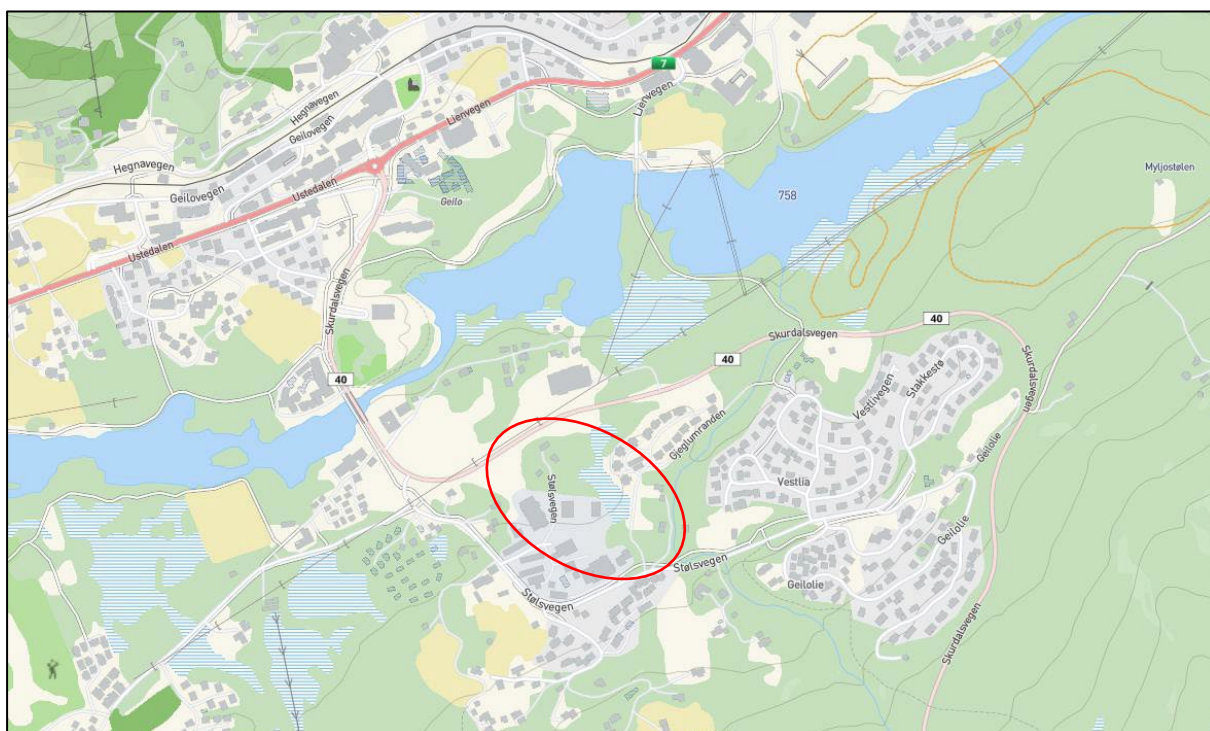
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Kopi varsel om oppstart av planarbeid
- Kopi innkomne merknader
- Vann- og avløpsplan

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med planarbeidet har vært å regulere det aktuelle området til boligbebyggelse, industri, skiløype og friområde.

Det har igjennom planarbeidet vært ønskelig å legge til rette for to nye boligtomter, samt et lite område avsatt til kombinert næring/idrett, i tilknytning til allerede etablert næringsområde. Det skal legges til rette for samme type næringsvirksomhet som allerede er etablert i området, evt. en tennishall.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet på Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

1.2. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Morten Mastrup og Tone Arnegård.

1.3. Konsekvensutredning

Planforslaget medfører endring av gjeldende reguleringsplan ved at deler av uopparbeidet, regulert tilkomstvei og grønnstruktur endres til to boligtomter, samt en utvidelse og konkretisering av byggeformål industri. Planforslaget er i tråd med overordna plan – kommuneplanens arealdel. Dette er vurdert som overordna plan i samråd med kommunen. I og med at det er i tråd med overordna plan, vurderes det at planforslaget ikke faller inn under krav om konsekvensutredning. Planforslaget er en svært forsiktig fortetting, med kun to nye tomter og en mindre utvidelse (med byggegrense som omfatter utvidelsen).

1.4. Planlegger

Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1000 tilsatte fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak lokalisert på Ål og har 9 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved arealplanlegger Rannveig Brattegard. Andre medarbeidere som har bidratt er Stian Heid (teknisk tegner) og Eirik Øen (medarbeider plan og KS).

1.5. Endringer etter vedtak i kommunestyret 21.0.2023

Følgende ble vedtatt i kommunestyret 21.9.2023:

Vedtak

Alternativ 1:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i §§ 12-4 og 12-12 Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo med følgende endringer:

Plankart:

- Areal utenfor byggegrense N1 på myr omreguleres til LNF.
- Formål på N1 endres fra kombinert formål idrett/kontor til industri.
- T2 justeres i avgrensning slik at den ikke ligger på myr.
- V2 tas ut av plankartet.

Bestemmelser:

- Punkt 3.1.3: Bestemmelsen endres til følgende: Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.
- Tillegg i punkt 3.1.1.3.: Byggehøyder på T1 kan ikke overstige maks kotehøyde 796,5.

Plankart, bestemmelser og kart/feltnavn i planbeskrivelse er rettet iht. dette med unntak av illustrasjoner i figur 5-44 (3D-illustrasjoner)

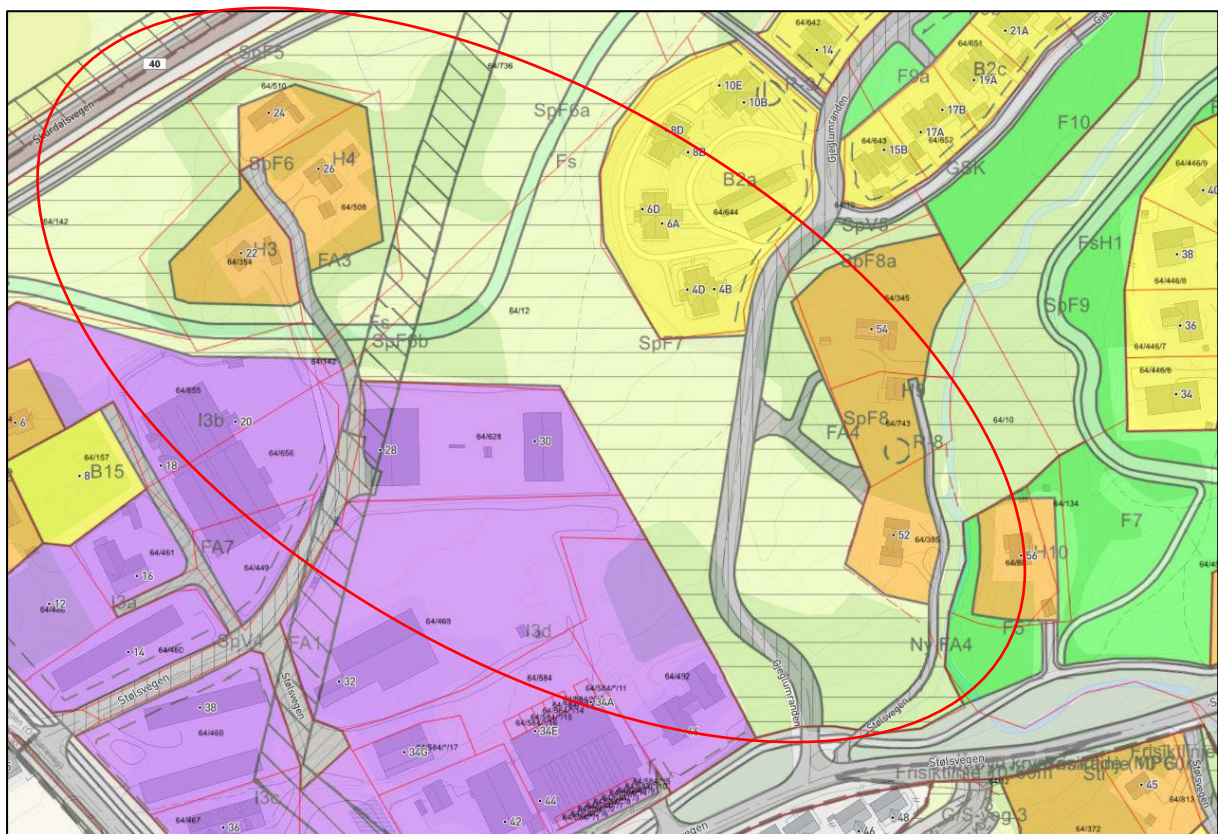
2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger like nord for Stølsvegen og grenser i vest til eksisterende næringsområde og i øst til eksisterende boliger og fritidsboliger. Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo med kort veg til sentrum, butikker, skole og barnehage og andre tilbud.

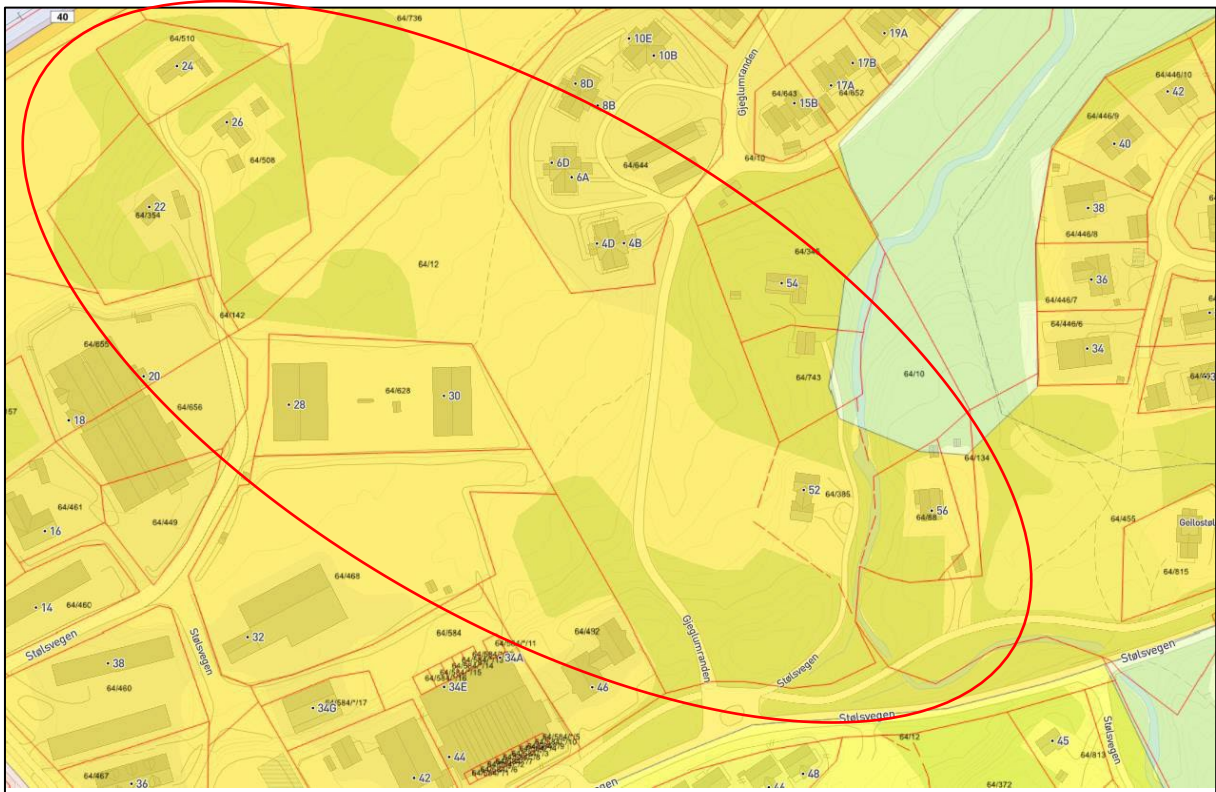
2.2. Forholdet til gjeldene planer

Føringer for planområdet finner man i reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2, PlanID 062004011 (ikraftsettelsesdato 29.06.2004). Det aktuelle planområdet er i gjeldene reguleringsplan avsatt til friluftsmål, skiløype og privat veg.



Figur 2: Utsnitt reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Planområdet er også omfattet av kommunedelplan for Geilo sentrum (ikraftsettelsesdato 24.06.2010). Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til nåværende tettstedsbebyggelse.



Figur 3: Utsnitt komunedelplan Geilo sentrum. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

3. Prosess

3.1. Historikk

Det ble den 09.07.2020 holdt et oppstartsmøte med Hol kommune hvor aktuelle hovedpunkter og problemstillinger i planarbeidet ble gjennomgått.

På bakgrunn av oppstartsmøtet med kommunen ble planinitiativ og skisse for løsning revidert.


Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 17.09.2020. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 19.10.2020.

3.2. Innkomne merknader

Merknader som kom inn i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er under oppsummert og kommentert. Fullstendige merknader ligger vedlagt.

Avsender	Innhold	Resymé
Fylkesmannen i Oslo og Viken Datert 09.10.2020	Store dele av området består i dag av myr og våtmark og er derfor ikke egnet til utbygging slik de vurderer saken. Området ved Stølsvegen er i dag bygd ut med en blanding av næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Det som står igjen som grøntområder har kvaliteter som bør ivaretas. Dagens skogteiger bidrar blant annet til visuell skjerming av området og er viktige for landskapsbildet og dyrelivet som faunapassasjer. I gjeldene plan er et myrområde regulert til friluftsmål. Når området skal sees på nytt ber de om at det tas hensyn til dette myrområdet. Utover viktige landskaps- og friluftsverdier som ofte er knyttet til disse områdene er myra viktig for naturmangfoldet som flomdemper, rensing av vann og som karbonlager. Ber derfor om at myra sikres og blir videreført som en del av grønnstrukturen i planforslaget. Påpeker at det som en del av planarbeidet må redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.	Myrområdene innenfor planområdet vil ikke berøres av ny bebyggelse. Ellers vil mesteparten av grøntområdene i gjeldene plan bevares.
Viken Fylkeskommune Datert 09.10.2020	Ser at mesteparten av planområdet er myr. Viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 hvor det er lagt til grunn at myr skal ivaretas. Peker også på at området i hovedsak er avsatt til friluftsmål, sammenfallende med myra. Ber om at myr/friluftslivsområdet ivaretas og reguleres til LNFR-formål eller grønnstrukturformål. Videre bes det om at skiløypa som går gjennom planområdet ivaretas. Ber om at det legges vekt på å sikre gode uteoppholdsarealer for boligene, skjermet for eventuell støy. Det er ikke kjent automatisk fredete	Myrområdene innenfor planområdet vil ikke berøres av ny bebyggelse. Hovedandelen av friluftsområdene vil bestå og utbyggingen planen legger til rette for er beskjedne og vil ikke i vesentlig grad forringe friluftsområdene i gjeldene plan.

	<p>kulturminner som har behov for særlig vern inne i det varslede planområdet. Ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.</p>	<p>Skiløypa igjennom området er justert slik at den sammenfaller med slik den kjøres etter dialog med løypelaget.</p> <p>Teksten det vises til er innarbeidet i bestemmelsene.</p>
<p>Mattilsynet Datert 23.09.2020</p>	<p>Forutsetter tilkobling til offentlig vann og avløp og har da ingen merknader.</p>	<p>Området vil tilkobles offentlig vann og avløp.</p>
<p>NVE Datert 21.10.2020</p>	<p>NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Ny bygging kan påvirke avrenning og overvann. Understreker at økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsen og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørsfeltet.</p>	<p>Myr vil ikke bli berørt av ny bebyggelse. Overvannshåndtering sikres i byggesak igjennom bestemmelsene.</p>
<p>Peder Bakkegaard og Egil Bakken Datert 30.09.2020</p>	<p>Kommentarene gjelder spesielt industridelen. Understreker at det av gjeldende reguleringsplan kommer frem at arealet skal være grøntareal til friluftsmål, skiløype og privat veg. Dette er i praksis en buffersone som skiller næring-/industriområde mot boligområde på Indianerhaugen og eksisterende fritidsbebyggelse. Eksisterende industri på området er allerede til vesentlig sjenanse for sistnevnte. Mener videreutvikling av næring/industri i dette området er helt unødvendig da kommunen har lagt til rette og regulert mye nytt næringsareal i Vøllområdet. Påpeker at arealet er del av et myrområde med et artsmangfold som det i dag fokuseres sterkt på bevaring av og drenering av myr er svært uheldig miljømessig. Tiltaket vil medføre ytterligere 2500 m² av dette området dreneres og legges under steinfylling. Dersom grunneier har ønske om å utvikle sine eiendommer må de også ta hensyn til, respektere og akseptere eksisterende reguleringsplaner og eiendommer.</p>	<p>Størsteparten av arealene satt av til grønt i gjelen plan videreføres. Myra det vises til vil ikke bli berørt av ny bebyggelse. Skiløype i området er bevart. Det vil fremdeles også være en buffersone imellom næring og fritidsboliger.</p> <p>Gjeldene reguleringsplan er over 15 år gammel. Det er ikke uvanlig at man etter så mange år gjør vurderinger og endringer i gjeldene plan.</p>

<p>Knut Øyvind Skaro representerer Gjeglumranden 22/27 og Indianerhaugen sameiet. Datert 24.09.2020</p>	<p>Vil gjøre oppmerksom på at deres private tilkomstvei krysser planområdet. Opplyser om at de har søkt Hol kommune om overdragelse/vedlikehold av veien. Mener det i planen bør tas hensyn til at det kan bygges en gang og sykkelveg syd for og parallelt med kjøreveien.</p>	<p>Når det gjelder bygging av gangveg har det i planprosessen vært kontakt med Hol kommune som sier at det på nåværende tidspunkt ikke finnes noen planer om dette. Det reguleres derfor ikke inn en gangveg på nåværende tidspunkt.</p>
<p>Birger Rustberggard Datert 20.10.2020</p>	<p>Opplyser om at Skurdalsvegen 80 Eiendom AS, disponerer eiendom 64/736 på Geilo. Denne ligger langs Skurdalsvegen og rett nord for 64/12 og har tilnærmet samme reguleringsbenevnelse. Har over tid planlagt å søke om omregulering av deres tomt. Ønsker å avklare om et samarbeid om omregulering av begge tomtene kan la seg gjøre.</p>	<p>Grunneier ønsker ikke å ta med flere mulig utbyggingsområder i planen. Dette fordi det allerede har vært en lang prosess og de ønsker ikke at prosessen skal forlenges ytterligere.</p>
<p>Kari Løvviken og Asle Gudmund Løvviken Datert 10.10.2020</p>	<p>Viser til at det i saksdokumentene hvor det kommer fram at en flytting av skiløypa til å gå over deres private eiendom vurderes. Dette til tross for at de i flere brev tidligere har varslet at det ikke blir akseptert. Fastholder sine tidligere sterke innsigelser mot inngrep på deres private eiendom.</p>	<p>Skiløype er i planen regulert på nedsiden av de tre firtidstomtene, der den blir kjørt i dag. Dette er utenfor deres eiendom.</p>
<p>Lars Handeland Datert 09.10.202</p>	<p>Ber om at plan for tomt T2 blir tilpasset slik de foreslår.</p>  <p>Ber om at innkjøringen til T2 flyttes 5-10 meter mot sør. Innkjøring til tomten vil bli mykere, og man unngår sjenerende billys mot eksisterende bebyggelse ved utkjøring fra tomten.</p>	<p>Arronderingen av tomten er justert noe ift. skissen som lå ved varslingsmaterialet. Det legges opp til at innkjøringen til T2 flyttes slik at man unngår sjenerende billys mot eksisterende bebyggelse.</p>

<p>Tom og Gina Tellefsen Datert 19.10.2020</p> <p>Erik Bay Gundersen Datert 19.10.2020</p> <p>Merknadene er så å si like og oppsummeres derfor samlet.</p>	<p>Viser til gjeldene reguleringsplan som viser ulike formål-/brukergrupper som industri/næring, hyttefelt, samt et nytt boligfelt «Gjeglumranden» og uberørt natur/fritidsområder som separate felt med grøntdrag/friluftsområder som buffersoner mellom. Understreker at de opplever denne separasjonen som god. Viser videre til at det i grøntområdene i gjelden reguleringsplan er nedlagt byggeforbud. Mener det er viktig at nye boliger ikke bygges mellom hytteområder og industriområder og mener det er en dårlig løsning å legge nye boliger direkte opp mot etablerte hytter og i reguleringsområder der det i eksisterende plan er byggeforbud. Viser til at T2 vil dele eiendomsgranse med hytteeiendom bnr. 743. Videre gjøres det oppmerksom på at denne hytteeiendommen vil få en ny hovedhytte. Mener at denne hytten vil måtte bli plassert lengre fram/midt på tomten og hytten vil således bli liggende like bak T2. Om begge skulle bygge 4 meter fra felles grense så kan det bli så nært som 8 meter mellom hytten og boligen. Viser videre til at terrenget her er svakt skrånende, noe som betyr at det blir direkte innsyn mellom boligen T2 og hytten på bnr. 743. Er derfor sterkt uenige i påstanden i nabovarselet om at «bebyggelsen vil kunne plasseres slik i terrenget at den i liten grad vil være til forringelse av eksisterende fritidstomter i området». Påpeker at forslaget utelukker å nevne ugraden i både T1 og T2, men det er å anta at en utvikler ønsker mest mulig fleksibilitet i planene for å maksimalt kunne utnytte tomtearealet. Understreker at eksisterende hytter og tomter har sin hovedorientering mot syd og vest som også er i solretningene. Uteplasser og aktiviteter er innrettet mot disse sonen. Mener at med de foreslåtte tomtene T1 og T2 vil naboskapet i syd og vestlig retning bli sterkt preget av boligbebyggelse mot i dag uberørt natur. Mener opplevelsesverdien av deres hytteområder vil bli sterkt redusert ved tiltaket, det samme vil dermed gjelde for den økonomiske verdien av hyttene. Påpeker at det på T1 i dag er en liten åsrygg som gir en god skjerming mellom Stølsveien og eiendommene nedenfor (hyttene). Viser til at det går en sti gjennom åsen og at Geilobekken går like ved siden av noe som danner et vakkert lite landskap. Mener åsen også er en viktig separasjonssone mellom hyttefeltet H9 og Stølsvegen, gangvegen langs Stølsveien og boligeiendommene direkte på den andre siden av Stølsvegen. Mener det er en dårlig løsning å bygge ny bolig i dette området. Viser til at i gjeldene plan har de 3 hytteeiendommene i felt H9 regulert adkomst som vist i plankartet via FA4. Hytteeiendommene har også rett til å benytte den eksisterende veien langs Geilobekken. Understreker at de som hytteeier ikke er interessert i at disse adkomstforholdene og adkomstrettighetene skal endres. Mener den nye</p>	<p>Gjeldende reguleringsplan er over 15 år gammel. Det er ikke uvanlig at man etter så mange år vurderer og reviderer gjeldende plan. Størsteparten av grøntområdene vil bevares. Ser man aktiviteten i området under et sees det ikke på som problematisk å utvide eksisterende næringsområde noe, og to boligtomter som problematisk eller vesentlig forringende. Det er allerede en blandet bruk i området. Står fast ved at terrenget i området gjør det slik at en bolig på T2 vil ligge lavere i terrenget enn hytter på eksisterende hytter således ikke vil være til vesentlig forringelse. Slik vi ser det vil være naturlig å plassere ny hovedhytte litt innpå eksisterende fritidstomt og ikke frampå helt ned mot grensen. Uavhengig av det er 8 meter mellom byggene tilstrekkelig. Utnyttelsesgraden er vurdert i planprosessen. Den er lik som i gjeldene plan. Det samme gjelder byggehøyder. Bebyggelse på åsen det refereres til vurderes til å ikke i vesentlig grad forringe omgivelsen. Bestemmelsen sikrer at eksisterende vegetasjon ved utbygging i størst mulig grad skal bevares. Eksisterende veg langs Geilobekken videreføres. Ny regulert veg til de tre hytte tomten legges om. Ny veg vist i plankartet sees på en bedre løsning enn regulert veg i gjeldende plan. Ny veg vil koble seg på eksisterende veg lang Geilobekken noe som gjør at man kan opprettholde adkomsten på baksiden av hyttene. Slik vegen ligger i gjeldene plan vil den også bli noe bratt opp til de enkelte tomtene. Ny veg vurderes til å ligge bedre i terrenget. Myrområdene innenfor planområdet vil ikke bli berørt av ny bebyggelse.</p>
--	--	--

	<p>vegen vil gi en dårlig og trafikkfarlig løsning. Mener videre det ikke er noen god løsning å utvide industriområdet da eksisterende hytter nord for industriområdet vil få betydelig redusert buffersonen. Understreker at det foreslåtte industriarealet ligger i byggeforbudssonen iht. gjeldende regulering. Viser til at de er kjent med at det fra et miljømessig synspunkt er veldig lite ønskelig at myrområder fjernes. Mener T1 med ny tilførselsvei, T2 og industrifeltet som foreslås, ligger på (i alle fall delvis) myrområder. Mener at det nye planforslaget bør avvises.</p>	
--	---	--

3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan da det aktuelle utbyggingsområdet er avsatt til friluftsmål. Planarbeidet er imidlertid i tråd med gjeldende kommunedelplan for Geilo sentrum da området er avsatt til tettstedsbebyggelse. Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10.

Det vil gjennom planprosesser blir gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, støy, naturmangfold, landskaps og estetikk og flom og skred er utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det er også utarbeidet en ROS-analyse som følger planmaterialet.

4. Planforslag

4.1. Planløsning

Planforslaget legger til rette for etablering av to nye boligtomter og et lite areal avsatt til industri. Planen legger også til rette for en omregulering av skiløypa i området. Skiløypa er foreslått regulert slik den kjøres i dag. Fritidsbebyggelsen innenfor planområdet er en videreføring av gjeldende plan og er kun tatt med i planen pga. omlegging av skiløypa.



Figur 4: Plankart.

Nytt kombinert areal industri er lagt inn. Arealet ligger inntil allerede eksisterende næringsareal med god avstand til eksisterende boligbebyggelsen i området. Adkomsten til området vil være via allerede eksisterende adkomst fra Stølsvegen til eksisterende næringsareal. Innenfor området er det ønskelig å legge til rette for lettere industrivirksomhet, lager og kontor som ellers i området, og evt. en tennishall.

Boligtomtene er plassert like øst for Gjeglumranden. Boligtomt T1 vil ha en størrelse på ca. 1,9 daa, mens boligtomt T2 vil ha en størrelse på ca. 1,2 daa. Det legges til rette for etablering av enebolig/tomannsbolig/fleremansbolig på tomt T1 og enebolig/tomannsbolig på tomt T2.

Boligtomt T1 er plassert sør mot Stølsvegen, med bebyggelsen på høyden sør på tomten. Ny bebyggelse vil ikke ta utsikt eller i vesentlig grad sperre for sol for tilgrensende fritidsbebyggelse.

Boligtomt T2 er plassert noe lenger nord og vil berører regulert veg til 3 fritidseiendommer i gjeldende reguleringsplan. Bebyggelsen vil kunne plasseres slik i terrenget at den i liten grad vil være til forringelse for eksisterende fritidstomter i området.

Regulert veg til eksisterende fritidstomter i området ikke opparbeidet. Veggen er i ny plan regulert slik at adkomst til fritidsboligene er sikret.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder har tatt utgangspunkt i gjeldene plan. Tillatt utnyttelse på boligtomtene er 30% BYA, inkludert tilhørende garasje/uthus og parkering. Ved etablering av enebolig på T1 er tillatt utnyttelse 25% BYA. Videre er det gitt bestemmelser om maks tillatt gesimshøyde på 4 meter og maks tillatt mønehøyde på 6 meter på nye boliger.

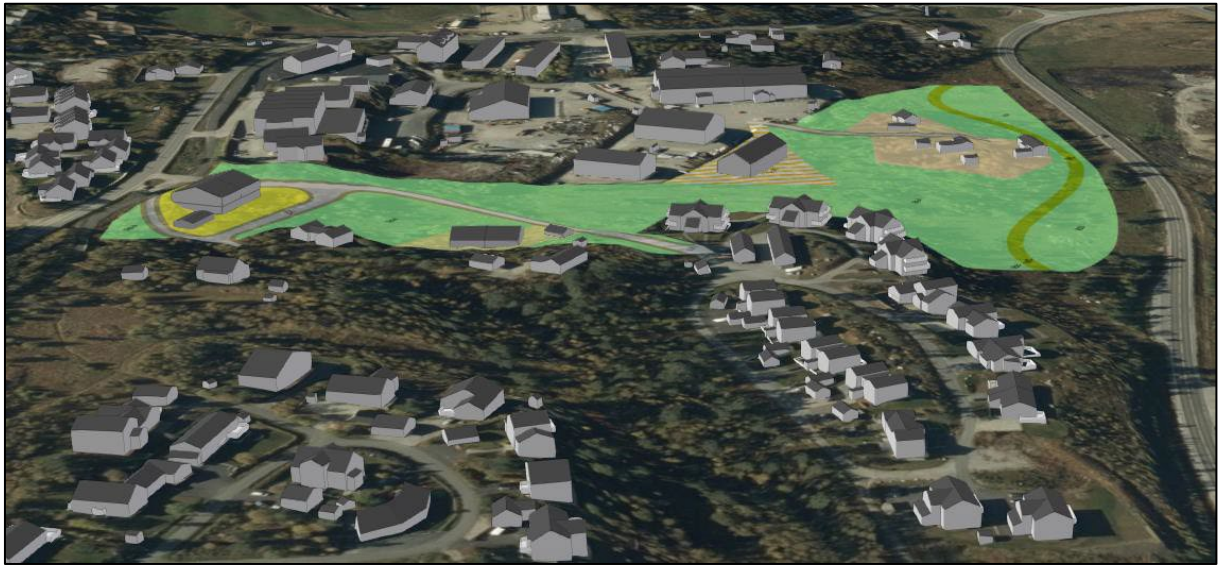
På T1 kan underetasje tillates ved etablering av bolig i skrått terreng. Ved etablering av underetasje på T1 skal den delen av underetasjen som ligger inne mot skråningen ligge på 100% skjæring. Maksimal gesimshøyde for bygning med underetasje skal ikke overstige 6 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

Videre sikrer bestemmelsene at det ved etablering av flere enn to enheter skal avsettes minimum 25m² uteoppholdsareal per enhet. Arealet skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra de enkelte enhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold med sol på minimum halvparten av arealet ved vårjevndøgn klokka 15. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3.

Tillatt utnyttelse for tomten avsatt til industri er 20 % BYA inkl. parkering. Maks tillatt gesimshøyde er 7 meter, mens maks tillatt mønehøyde er 11 meter. Dette er i tråd med gjeldende plan.

De tre fritidsboligene innenfor planen er kun tatt med pga. omlegging av skiløypa. Bestemmelser fra gjeldene plan for fritidsboligen er videreført i ny plan.

Under følger illustrasjoner/utsnitt fra 3D-modell som viser ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse i området. Illustrasjonene er ikke bindende, men viser en mulig utbygging innenfor rammene i reguleringsplanen. For hvert utsnitt er det vist et bilde med foreslått reguleringsplan i bakgrunn og et bilde uten reguleringsplanen i bakgrunnen og med vegetasjon. Dette for å gi et så realistisk inntrykk som mulig. Vegetasjonen er punktskyregistreringer fra laser som er lastet ned fra Geodata. Vegetasjonen er tilpasset foreslått ny bebyggelse.



Figur 5: Oversiktsbilde sett fra øst. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



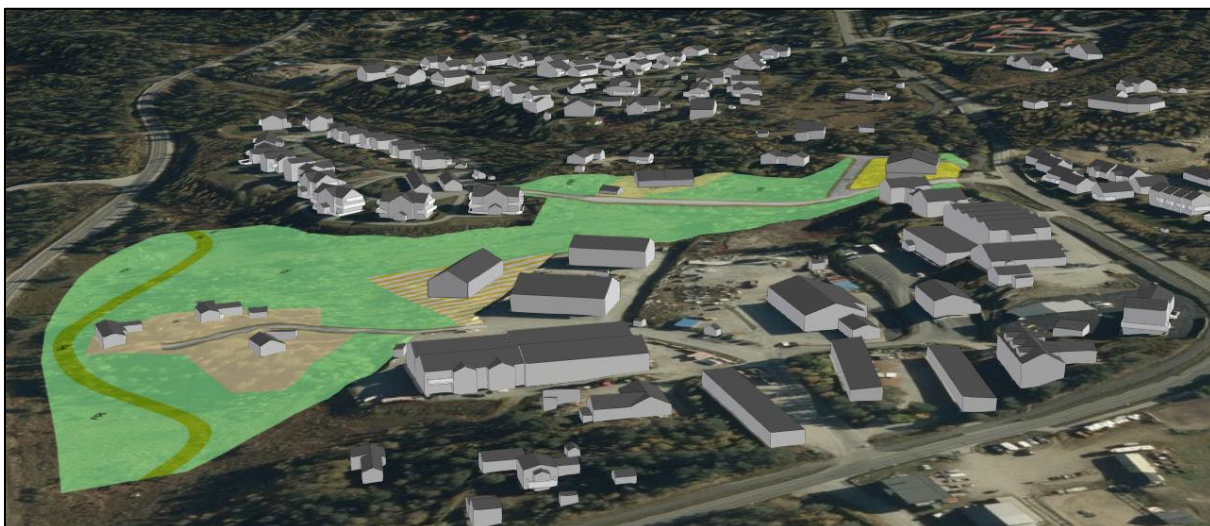
Figur 6: Oversiktsbilde sett fra øst. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



Figur 7: Oversiktsbilde sett fra sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 8: Oversiktsbilde sett fra sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



Figur 9: Oversiktsbilde sett fra vest. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



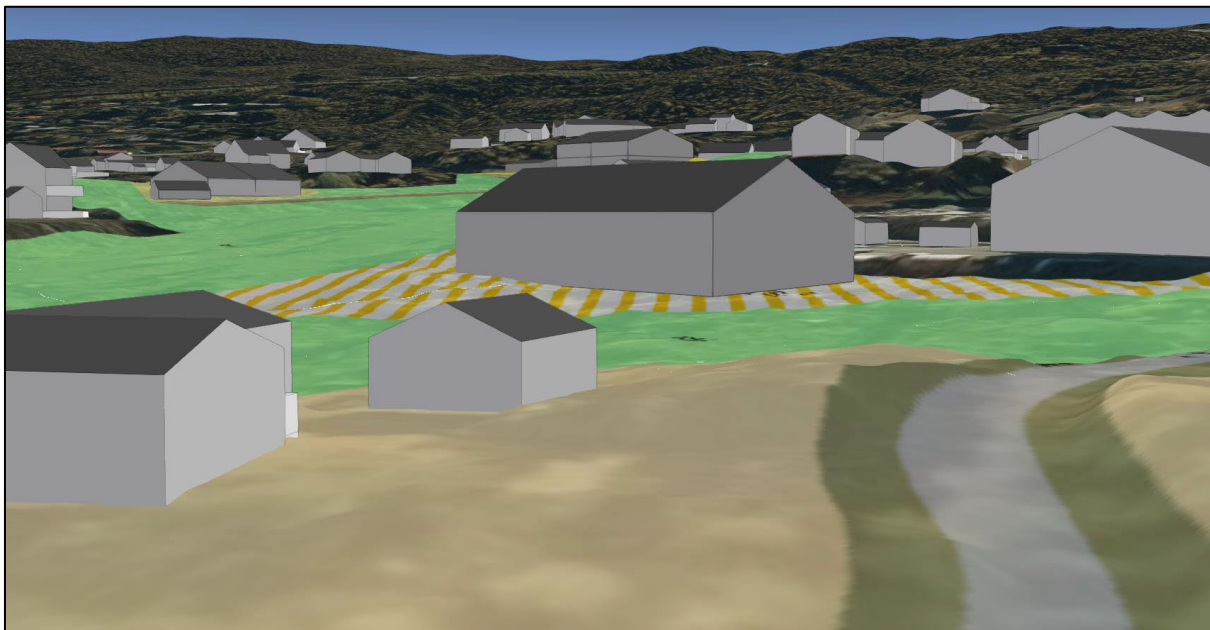
Figur 10: Oversiktsbilde sett fra vest. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



Figur 11: Oversiktsbilde sett fra nord. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



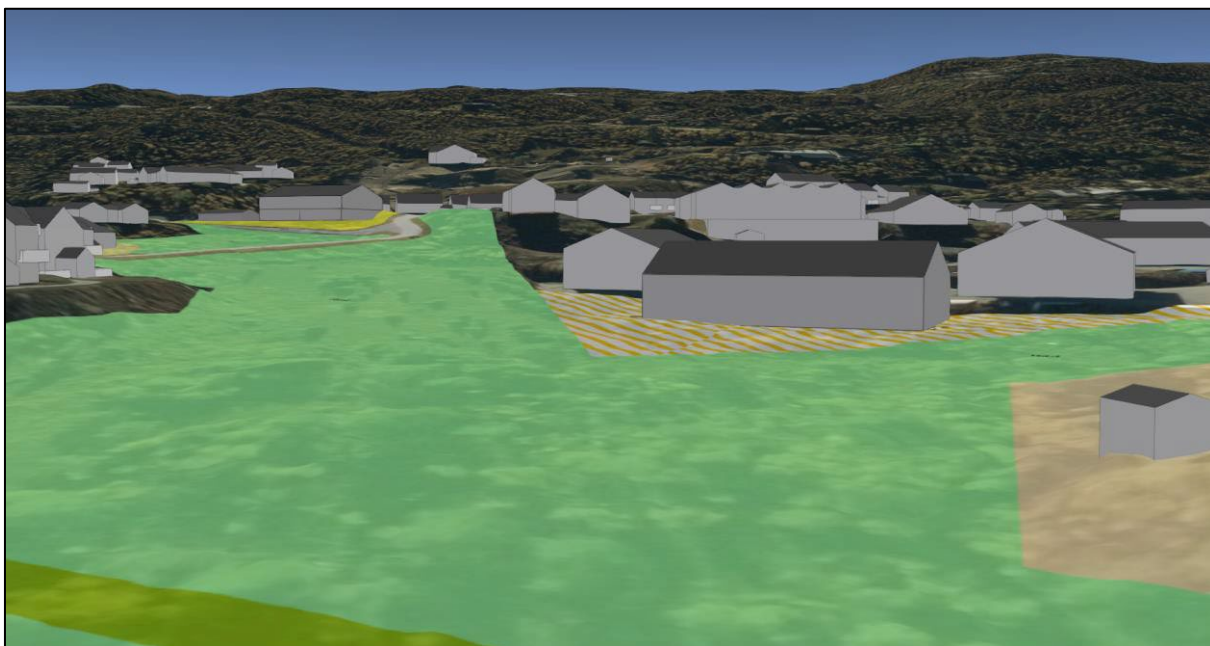
Figur 12: Oversiktsbilde sett fra nord. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



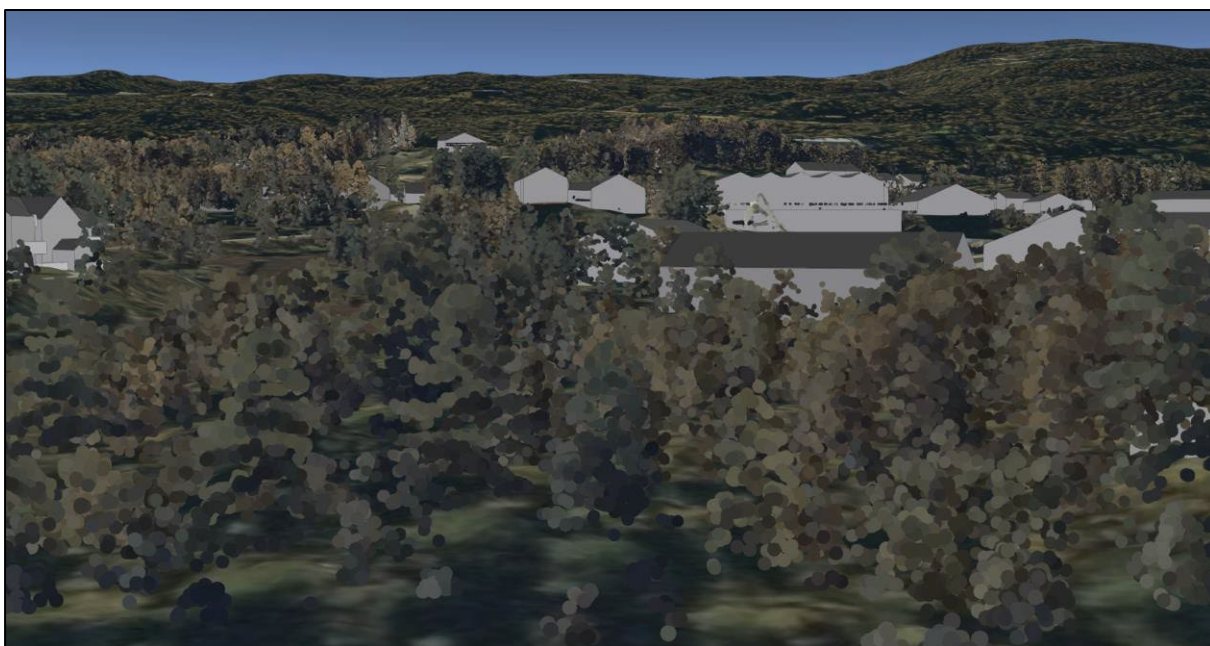
Figur 13: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter i nord mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



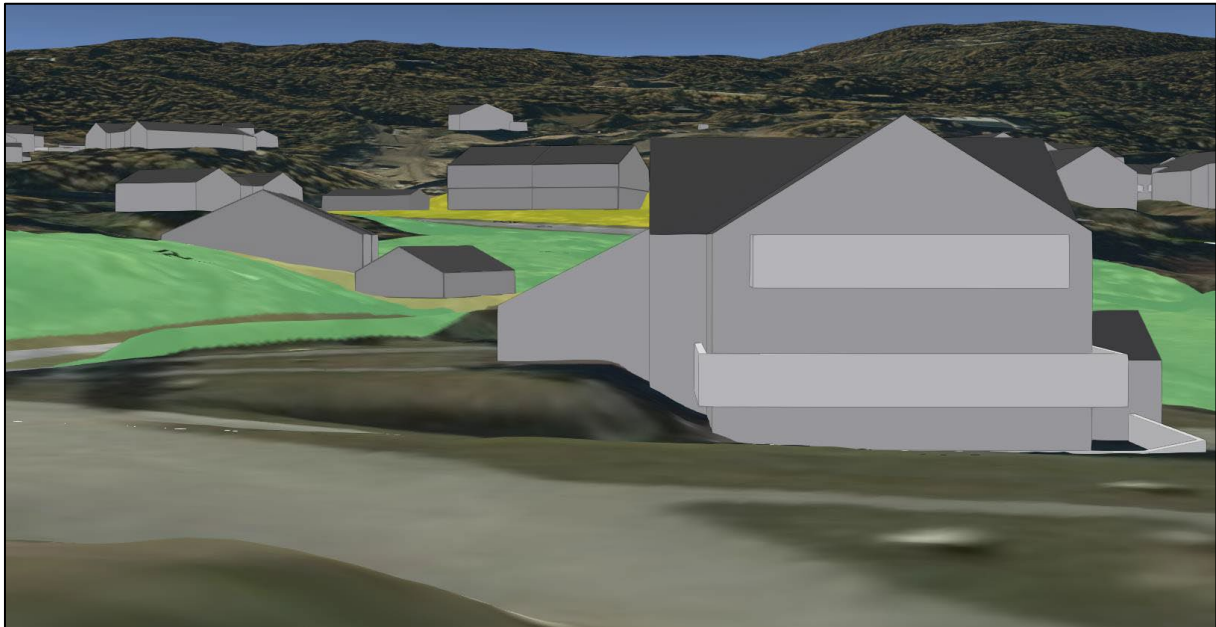
Figur 14: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter i nord mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



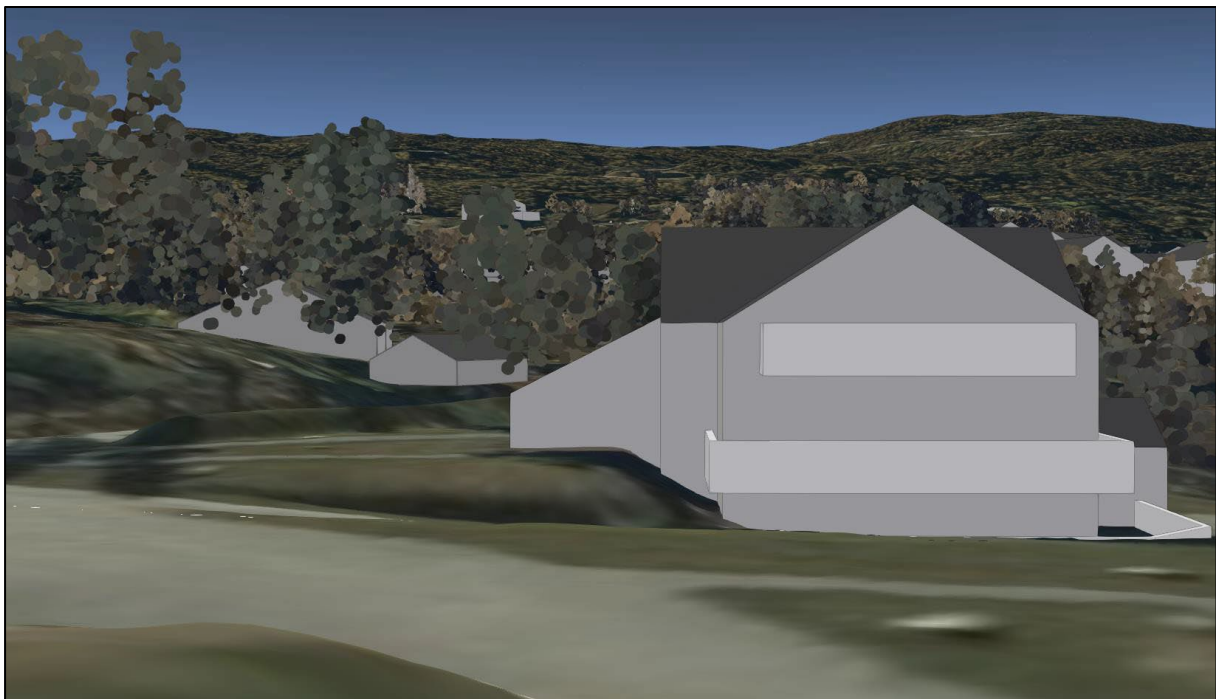
Figur 15: Utsnitt tatt fra skiløype i nord mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



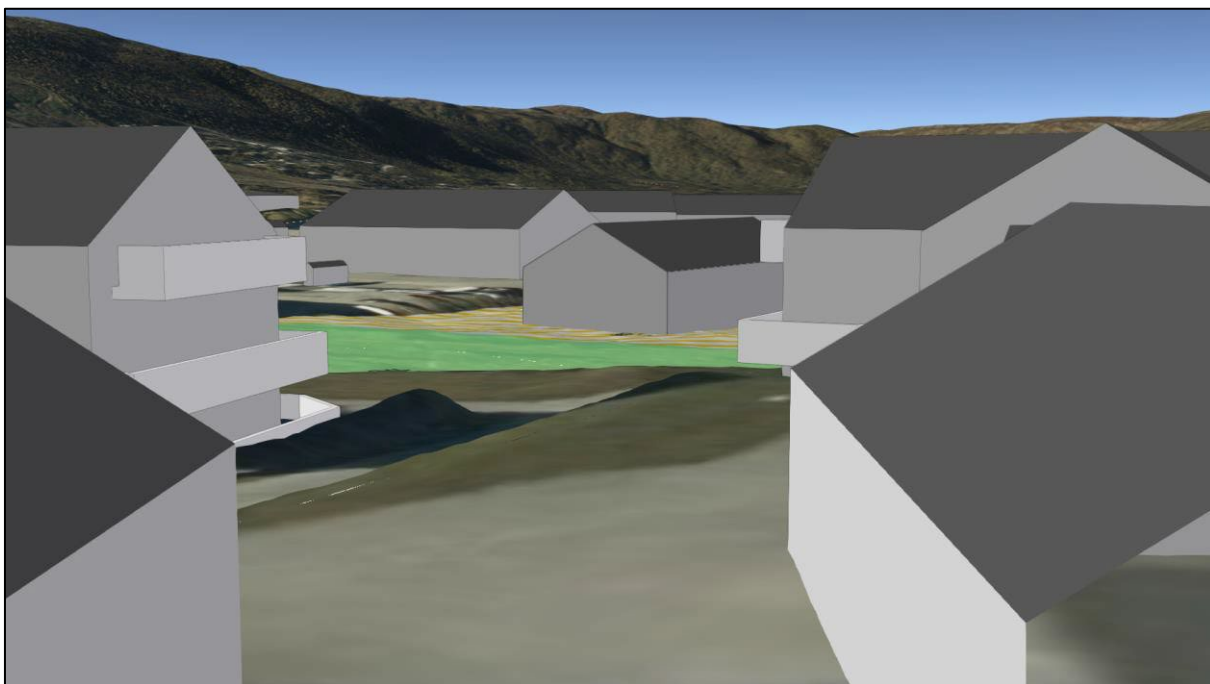
Figur 16: Utsnitt tatt fra skiløype i nord mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



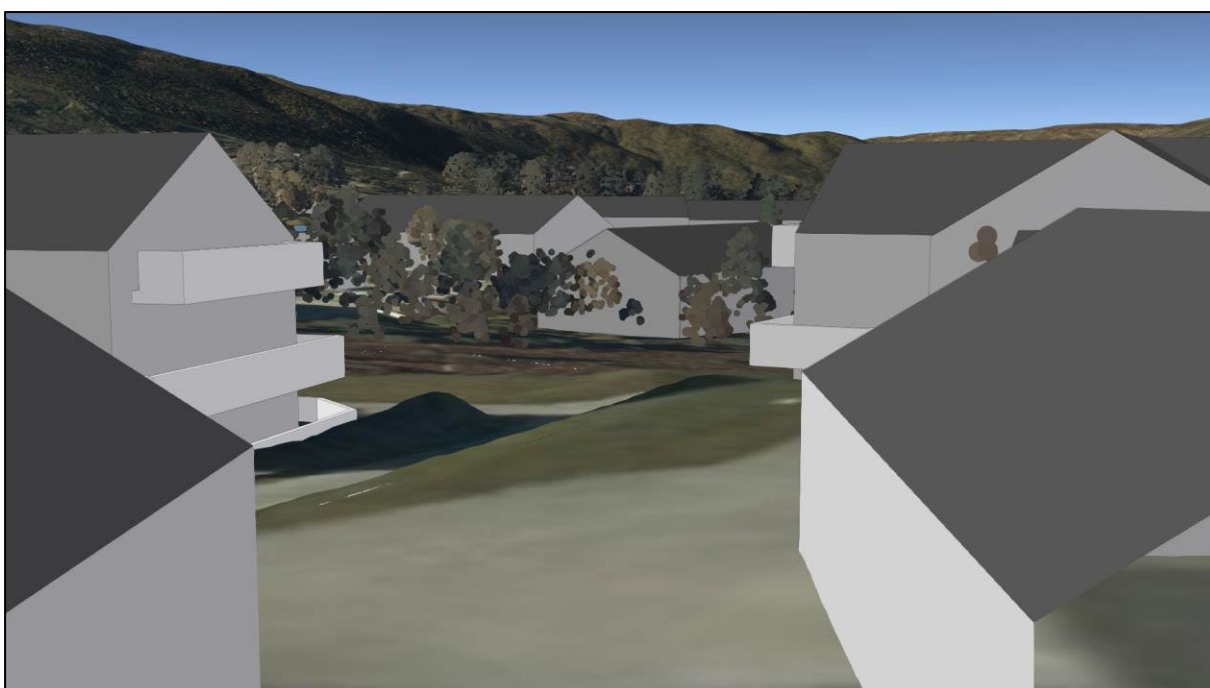
Figur 17: Utsnitt tatt fra boliger nordøst for planområdet sett mot nord. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



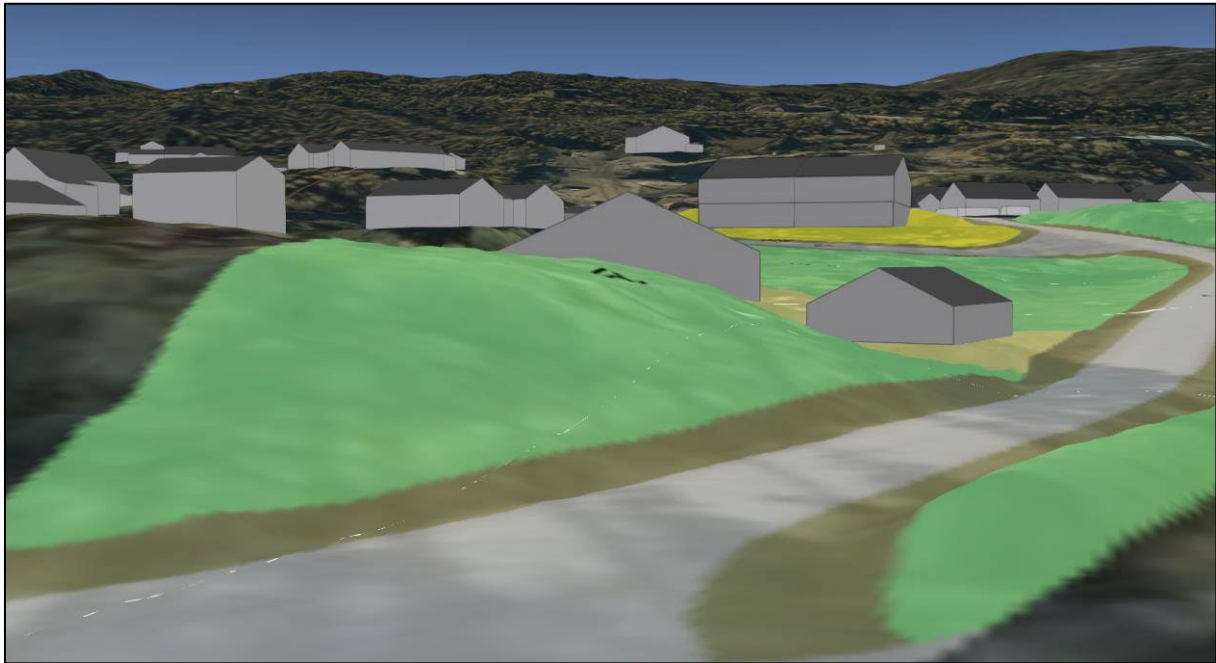
Figur 18: Utsnitt tatt fra boliger nordøst for planområdet mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



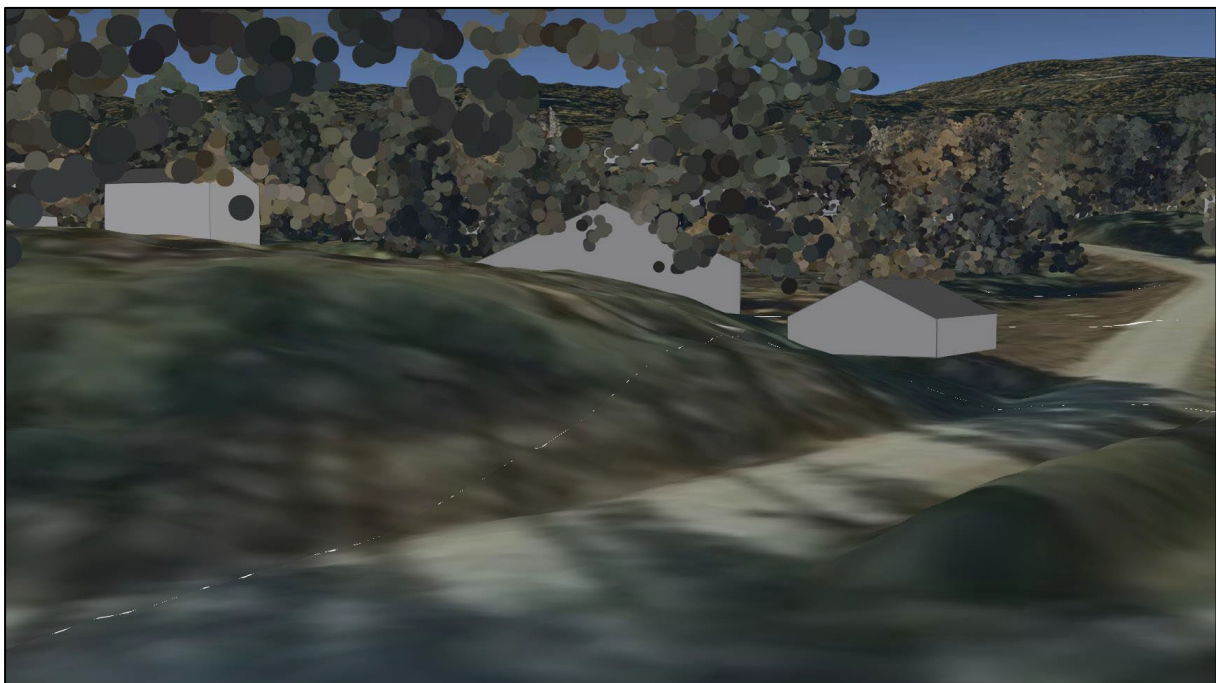
Figur 19: Utsnitt tatt fra boliger nordøst for planområdet sett mot vest. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



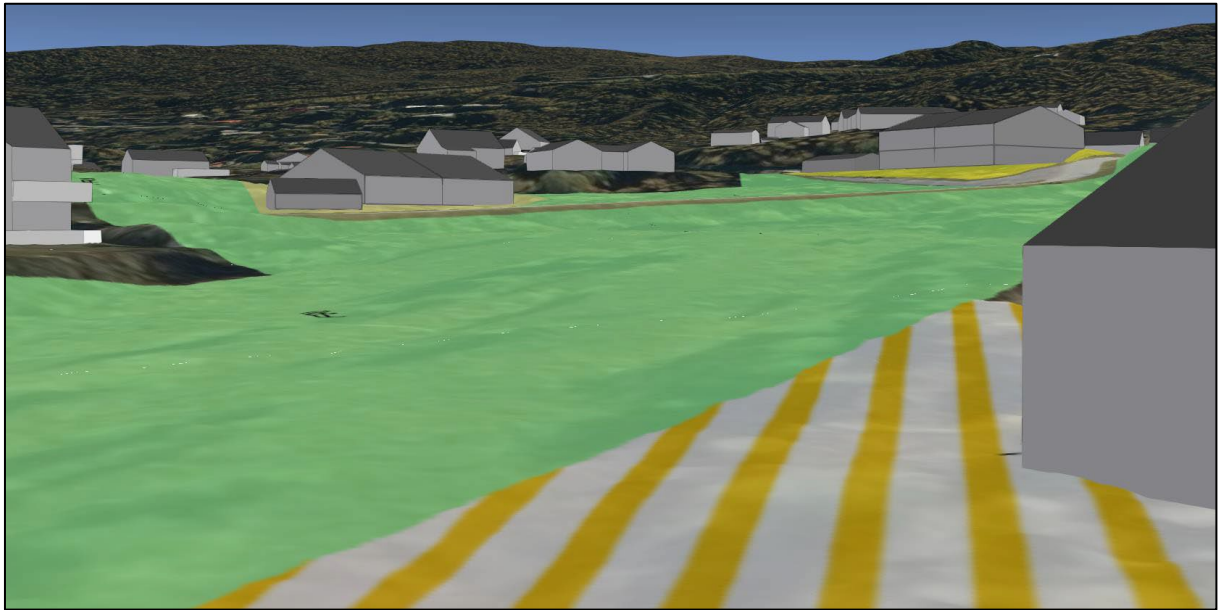
Figur 20: Utsnitt tatt fra boliger nordøst for planområdet mot vest. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



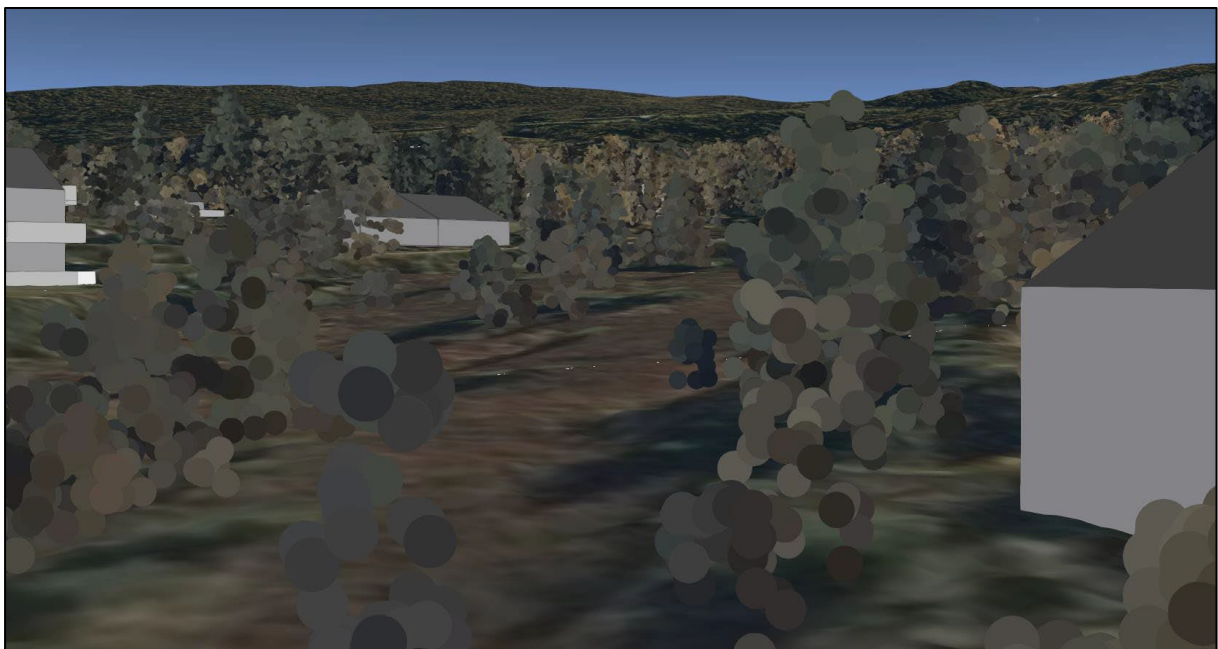
Figur 21: Utsnitt tatt fra vegen, like før eksisterende boliger nordøst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 22: Utsnitt tatt fra vegen, like før eksisterende boliger nordøst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon.



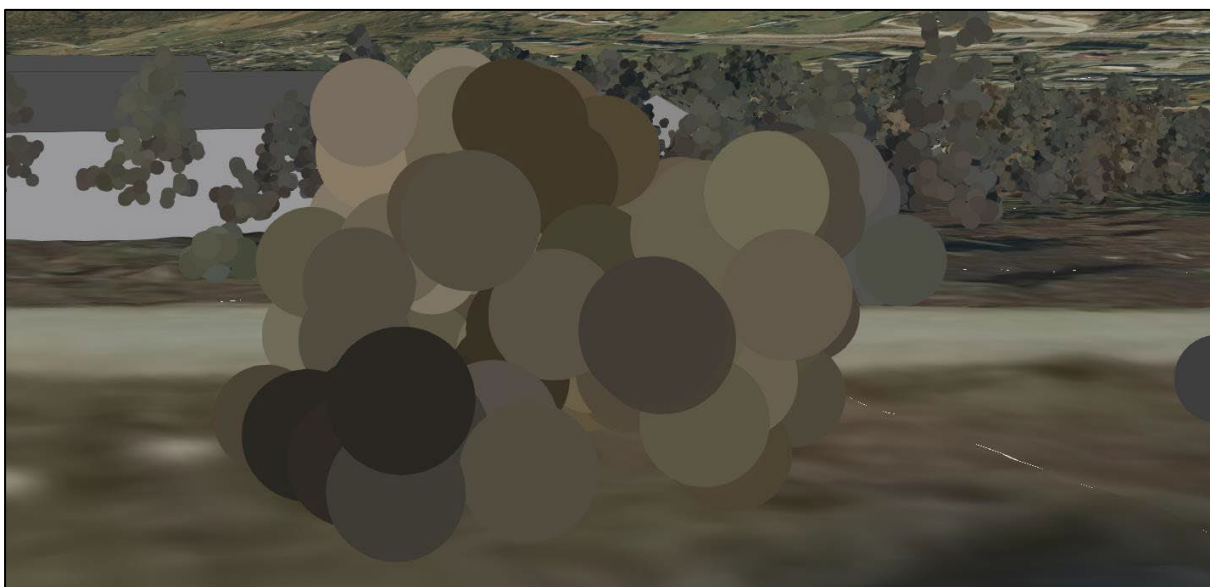
Figur 23: Utsnitt tatt fra nytt areal for næring/idrett sett mot nordøst. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 24: Utsnitt tatt fra nytt areal for næring/idrett sett mot nordøst. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



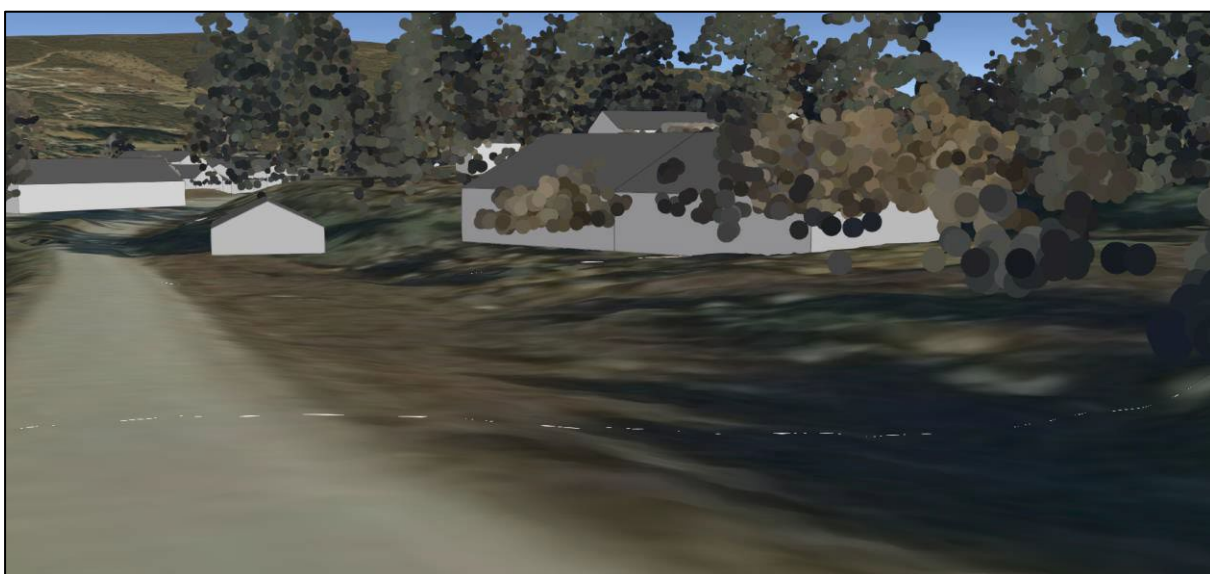
Figur 25: Utsnitt tatt fra vegen ved T2 sett mot nordvest. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



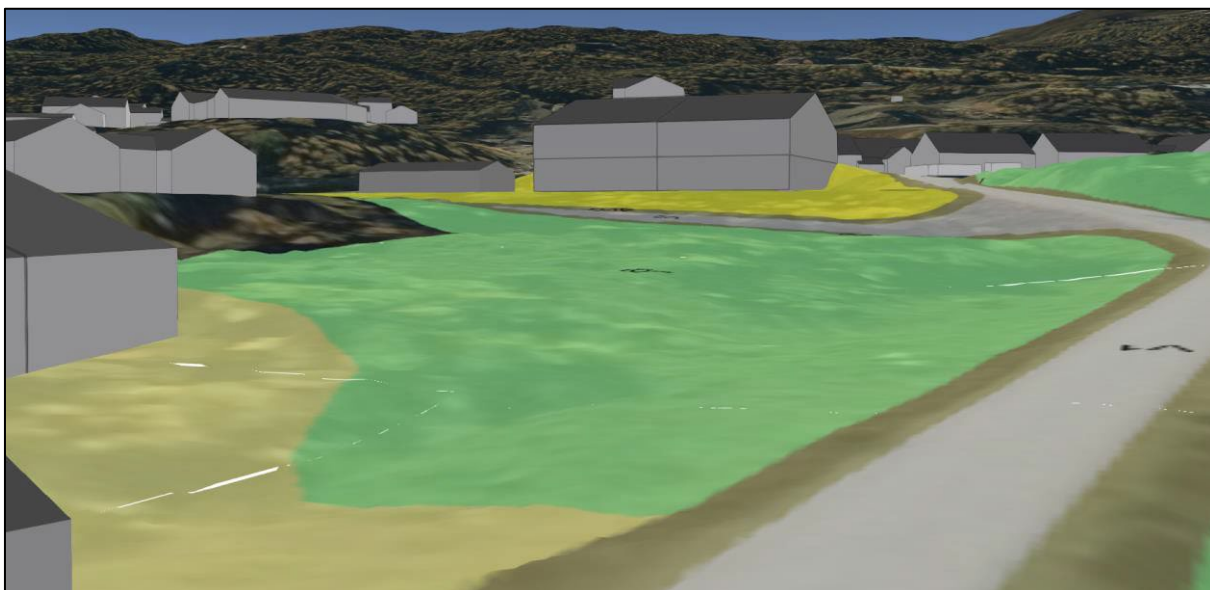
Figur 26: Utsnitt tatt fra vegen ved T2 sett mot nordvest. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



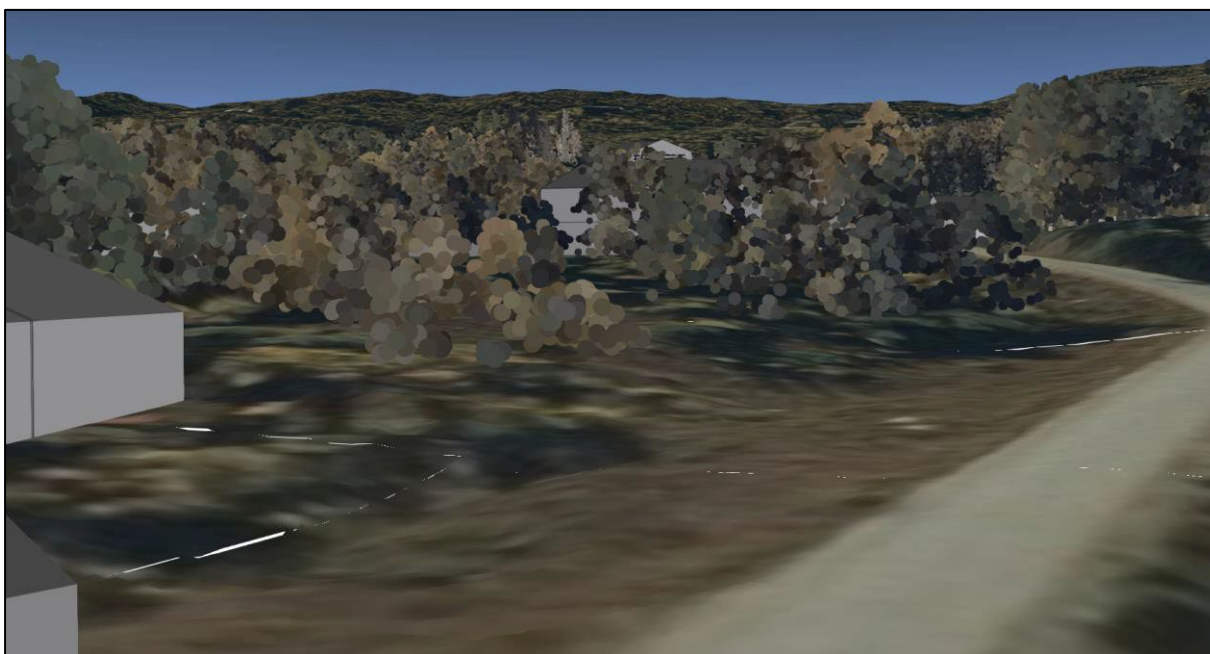
Figur 27: Utsnitt tatt fra vegen og viser T2 sett mot nord. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 28: Utsnitt tatt fra vegen og viser T2 sett mot nord. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon



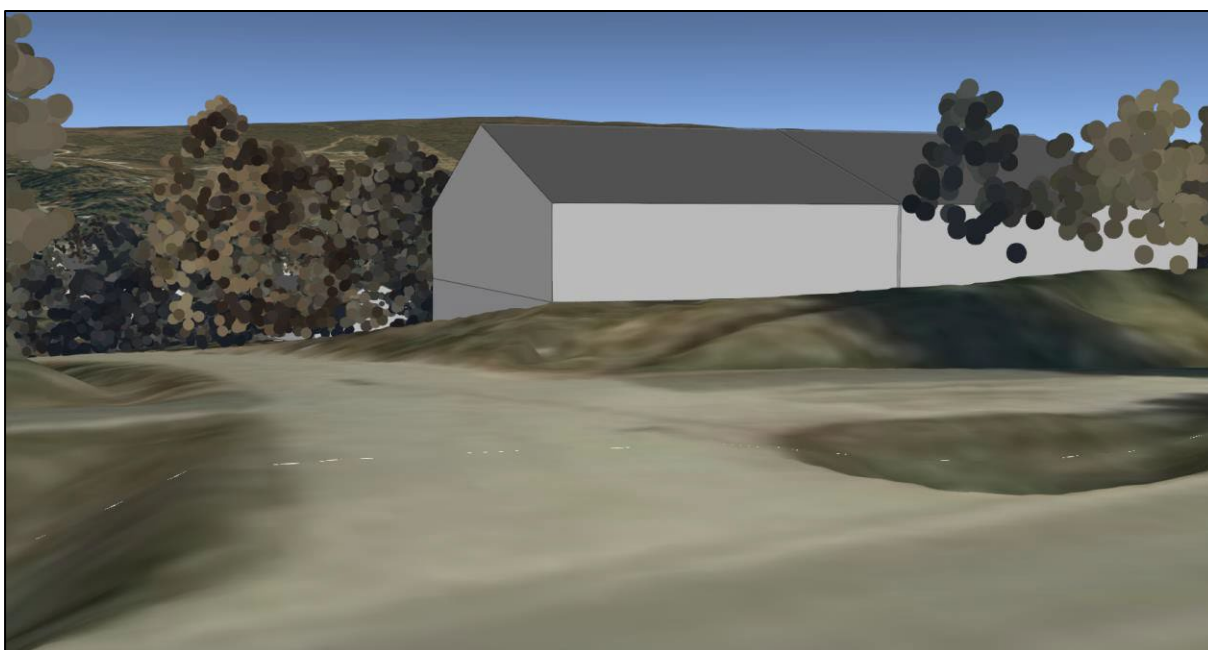
Figur 29: Utsnitt tatt fra vegen og viser T1 sett mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



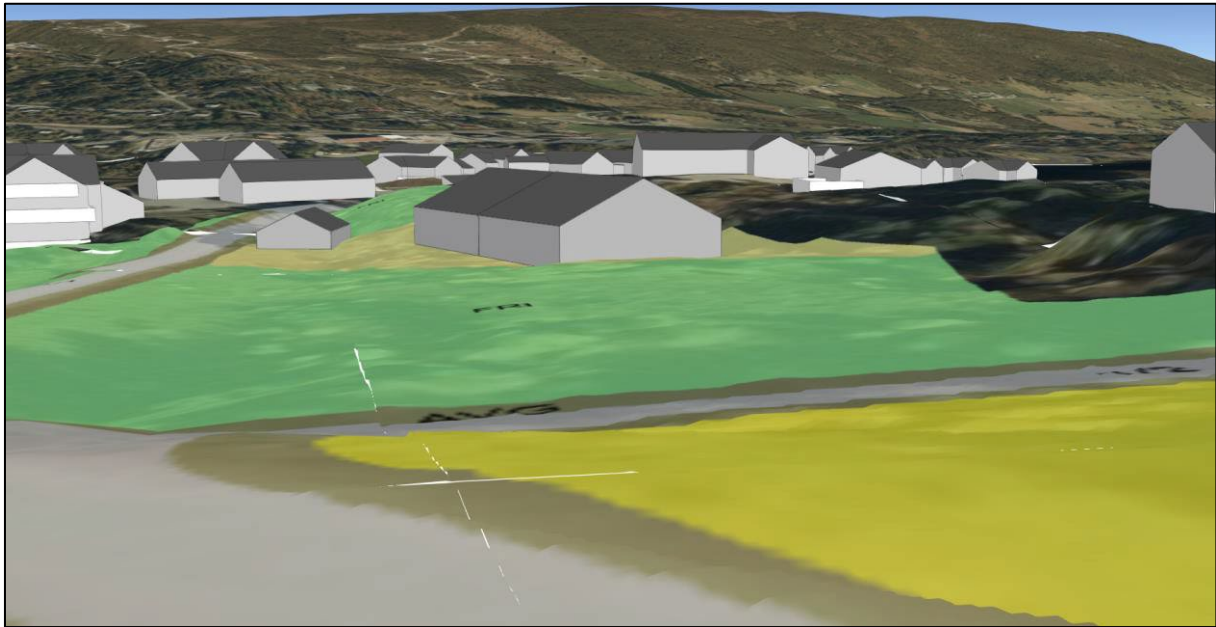
Figur 30: Utsnitt tatt fra vegen og viser T1 sett mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon



Figur 31: Utsnitt tatt fra Stølsvegen sett mot nord. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



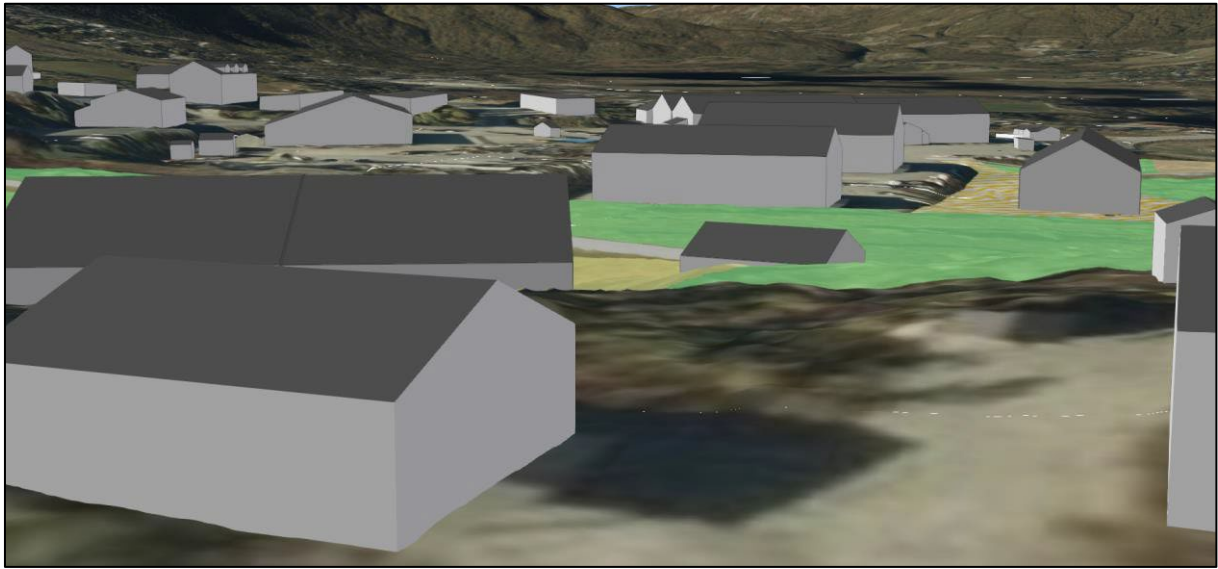
Figur 32: Utsnitt tatt fra Stølsvegen sett mot nord. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



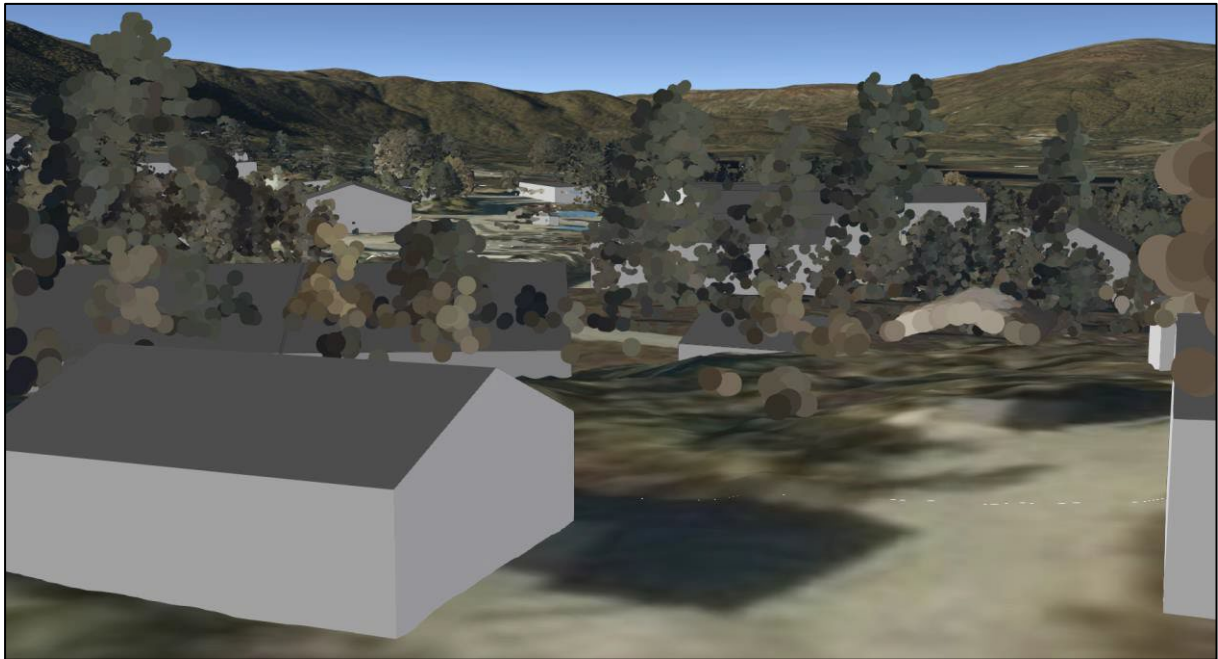
Figur 33: Utsnitt tatt fra vegen ved T1 sett mot nord. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



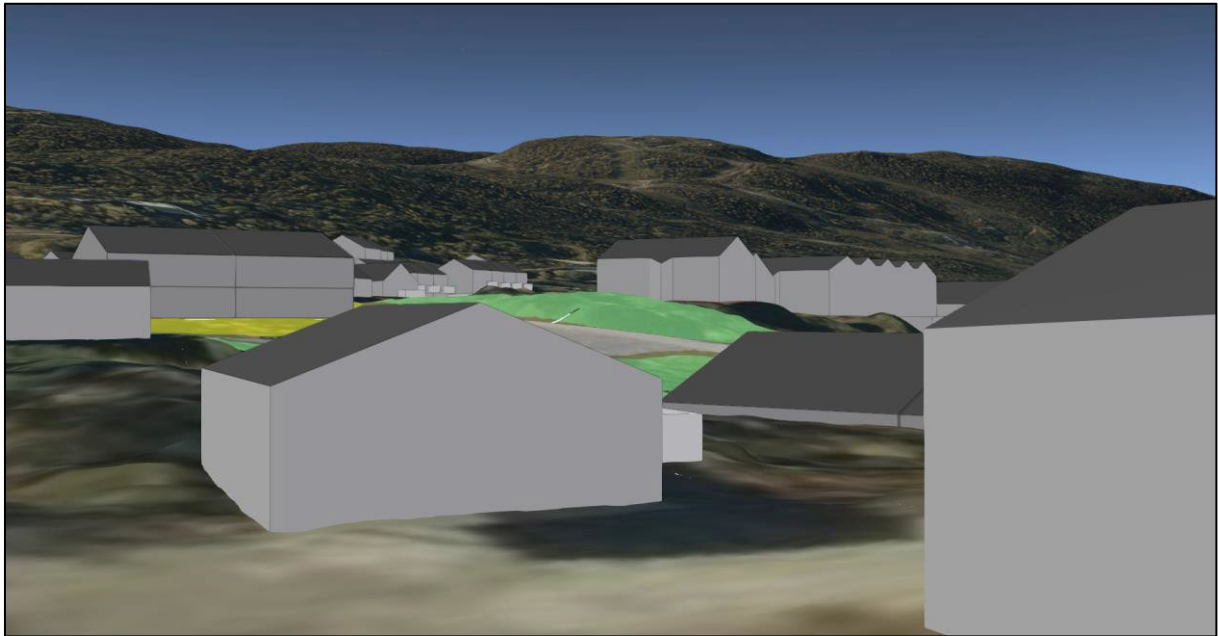
Figur 34. Utsnitt tatt fra vegen ved T1 sett mot nord. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



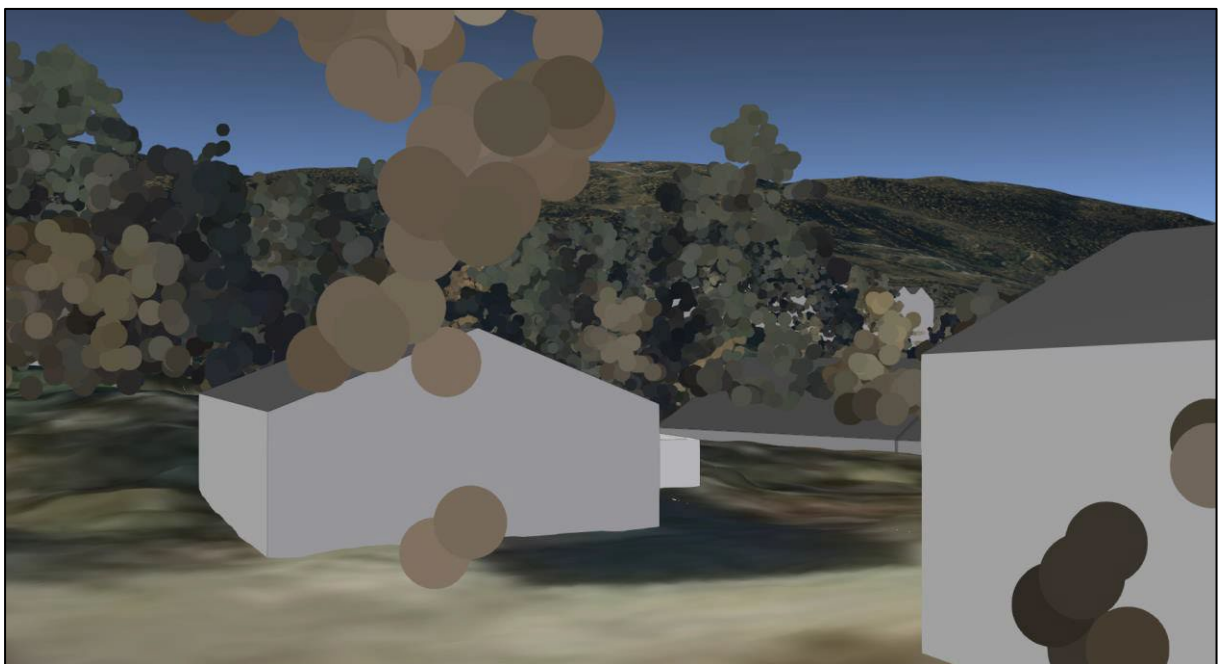
Figur 35: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot vest. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



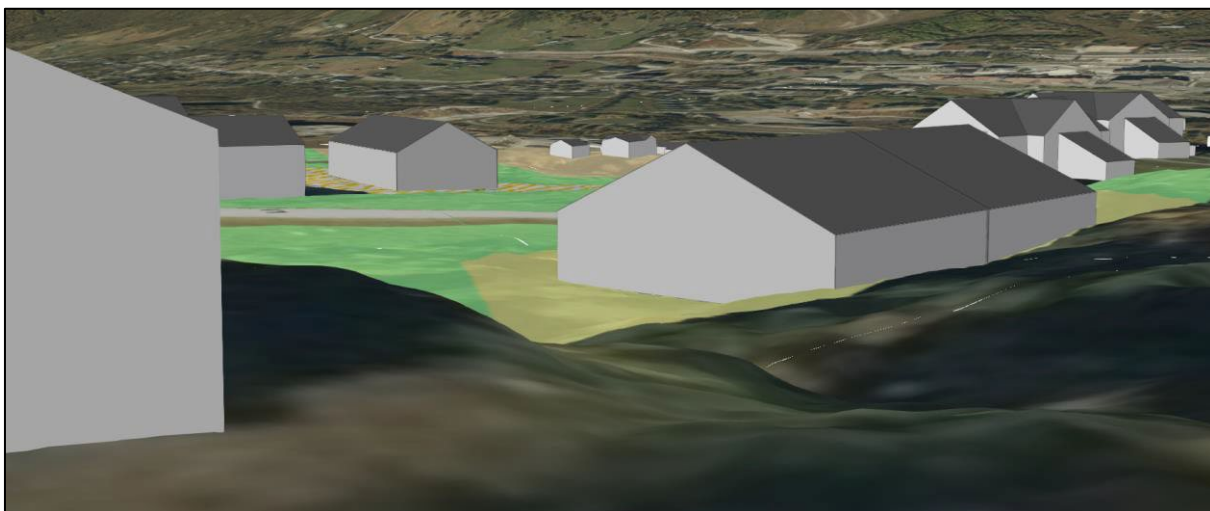
Figur 36: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot vest. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



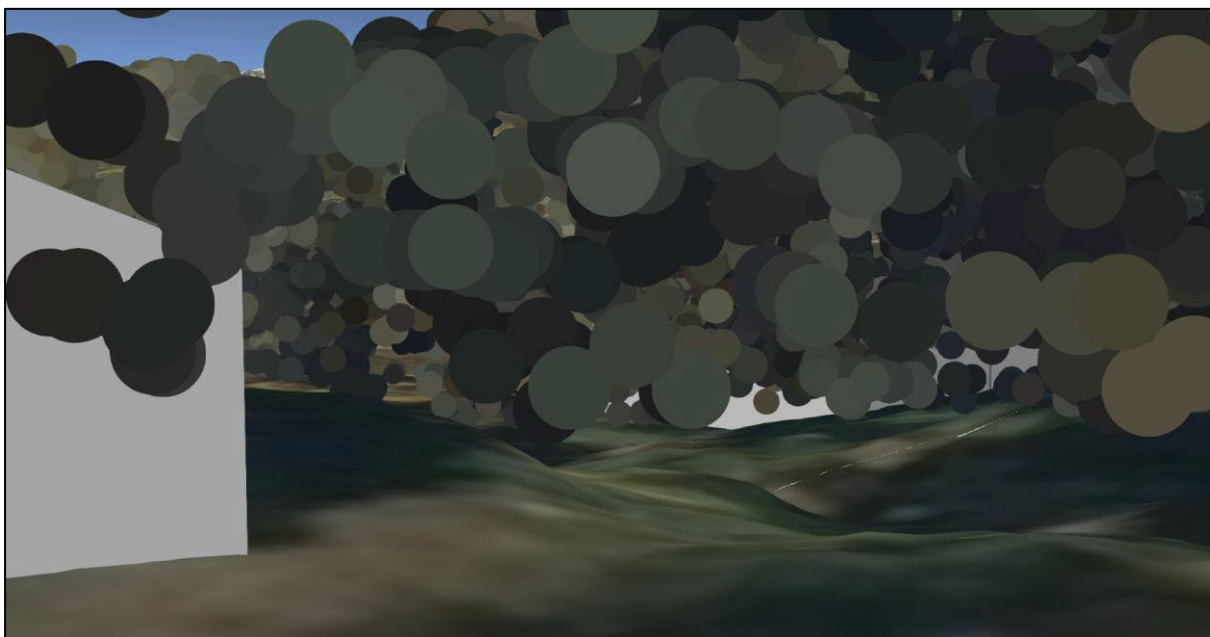
Figur 37: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensning av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



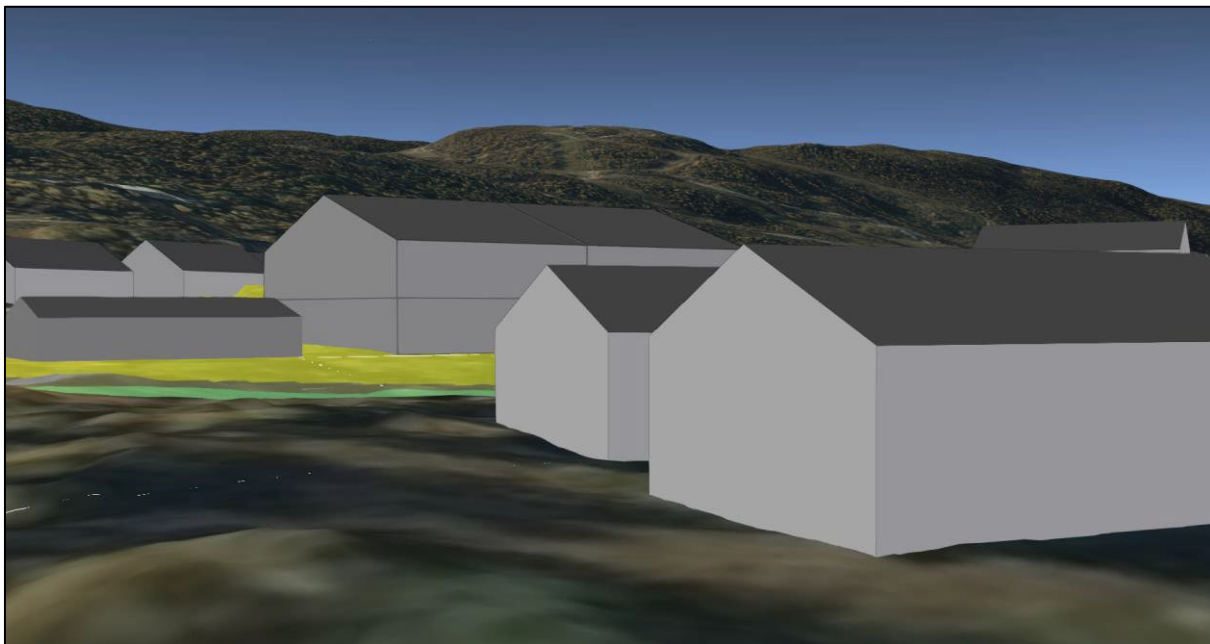
Figur 38: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



Figur 39: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot nordvest. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



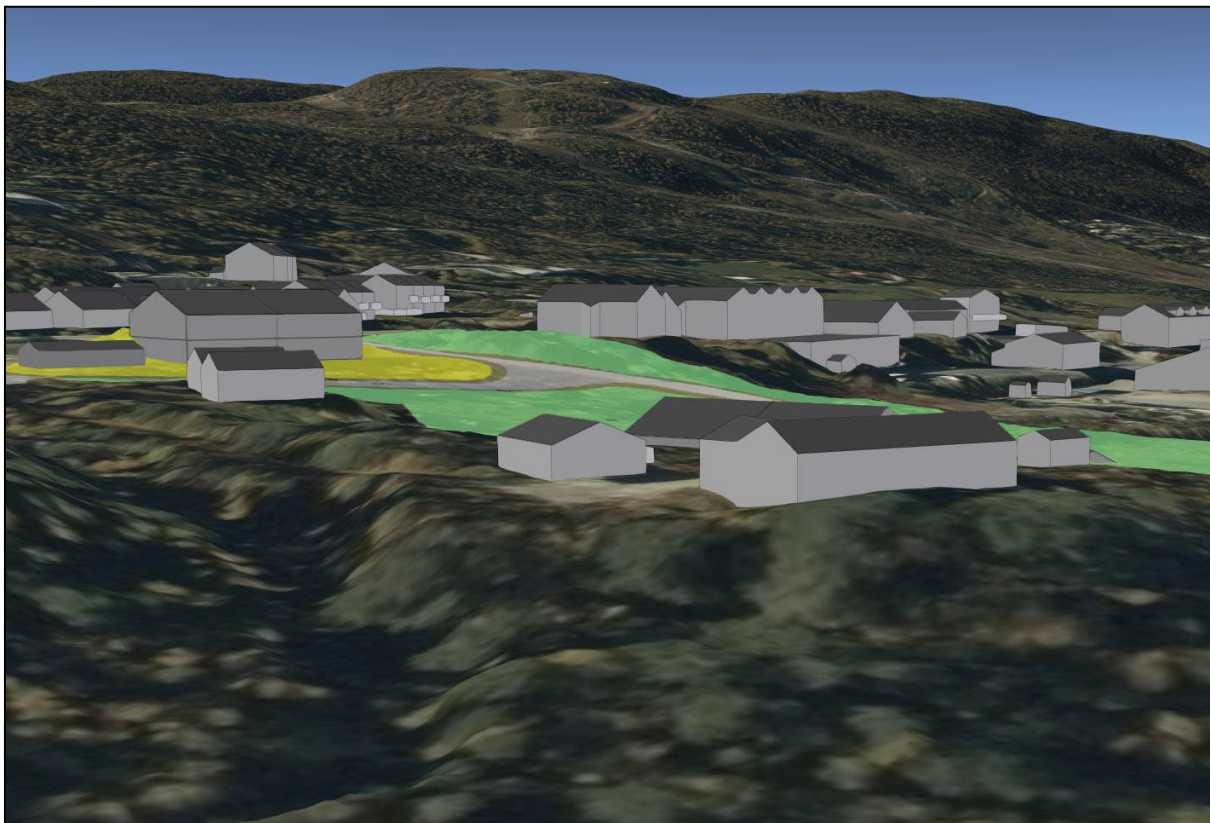
Figur 40: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot nordvest. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



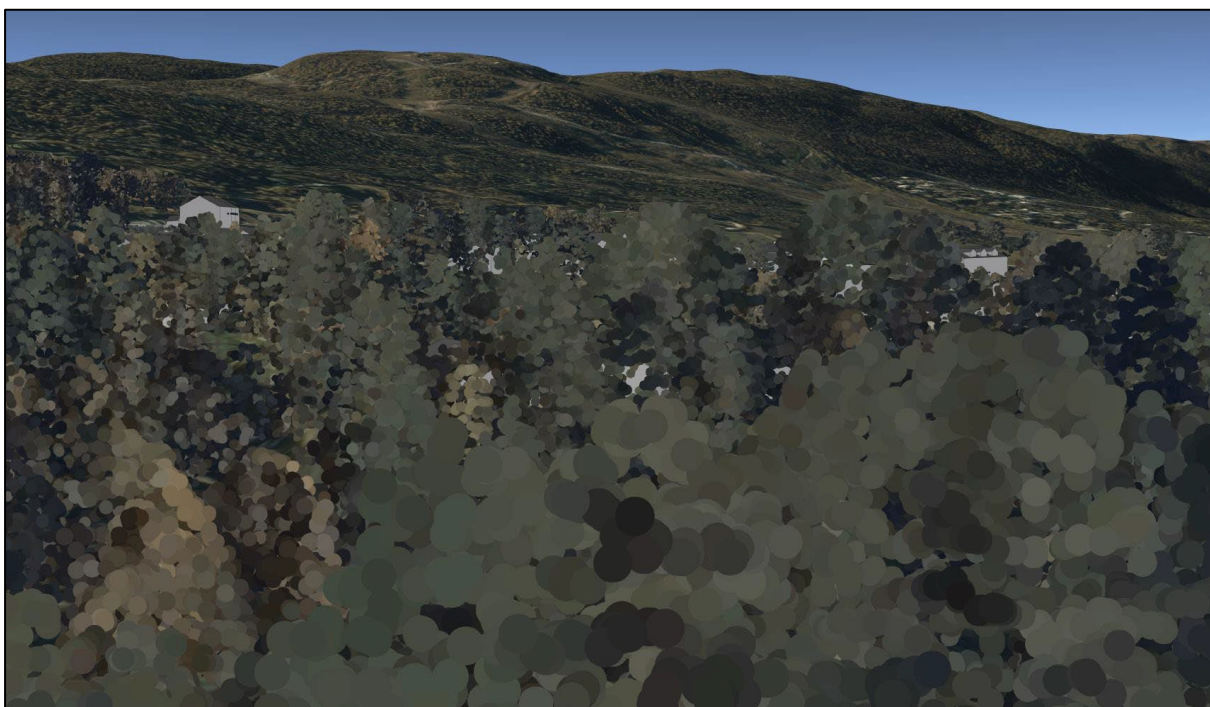
Figur 41: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon. (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 42: Utsnitt tatt fra eksisterende hytter øst for planområdet sett mot sør. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.



Figur 43: Oversiktsbilde sett fra nordøst. Illustrasjonen er vist med reguleringsplan i bakgrunnen og uten vegetasjon (Plankart vist er fra opprinnelig planforslag. Formål og formålsgrenser er endret etter vedtak i kommunestyret. V2 er fjernet, avgrensing av ny boligtomt er justert og areal for kombinert næring/idrett er redusert og endret til formål industri).



Figur 44: Oversiktsbilde sett fra nordøst. Illustrasjonen er vist uten reguleringsplan i bakgrunnen og med vegetasjon.

4.2. Trafikale forhold

Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo med adkomst fra fv. 40 – Stølsvegen via allerede eksisterende avkjøringer Stølsvegen til næringsområdet og Gjeplumranden til de nye boligtomtene. Trafikkøkningen som følge av planen vil være liten. Det er i området et godt etablert gangvegnett så forholdene for myketrafikanter anses for å være ivaretatt.

4.3. Vann- og avløp

Det legges opp til tilkobling kommunalt vann og avløp.

4.4. Landskap og estetikk

Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene.

Planområdet ligger innimellom allerede utbygde områder og vil således ikke bryte med områdets karakter.

Bestemmelser knyttet til utnytting, byggehøyder og utforming er videreført fra gjeldende plan.

Hensynet til landskap og estetikk anses for å være ivaretatt.

4.5. Naturmiljø

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

Utsjekken i miljødirektoratets database viser at det ikke er registrert naturvernområder eller naturtyper eller arter som kan defineres som spesielt viktige områder for det biologiske mangfoldet ut fra gjeldende kriterier.

I og rundt planområdet en del myr. Ny bebyggelse vil ikke berøre denne. Plangrepet er tilpasset myrområdene.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.6. Friluftsliv og grønnstruktur

Tilgrensende grønnstruktur gir fleksible og god tilkomst til omkringliggende lokalt rekreasjonsområde og tur- og løypenett.

Skiløype igjennom planområdet er ivaretatt. Den reguleres om sett i forhold til gjeldene plan, men er i ny plan regulert der den i dag kjøres. Hol kommune har i prosessen hatt dialog med sti- og løypelaget om dette.

Planforslaget legger til rette for nedbygging av noe areal som i gjeldene reguleringsplan er avsatt til friluftsliv. Det er imidlertid snakk om små områder, og hovedstrukturen av grøntområder bevares.

Myrområdene innenfor planområdet berøres ikke av ny utbygging.

4.7. Barn og unges interesser i planlegging

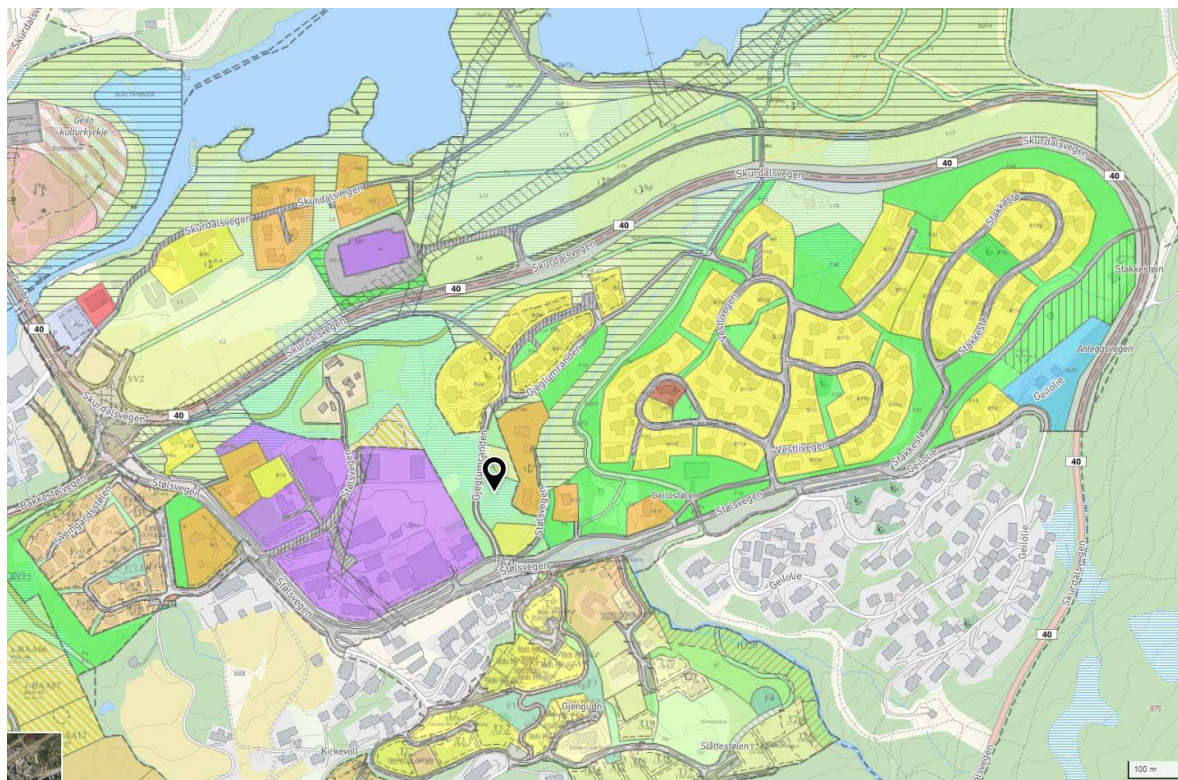
Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Det er fra planområdet kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområde både sommer- og vinterstid, og Hol kommune er generelt et sted med en rekke aktivitetstilbud for alle aldersgrupper, også barn og unge.

Det er fra planområdet kort avstand til skole og barnehage og det er gangveg langs stølsvegen inn til sentrum.

Fortettingen medfører noe tap av grønnstruktur. Områdene som er valgt bærer ikke preg av at det er benyttet som viktige lekeområder, den ene boligtomten ligger inntil kryss til hovedveg. Det er regulert relativt mye grønnstruktur både internt og rundt byggeområdene, og det vurderes at området tåler en fortetting med to tomter, med det tap av grønnstruktur/lekeareal dette måtte medføre, spesielt sett i lys av at det er sideareal til veg/buffersoner som søkes omregulert. Veien er relativt sett lite trafikkert og krysset mot hovedvegen fremstår oversiktlig – og er direkte tilknyttet gang- og sykkelveg/skoleveg.

Hyttetomtene har avkjøring via gang- og sykkelvegen. Det er tale om en kort strekning, og begrenset bruk. Korteste veg til skole går via boligfeltet nordover, og ikke langs gang- og sykkelvegen fra planområdets innkjøring (utsnitt under fra www.kommunekart.com).





Bilde: Kryss mot hovedveg, gangveg retning Geilo sentrum.



Bilde: Kryss mot hovedveg, gangveg retning Kikut.



Bilde: Kryss mot hovedveg.



Bilde: Fra avkjøring til hyttetomter (ses i nedre høyre hjørne) og strekning med blandet trafikk mot avkjøring til nye boligtomter.



Bilde: Avkjøring til hyttetomter.

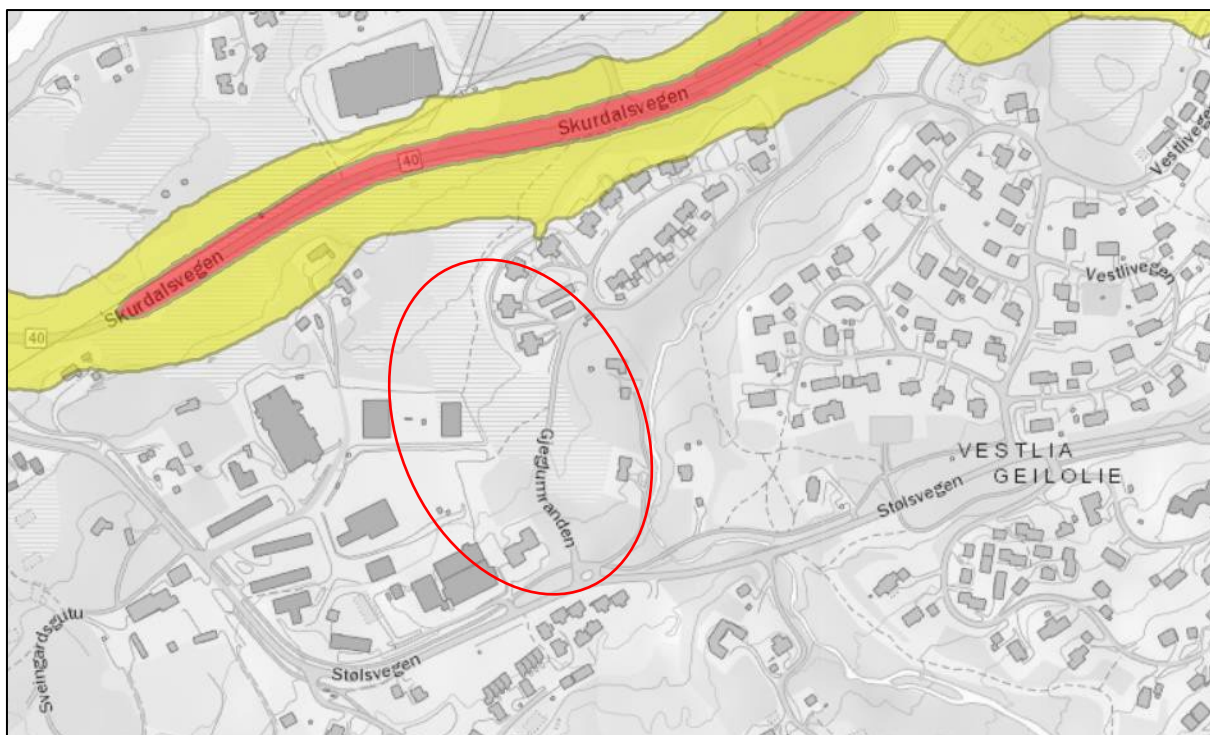
4.8. Kulturminner

Viken fylkeskommunen har ifm. varsel om oppstart av planarbeid uttalt at det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern innenfor planområdet.

Hensynet til kulturminner anses for å være ivaretatt.

4.9. Støy

Det er gjort en utsjekk i Statens Vegvesen sine varslingskart for støysoner. Utsjekken viser at ny bebyggelse hverken er berørt av rød- eller gul støysoner, se utsnittet under. Støysonekartet er lastet ned fra Geonorge.no. Datasettet heter «Støykarlegging veg etter T-1442» og eies av Statens vegvesen.

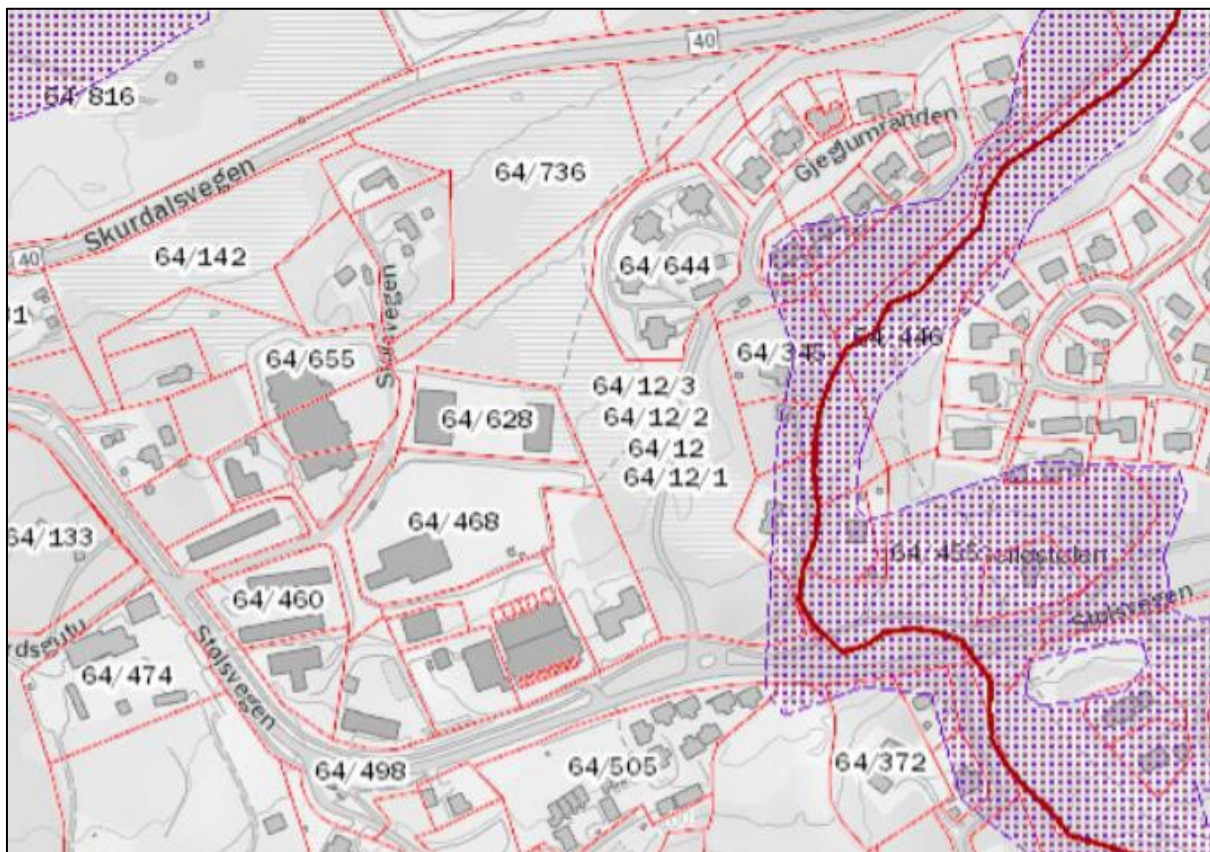


Figur 45: Utsnitt støysonekart. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen. Støysonekartet er lastet ned fra Geonorge.no. Datasettet heter «Støykarlegging veg etter T-1442» og eies av Statens vegvesen.

Hensynet til støy anses for å være ivaretatt.

4.10. Flom og skred

En utsjekk i NVEs database NVE Atlas viser at planområdet hverken er flom- eller skredutsatt. Planområdet er heller ikke berørt av aktsomhetszone skred. Små deler av planområdet er berørt av aktsomhetszone for flom.



Figur 46: Utsnittet er hentet fra NVE atlas (<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>). Utsnittet viser aktsomhetszone for flom i området.

Aktsomhetssonen berør områder uaktuelle for ny bebyggelse og den aktuelle vannkilden ligger lavere i terrenget. Den reelle faren for flom innenfor planområdet vurderes til å være liten.

Hensynet til flom og skred anses for å være ivaretatt.

4.11. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for del av eiendom 64/12 på Geilo i Hol kommune er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Reguleringsplanen legger til rette for to nye boligtomter og et lite område avsatt til industri, i tilknytning til allerede eksisterende næringsareal i området.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Flom
- Radon i grunnen

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak

påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultatet av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom				Kun små deler av planområdet er berørt av aktsomhetszone for flom. Den aktuelle vannkilden ligger lavere i terrenget. Den reelle faren for flom innenfor planområdet vurderes til å være liten.
Radon i grunnen				Tiltak som radonduk, ventilasjon og andre tiltak vil kunne hindre/redueres risikoen for høye radonverdier. Eventuelle tiltak vurderes i forbindelse med byggesak.

Risikoen innenfor planområdet vurderes å være akseptabel.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.