

Planinitiativ og anmodning om oppstart for b-BAA1 og b-BFR11

Bakgrunn

Det skal gjennomføres en detaljregulering på felt b-BAA1 og b-BFR11 i Områderegulering Vestlia reiselivsområde. Fel-
tene skal detaljreguleres samlet. Tiltaksområde er på om lag 33 240 m². Initiativtaker er SkiGeilo Utvikling AS.



Figur 1 Forslag til planavgrensning for samlet detaljregulering for b-BAA1, b-BFR11 m. fl. på Vestlia, i Hol kommune



Figur 2 Tiltaksområde i Områderegulering for Vestlia Reiselivsområde

1. Gjeldende plangrunnlag

Oversikt over overordnede planer aktuelle for b-BAA1 og b-BFR11.

1.1 Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Hol kommunestyret den 20.06.2018

Kommuneplanens samfunnsdel tar stilling til langsiktige målsettinger, og inneholder kommunens visjon, hovedmål og strategier for å nå målsettinger.

Hol er en stor hyttekommune og en attraktiv reiselivsdestinasjon, hvor mange av arbeidsplassene er knyttet til besøks- og reiselivsnæringen. Sentralt for kommuneplanens samfunnsdel står strategier og målsettinger knyttet til eksisterende og nytt næringsliv. Blant disse er mål som at Geilo skal videreutvikles som bærekraftig reisemål, arbeide målrettet for nye, varierte arbeidsplasser i kommunen, videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger, og å være offensiv overfor offentlige og private interessenter som kan etablere større virksomheter og arbeidsplasser i kommunen.

Planinitiativet legger opp til å kunne realisere alle ovennevnte, samt flere av de øvrige målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel, særlig under temaet næringslivsutvikling og innovasjon. Blant disse gjelder særlig realisering av det store potensialet som ligger i utviklingen av næringer knyttet til Hol som nasjonalparkkommune, og videre som reiselivsdestinasjon.

1.2 Kommunedelplan for Geilo, vedtatt av Hol kommunestyret den 24.06.2010 i sak 69/10.

Det aktuelle tiltaksområde inngår i kommunedelplan for Geilo, 2010, og er avsatt til Reiselivsområde (R) og Alpin- og aktivitetsområde (A), nåværende.



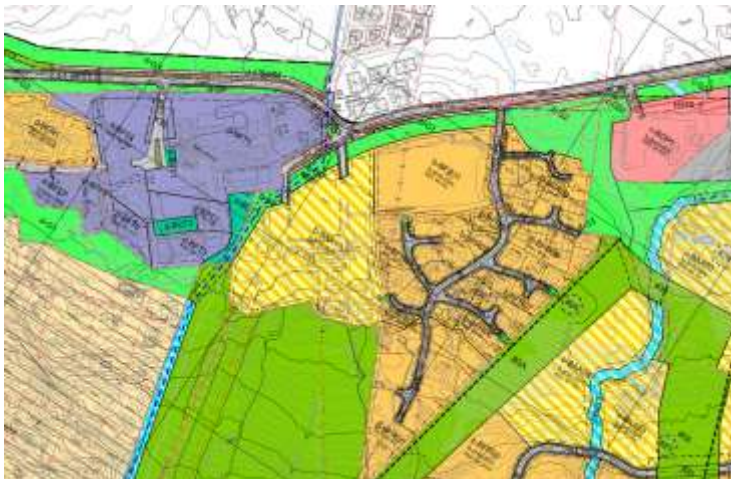
Figur 3 Utsnitt av tiltaksområde i kommunedelplan for Geilo, 2010

1.3 Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo, 2023 - 2034

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo er gjenstand for pågående revisjon. Kommuneplanutvalget vedtok i møte den 26.01.2022, sak nummer 3/2022, å legge planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel til offentlig ettersyn. Frist for innspill til planprogrammet var 15.03.2022. Revisjon av kommuneplanens arealdel skal ta for seg og integrere kommunedelplan for Geilo. Planprogrammet danner grunnlaget og rammene for kommunens utvikling, og definerer mål og strategier for arealforvaltningen. Blant behovene som belyses er et stort behov for flere mindre boenheter, samt videreutvikling av Geilo som bærekraftig reisemål, nasjonalparklandsby og arrangementsentrum.

1.4 Områderegulering Vestlia reiselivsområde

Planområde inngår i nylig vedtatte Områderegulering Vestlia reiselivsområde, Geilo, Hol kommune, med planID 3044_4181. Områdereguleringen ble vedtatt i kommunestyret 02.09.2021. Tiltaksområde utgjør felt b-BAA1 og b-BFR11, samt grøntområder og avkjøringer i nord, i angjeldende plan.



Figur 4 Utsnitt av b-BAA1 og b-BFR11 i Områderegulering Vestlia reiselivsområde

Målet med områdereguleringsplanen er å utvikle Vestlia reiselivsområde gjennom videreutvikling av aktivitetstilbud, tjenesteyting og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Den overordnede målsettingen er å

styrke Geilo som en bærekraftig helårsdestinasjon gjennom videreutvikling av overnattingsmuligheter, aktivitetstilbud, og danne grunnlag for flere helårs arbeidsplasser. Planen åpner for utbygging av skiheiser og aktivitetstilbud, hytter, leiligheter, hotell, velkomstsenter, forretning og servering.

Tiltaksområde utgjør felt b-BAA1 og b-BFR11 i angjeldende plan, og er regulert til henholdsvis kombinert bebyggelse og anlegg, herunder skianlegg, bevertning, tjenesteyting og parkering (b-BAA1) og konsentrert fritidsbebyggelse (b-BFR11).

Det er krav om felles planlegging av b-BAA1 og b-BFR11.

For felt b-BFR11 og b-BAA1 gjelder følgende;

4.3.3. BFR og BAA

Fritidsbebyggelse (1120) og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m ² BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesims høyde for parkering	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m ² BRA *
b-BFR11	50		15/13		145		119	92
b-BAA1	50		15/13					

*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan

Utnyttelse av begge felt er på %BYA = 50%, og maks møne/gesims er 15/13 meter.

Minimumskrav til parkeringsplass for bil for fritidsboliger er:

- Fritidsbolig < 50 m² = 1 bil
- > 50 m² = 1,5 bil
- > 100 m² = 2 bil

2. Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å regulere feltene til område til konsentrert fritidsboliger tilrettelagt for utleie, og tilknyttet forretning, bevertning og tjenesteyting. Forretning, bevertning og tjenesteyting vil også betjene øvrige områder i Vestlia, og bidra til å realisere Vestlia som selvforsynt reiselivsområde på Geilo. Følgende formål vurderes som aktuelle;

1. Fritidsbebyggelse – konsentrert (1122) eller blokk (1123)
2. Forretning (1150), annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)
3. Samferdsel – kjøreveg (2011), fortau (2012)
4. Skianlegg (1410)

3. Hovedgrep/disposisjonsskisse



Figur 5 Foreløpig disposisjonsskisse av planlagt bebyggelse

Disposisjonsskissen viser en metode for organisering av Felt b-BAA1 og b-BFR11 hvor en har knyttet feltene sammen via et felles nedre «trafikktorg» som håndterer parkering til begge feltene samt bussadkomst. Det kan utvikles noe utadvendt virksomhet på trafikktorg-nivået. Parkering på begge feltene ferdig utviklet vil ligge i underetasjen under fritidsboligene. Videre tenkes at det etableres en bussventesone, skipatrolje og adkomst for tekniske arealer mellom de to veiadkomstene til b-BAA1.

Skiarenaen ligger i dag en etasje over nivået for «trafikktorg» (dagens parkeringsplass). Nivået på skiarenaen føres inn i et «øvre torg» med utadvendt virksomhet som betjener skiarenaen (cafe, restaurant, utstyrsbutikk, skileie, ski-lockers mm). Dette nivået videreføres som ski-trase via bro inn i b- BFR11 og ønskes sammenknyttet med hovedskiløypen i Vestlia-området. Dette grepet øker sikkerheten rundt myktrafikkanter og styrker en samlet skisatsing for alpint og langrenn.

SkiGeilo har behov og kapasitet til økt midtuketrafikk, og etablering av varme senger vil gi høyere besøkstall i de aktuelle periodene. Den aktuelle lokasjonen ligger i umiddelbar nærhet til allerede etablert offentlig infrastruktur, samt annen overnatting, basestasjon og reiselivsnæring. Analyser viser at dagens anlegg har potensiale for en bedre kapasitetsutnyttelse som igjen vil øke produktiviteten på eksisterende drift. En bedre utnyttelse dagens kapasitet vil gi synergi- og merverdieffekter til aktivitetsleverandører, lokale leverandører, annen næring på Geilo og Hol kommune for øvrig.

4. Beskrivelse iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, §1.

a) <i>formålet med planen</i>	Formålet med planen er å realisere hensikten i Områderegulering Vestlia reiselivsområde, med planID 3044_4181. Felt b-BAA1 og b-BFR11 skal reguleres til område for konsentrert fritidsbolig tilrettelagt for utleie. I tillegg skal det legges til rette for arealformål som åpner for etablering av reiselivsbaserte forretninger, bevertning og tjenesteyting, med den hensikt å betjene Vestlia-området, som hovedbaseområde for SkiGeilo i dag, og vil sannsynlig være det i de neste 10 år fremover. I et slikt hovedbaseområde vil det bli etterspørsel etter supplerende dagligvarehandel. Dette bør vurderes medtatt i planen for å ikke å belaste Geilo sentrum med ytterligere biltrafikk. Det legges vekt på tverrgående, trafikksikre forbindelser for tur-/skigåere og alpinister, samt rasjonell håndtering av bil-/buss-/varetrafikk lokalt i baseområdet.
b) <i>planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</i>	Planområde omfatter områdereguleringens felt b-BAA1 og b-BFR11, som utgjør eiendommene gbnr 66/342, 734, 797, 798 og 808 og del av 426 og 1007. Planområdet avgrenses av Bakkestølvegen i nord og Solstadvegen i øst. Realisering av planinitiativet vil bidra til en vesentlig oppgradering og opprusting av området rundt Vestlia som baseområde. Oppgraderingen av området vil medføre betydelig bedre forhold for tur-/sykkel- og skigåere med gangbare forbindelser og miljøer direkte tilknyttet skianlegget. Formålet med planen er at gjester og besøkende får nærhet til forretninger, bevertning og tjenesteyting lokalt i Vestlia baseområde. Denne nærheten til aktiviteter og tjenester er ment for å begrense bruken av bil ved oppholdet på Vestlia, og tilrettelegge for reisende som ankommer med tog. Tiltaket vil også redusere fokuset på bilbruk med parkering under terreng/lokk, og oppmuntrer til å bevege seg som gående, syklende eller på ski. Områdereguleringen vil generelt føre til økt trafikkbelastning på Geilo. Denne planen har til hensikt å begrense denne trafikkbelastningen ved å tilrettelegge for egentransport i grønn infrastruktur.
c) <i>planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>	Det planlegges oppført boenheter tilpasset føringen som er lagt i områdeplan med benevnelsen «tilrettelagt for utleie». Boenhetene planlegges benyttet med funksjon som såkalte varme senger tilknyttet Geilo Boooking AS. se www.geilo.com Se for øvrig punkt 3. <i>Hovedgrep/disposisjonsskisse.</i>
d) <i>utbyggingsvolum og byggehøyder</i>	Det planlegges oppført bebyggelse i 4 etasjer, med felles parkeringsanlegg under terreng/lokk, i tråd med overordnet plan.
e) <i>funksjonelle og miljømessig kvalitet</i>	Leilighetskomplekset planlegges oppført med moderne tilhørende fasiliteter for reiselivsvirksomhet. Bebyggelsen skal harmonere med terreng og omkringliggende bygningsmiljø, og etter prinsipper i områdereguleringen. Dagens overflateparkering legges under terreng/lokk. Utforming er ikke endelig avklart. Bærekraftig utvikling står sentralt i prosjektet, blant annet med målsetting om flere helårs arbeidsplasser. En kompakt utvikling av et baseområde er bærekraftig på den måten at flere får anledning til å dele på fellesfunksjonene som bygges. En mer moderne bygningsmasse gir også bedre arbeidsmiljø, jobbkvalitet, HMS og total kvalitet. Et mer komplett baseområde er også med på å redusere trykket på inngripsfri natur ved at gjesten aktiviseres der de bor. Prosjektet er et ledd i å øke produktiviteten og verdiskapingen i reiselivet på Geilo ved å utnytte eksisterende kapasitet i opplevelsesinfrastrukturen i SkiGeilo – sommer og vinter. Varme senger tilpasset markeder som kan fylle midtuke og skuldersesonger på Geilo er avgjørende og er en kjent faktor for å skape en bærekraftig vekst i reiselivet. Reiselivsnæringen på Geilo har stor spredning til det lokale arbeidsmarkedet og annen handelsnæring i lokalmarkedet. Prosjektet har også med seg sentrale momenter som; fokus på gjesteopplevelser med høy kvalitet, dra nytte av eksisterende infrastruktur, ivaretagelse av gode uteområder, samt bærekraftige energi- og logistikk-løsninger.

<i>f) tiltaketets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</i>	Tiltaket skal utformes som moderne leilighetsbebyggelse, som harmonerer med landskapet. Bebyggelse tilpasses landskap, omkringliggende bygningsmiljø, samt omgivelser, herunder eksisterende skianlegg. Bebyggelse anlegges som større tun, med mulighet for å stå på ski direkte inn på området fra skianlegget.
<i>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</i>	Tiltaket samsvarer med hovedtrekk i Områderegulering for Vestlia reiselivsområde, med planID 3044_4181. Det er ønskelig og økonomisk hensiktsmessig å kunne forsere byggestart og bruk av varme senger før alle rekkefølgekrav er innfridd.
<i>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</i>	Ingen vesentlige interesser berøres av tiltaket. Området berøres ikke av hensyns-, fare eller båndleggingssoner i Områderegulering Vestlia reiselivsområde, med planID 3044_4181.
<i>i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</i>	Det utarbeides ROS-analyse ifm. reguleringsplanen. ROS-analysen skal avdekke eventuelle risiko- og sårbarhetsmomenter tilknyttet planområde. Eventuelle øvrige utredningsbehov avklares i oppstartsmøte.
<i>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</i>	Følgende interessenter vurderes som berørte og som følgelig skal varsles; Hol kommune - Viken fylkeskommune - Statsforvalteren i Oslo og Viken - NVE - Mattilsynet - Statens vegvesen - Hallingdal renovasjon - Hallingdal kraftnett - Hol brann- og redningsvesen - Sameiene rundt - Vestlia Resort Den endelige varslingslisten utarbeides i samråd med Hol kommune.
<i>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</i>	Ordinær varslings- og medvirkningsplikt iht. pbl. § 5. Det vurderes behov for informasjonsmøte/nabomøte.
<i>i) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</i>	Planinitiativet er i tråd med nylig vedtatt overordnet områdeplan. Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-2 eller forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8.

Oslo, 23.06.2022

På vegne av SkiGeilo Utvikling AS,

Axel Ødegaard
Arealplanlegger