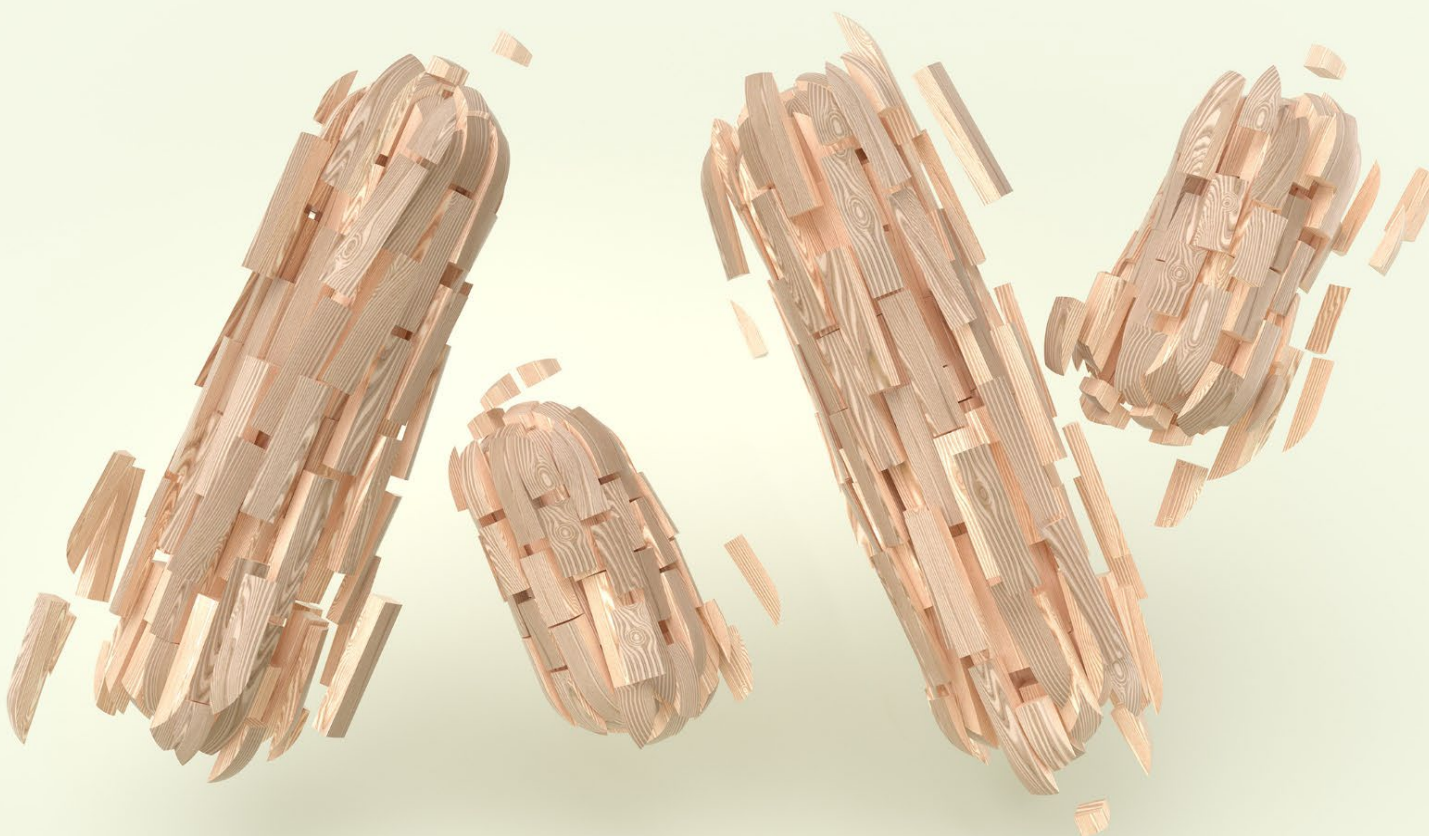


# Breidablikk II

## Planinitiativ

Hallingdal Hytteservice AS



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Hallingdal Hytteservice AS  
Tittel på rapport: Breidablikk II  
Oppdragsnavn: Breidablikk II - Geilo - Detaljregulering  
Oppdragsnummer: 616707-03  
Utarbeidet av: Judith Aakre  
Oppdragsleder: Eirik Øen  
Tilgjengelighet: Åpen

|     |              |               |           |           |
|-----|--------------|---------------|-----------|-----------|
|     |              |               |           |           |
|     |              |               |           |           |
|     |              |               |           |           |
|     |              |               |           |           |
| 01  | 9. des. 2023 | Planinitiativ | JA        | Initialer |
| Ver | Dato         | Beskrivelse   | Utarb. av | KS        |

## Innhold

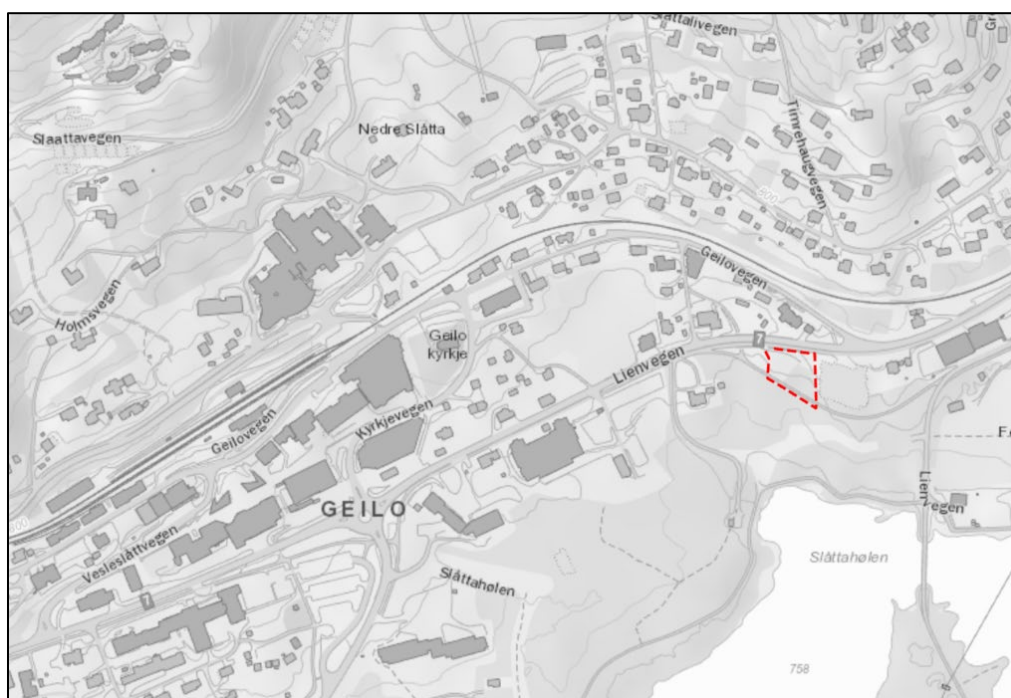
|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Dokumentinformasjon                                                          | 2  |
| 1. Innledning                                                                | 4  |
| 1.1. Historikk                                                               | 4  |
| 2. Gjennomgang av planarbeidet                                               | 5  |
| 2.1. Formål                                                                  | 5  |
| 2.2. Forholdet til overordna planer og gjeldende reguleringsplaner           | 6  |
| 2.3. Planområdet og virkninger av planarbeidet                               | 7  |
| 2.4. Planlagt bebyggelse og andre tiltak                                     | 8  |
| 2.5. Utbyggingsvolum og byggehøyder                                          | 8  |
| 2.6. Funksjonell og miljømessig kvalitet                                     | 9  |
| 2.7. Tiltakets virkning på-, og tilpassing til landskap og omgivelser        | 9  |
| 2.8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet                    | 10 |
| 2.9. Samfunnssikkerhet                                                       | 10 |
| 2.10. Berørte parter, prosess og medvirkning                                 | 10 |
| 2.11. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning | 11 |

# 1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av Hallingdal Hyttetervice AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for Breidablikk II. Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo i Hol kommune og grenser inn til området for Breidablikk I hvor nytt leilighetsbygg for fritids- og turistformål er under oppføring.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendom 65/73, samt del av eiendom 3044/0 (veg). Det er ønskelig å gjennom planarbeidet legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Det aktuelle området er i gjeldende reguleringsplan satt av til frittliggende boligbebyggelse.

Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet på Geilo. Planområdet er vist med rød, stipla linje.

## 1.1. Historikk

I 2020 ble det jobbet med et planinitiativ for å kunne etablere leilighetsbygg med utleieenheter (næring) kombinert med boligenheter på eiendommen. Ut ifra kommunens overordna planverk og strategi for å øke andelen helårsboliger i Geilo sentrum er planinitiativet og formålet med planarbeidet nå kun retta mot boligbebyggelse.

Kommunen ønsker ikke å legge til rette for leilighetsbygg med blandet bruk, da dette erfaringsmessig ikke gir ønskelig bomiljø for noen parter. Det reviderte planinitiativet medfører at formålet er i tråd med hovedformål i gjeldende reguleringsplan, som er bolig (frittliggende). Endringen som ønskes med omreguleringen er konsentrert boligbebyggelse – leilighetsbygg/blokkbebyggelse, med nødvendige endringer i grad av utnytting og byggehøyder mm.

## 2. Gjennomgang av planarbeidet

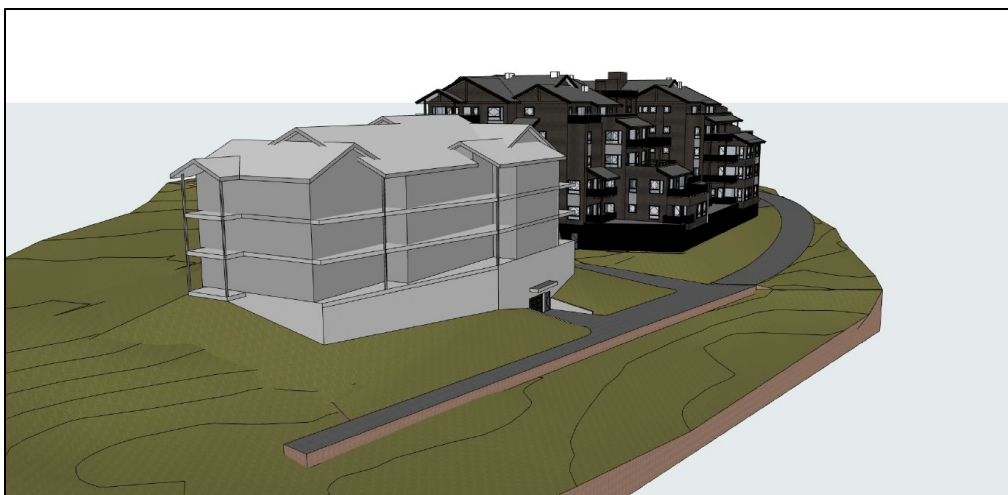
### 2.1. Formål

Hallingdal Hytteservice AS utvikler i dag eiendom 66/17 til fritids- og turistformål (varme/kalde senger), og det er en prosess på gang for tilrettelegging for kombinert bolig og fritids- og turistformål på eiendommen. Hytteservice har nå kjøpt eiendom 65/73 og ønsker å utvikle dette området til konsentrert boligbebyggelse.

Foreløpig konsept viser et bygg med 3 etasjer ut mot riksveg 7, ca. 20 leiligheter og parkering i to underetasjer.



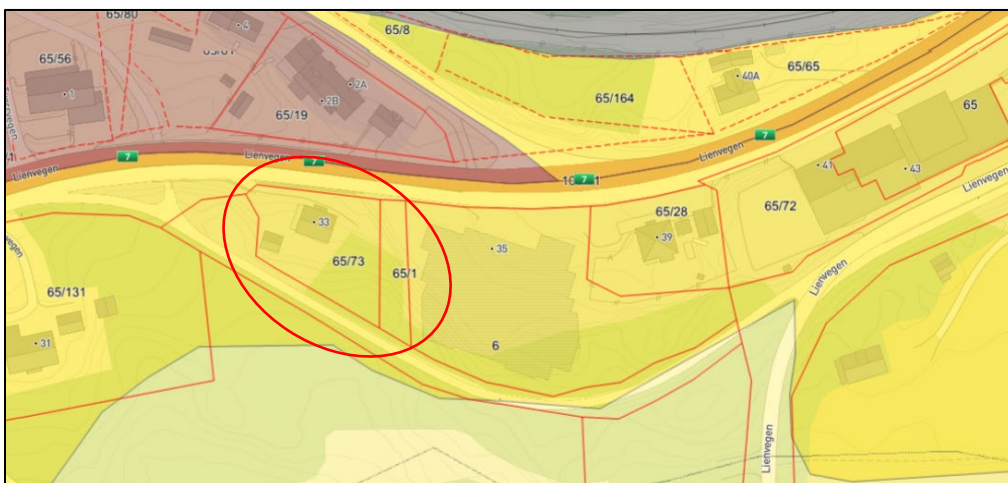
Figur 2: Perspektiv som viser skisse i tidlig fase. Lysegrått bygg i forkant viser tenkt bygg på eiendom 65/73. Mørkegrått bygg viser bygg som i dag er under oppføring på eiendom 65/17.



Figur 3: Perspektiv som viser skisse i tidlig fase. Lysegrått bygg i forkant viser tenkt bygg på eiendom 65/73. Mørkegrått bygg viser bygg som i dag er under oppføring på eiendom 65/17.

## 2.2. Forholdet til overordna planer og gjeldende reguleringsplaner

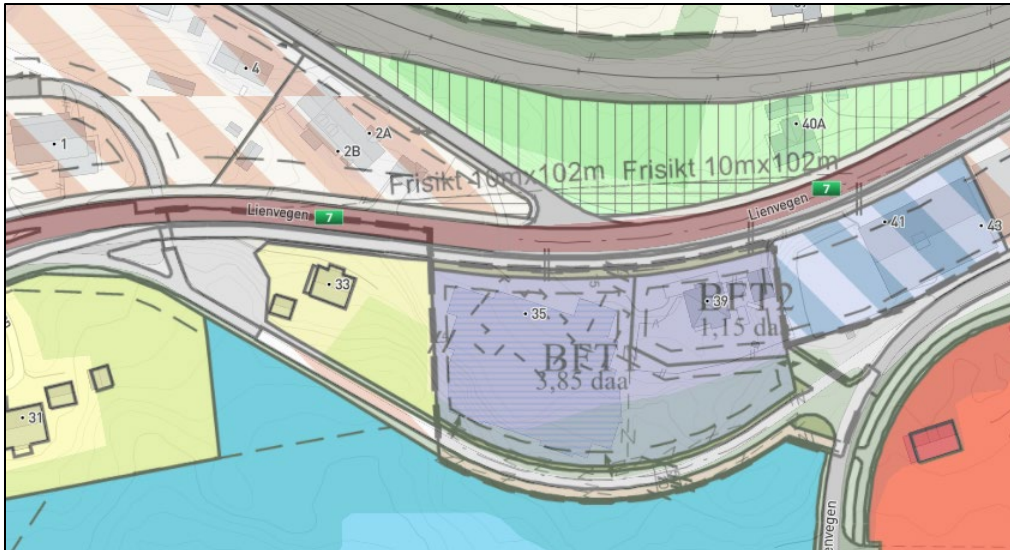
Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommunedelplan for Geilo sentrum, PlanID 4001-2010 (ikraftsettelsesdato 24.06.2010). Det aktuelle området er i kommunedelplanen satt av til nåværende tettbebyggelse.



Figur 4: Utsnitt kommunedelplan for Geilo sentrum. Det aktuelle området ligger innenfor den røde sirkelen.

Det aktuelle området er også berørt av reguleringsplan for skula og idrettsområdet, PlanID062004145 (ikraftsettelsesdato 27.06.2013). Det aktuelle området er i gjeldene reguleringsplan satt av til frittliggende boligbebyggelse. Det aktuelle området grenser også inn til reguleringsplan for Breidablikk hvor det er lagt til rette for fritids- og turistformål.

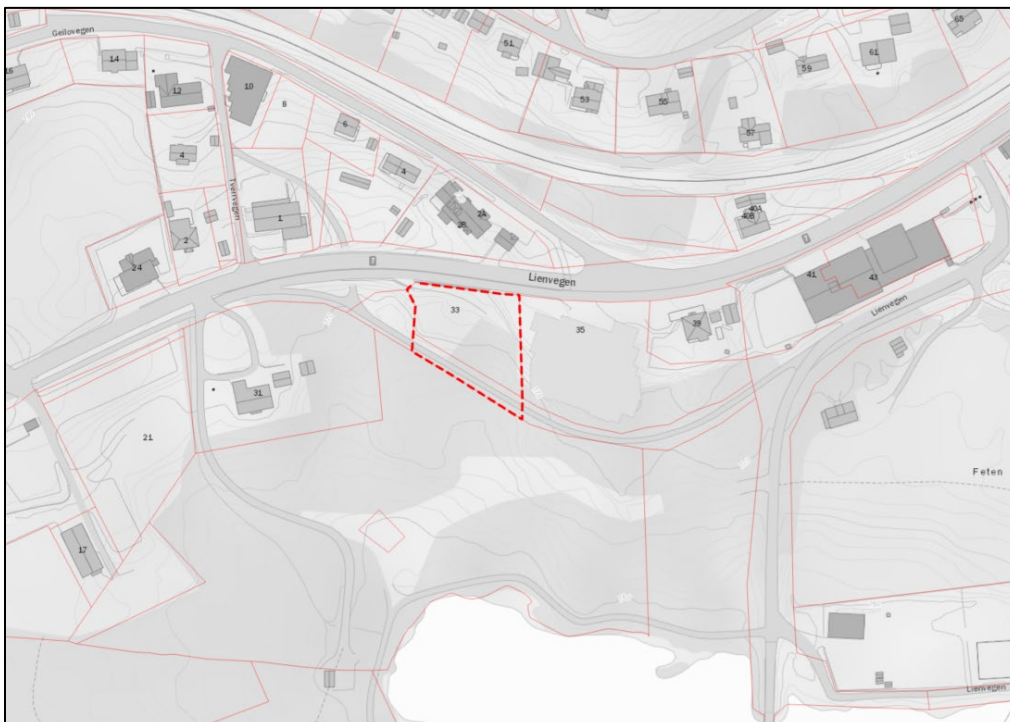




Figur 5: Utsnitt gjeldene reguleringsplanstatus i område. Det aktuelle området ligger innenfor den røde sirkelen.

## 2.3. Planområdet og virkninger av planarbeidet

Det aktuelle området som det er ønskelig å utvikle ligger på eiendom 65/73. I tillegg er del av kommunal eiendom 3044/0 tatt med for tilkomst.



Figur 6: Det aktuelle området er markert med rød stipla linje i utsnittet over. Kommunal veggrunn er tatt med i planområdet for å koordinere atkomst og gang- og sykkelvegen.

Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo og det sees på som naturlig å videreutvikle området til boligbebyggelse. Det ligger i kort avstand fra togstasjonen, gang- og sykkelveger, handels- og servicetilbud, skole, barnehage mm.

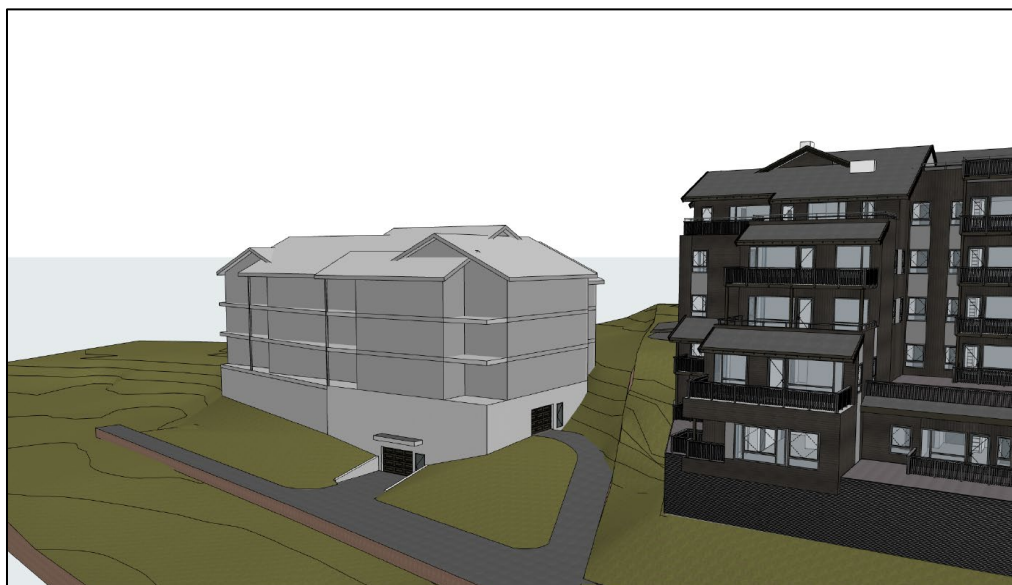
Samlet areal for 65/73 er 1623 m<sup>2</sup>.

## 2.4. Planlagt bebyggelse og andre tiltak

Foreløpig konsept viser et bygg over 3 etasjer med to underetasjer. Bygget vil romme ca. 20 leiligheter, samt parkeringsplasser og boder. Parkering og boder vil være i underetasjene. Området vil få adkomst fra nedsiden, slik som på Breidablikk.

Vegen, samt fortau vil bli videreført fram til nedkjøring i parkeringshus. Videre vil vegen gå over i å være gangveg. Dette for å hindre gjennomkjøring og sikre myke trafikanter og barn og unges interesser.

Det vurderes som naturlig å videreføre byggegrense på 15 meter fra senterlinje veg som er brukt i reguleringsplan for Breidablikk.



Figur 7: Perspektiv som viser foreløpig konsept. Lysegrått bygg i forkant viser tenkt bygg på eiendom 65/73, mens mørkegrått bygg viser bygg som i dag er under oppføring på eiendom 65/17.

## 2.5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil bli vurdert opp mot gjeldende planstatus og relevante arealdisponeringer i Geilo sentrum.

Det vil være viktig å legge til rette for en løsning som harmonerer godt med omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.



## 2.6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vises til formålet med planarbeidet, jf. kap. 2.

Det skal innenfor planområdet legges til rette for konsentrert boligbebyggelse. Alt som bygges innenfor planområdet skal bygges etter TEK17 standard. Planen skal også forholde seg til omkringliggende områder og bebyggelse, samt omkringliggende rekreasjonsområder og tur- og løypenett på en slik måte at det legges til rette for gode forbindelser og bruk av områdene.

Støyforhold er utredet av Muticonsult. Til oppstartsmøtet ber vi kommunen om en særskilt vurdering av anbefalingen om stille side for samtlige boenheter, samt størrelse på uteoppholdsareal.



Figur 8: Utsnitt fra støysonerkart i støyutredningen (Multiconsult). Illustrasjon av bygg på planområdet vises til venstre, Breidablikk I til høyre.

## 2.7. Tiltakets virkning på-, og tilpassing 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. Føringer gitt i overordnet plan, samt reguleringsbestemmelser i reguleringsplan for Breidablikk på nabotomten vil bli vurdert for å legge til rette for en helhetlig og fremtidsretta løsning.

## 2.8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utviklingen forventes å bidra positivt med nye sentrumsnære boligenheter. Videre vil planen muliggjøre Hallingdal Hytteservice sitt ønske om utvikling av eiendommen.

I gjeldende reguleringsplan er det ikke regulert egen byggegrense fra riksveg 7. Veglova §29 har krav om 50m byggegrense, men andre avstander kan vurderes på særskilt fastsatte strekninger – normalt sett gjennom reguleringsplaner.

I naboplanen Breidablikk er byggegrensen satt til 15m fra riksvegen (for øvrig også i planen Geilo Sentrum). Det vurderes som naturlig å videreføre denne byggegrensen fordi forholdene er tilsvarende mht. trafikkbildet og tenkt bebyggelse. En utvidelse av byggegrensen vil vanskeliggjøre utbygging på tomte fordi den ligger mellom riksvegen og regulert veg sør for eiendommen, der den lengste avstanden er ca. 50m. I planprosessen vil hensyn til støy særskilt vurderes.

## 2.9. Samfunnssikkerhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

## 2.10. Berørte parter, prosess og medvirkning

Det vil legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

- Hol kommune
- Viken fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- NVE
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Hallingdal renovasjon
- Hallingdal kraftnett

