

Oppdragsgiver: SkiGeilo Utvikling AS
Oppdragsnavn: Vestlia Reiselivsområde: Detaljregulering c-BFR0206
Oppdragsnummer: 619010-26
Utarbeidet av: Ingvild Johnsen Jokstad
Oppdragsleder: Eirik Øen
Dato: 25.03.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ for detaljregulering av feltene c-BFR02-06 innenfor områdereguleringsplan Vestlia, Geilo

Planinitiativet er utformet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-1, og redegjør nærmere for ønsket reguleringsplan.



Foto:SkiGeilo

Versjonslogg:

03	25.03.25	Revidert iht vedtak i UPU 13.03.2025, sak 23/25	EØ	-
02	12.02.25	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	EØ	-
01	04.02.25	Til oppstartsmøte	IJJ	EØ
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Innhold

Planinitiativ for detaljregulering av feltene c-BFR02-06 innenfor områdereguleringsplan Vestlia, Geilo	1
1. Forslagstiller og plankonsulent	3
2. Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
3. Planområdet og planstatus	3
4. Planlagte tiltak.....	5
5. Tema i planarbeidet og interesser som blir berørt.....	6
5.1. Aktuelle tema for planarbeidet:	6
5.2. Interesser som blir berørt	7
6. Medvirkning	7
7. Krav om konsekvensutredning	7
8. Tema som ønsket diskutert i oppstartsmøte.....	8

1. Forslagstiller og plankonsulent

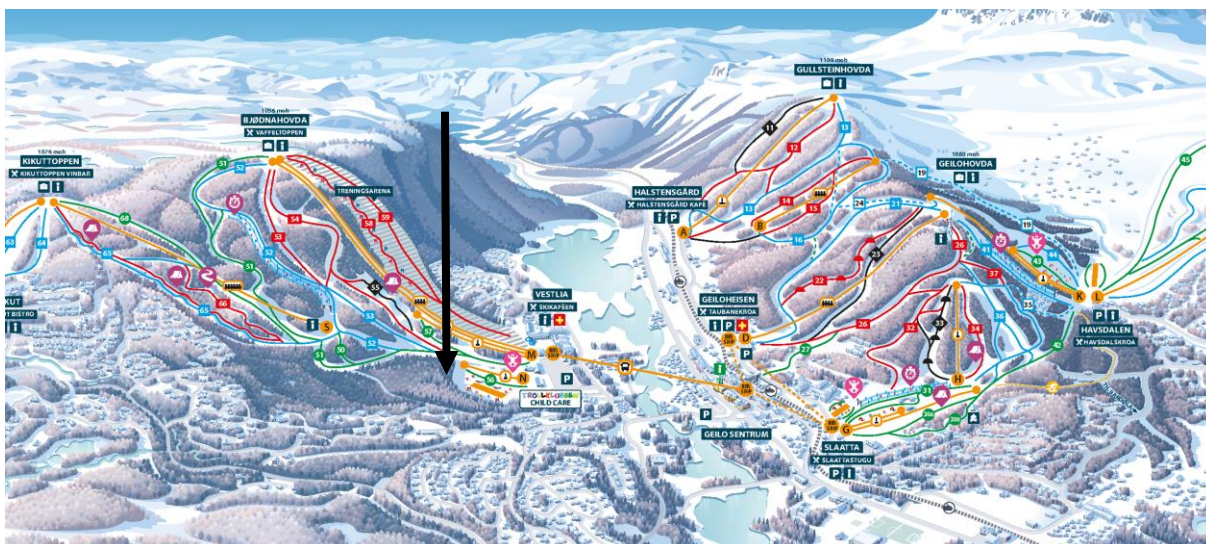
Asplan Viak har utarbeidet planinitiativet på vegne av SkiGeilo Utvikling AS.

2. Bakgrunn og formål med planarbeidet

Formålet med planområdet er å detaljregulere delområde c-BFR02-06 i Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo.

3. Planområdet og planstatus

Planområdet ligger på sørsida av Ustevassdraget, innenfor Vestlia Reiselivsområde - Geilo.



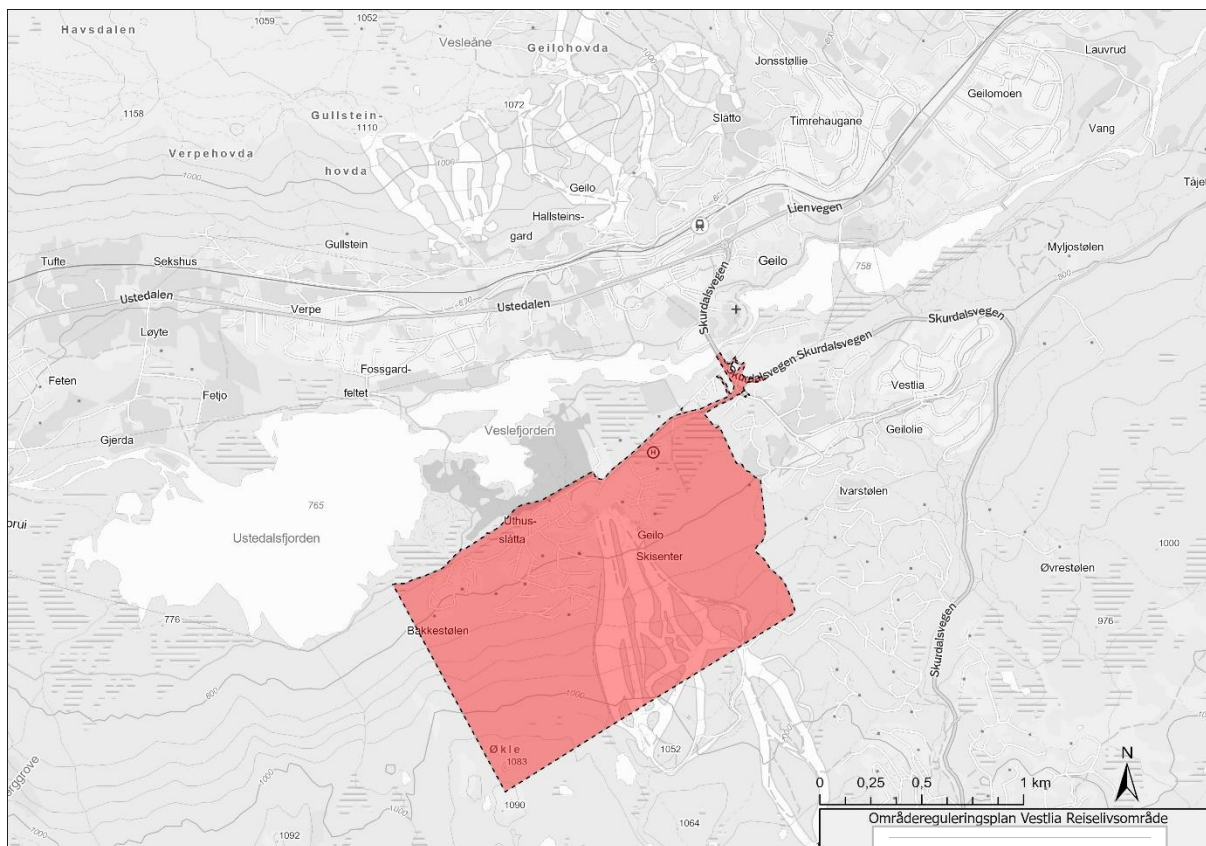
Figur 3-1 Fra SkiGeilo sitt løypekart. Beliggenheten for planområdet er markert med sort pil.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor eiendom gnr/bnr. 66/1006 og eies av GEILO 770 AS.

Arbeidet med miljøopprydding etter skytebanedrift er i slutfasen, kun sluttrapporten gjenstår. Utbygging av infrastruktur pågår i området.

Planlagt areal er satt av til reiselivsområde i kommunedelplan for Geilo, vedtatt 24.06. 2010.

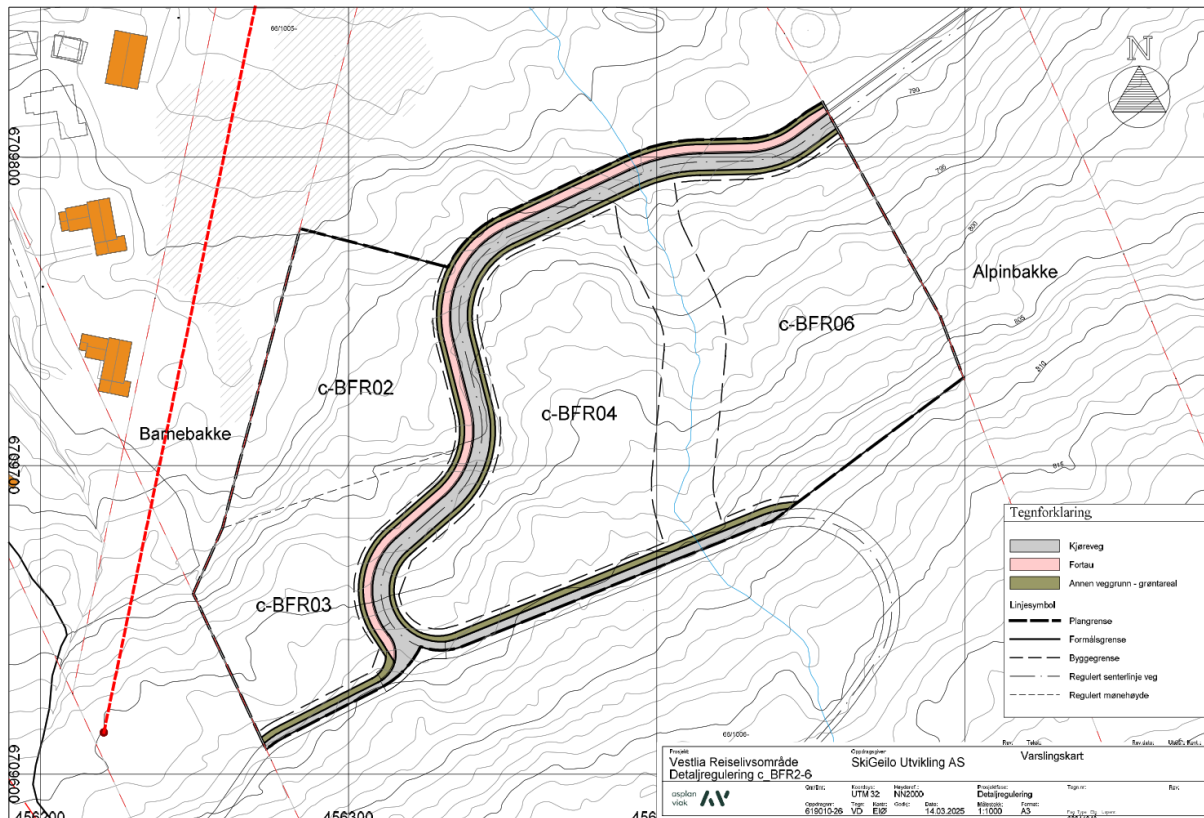
Området inngår i områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde PlanID 4181, vedtatt 02.09.2021.



Figur 3-2. Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde er avgrenset som vist i utsnittet over med rød farge. Planområdet for felt c_BFR02-06 ligger i østre del av områdeplanen.

Arealene som det her søkes oppstart for er i områdeplanen benevnt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06, og er regulert til fritidsbebyggelse – sosi 1120. Det tillates etablert konsentrert fritidsbebyggelse/blokk. Feltene 04 og 06 er delt av en bekk som er regulert med formål bruk og vern av sjø og vassdrag med andre angitte hovedformål. Her er det tillatt å etablere broer og kulverter i forbindelse med kryssing av løyper/nedfarter, og i tilknytning til kryssende veger.

Det er krav om felles detaljreguleringsplan for feltene c-BFR02, c_BFR03, c_BFR04 og c-BFR06. I bestemmelsen pkt 4.3.2 fremgår det at det tillates totalt 85 enheter innenfor disse feltene. Videre fremgår det at det «tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging».



Figur 3-3. Planavgrensingen er vist med svart grovstiplet linje.

4. Planlagte tiltak

Planområdet vil bli detaljregulert for konsentrert fritidsbebyggelse. Ulike konsepter vil bli vurdert, og boenhetene skal tilrettelegges for å kunne gå i utleie i tråd med prinsippvedtaket om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.

Videre planprosess og vurderinger av utbyggingskonsepter vil avgjøre om det blir nødvendig å avvike kravet til takvinkel og at byggene skal ha møneretning på hovedtaket parallelt med terrengkoter, jf. pkt 4.1.1 j) og k). Dette er et punkter som ikke nødvendig vis bygger opp om intensjonen i føringene i pkt. 4.1.1 e), g), h) og k).

Prosjektet vil ha en høyere utnyttning enn de frittliggende fritidsboligene som ligger høyere opp i lia. Møneretning på tvers av terrengkoter og slakere takvinkel enn 22 grader er ikke uvanlig, og må ses i et helhetlig perspektiv ift utbyggingskonsept, beliggenhet og

topografi. Konsentrert bebyggelse i kjerneområder vil uansett prege landskapsbildet annerledes enn tradisjonelt frittliggende hytter i åslandskap eller høyfjell¹.

Tverrgående møneretning tar seg ofte bedre ut i terrenget, og kan føre til bedre siktlinjer. Tverrgående møneretning er et vanlig uttrykk i Geilo og Kikutområdet. Gode eksempler har vi i Geilohovda, Geilo Fjellandsby, Solhovda og Solhovda Sør for å nevne noen. Praksisen viser at Hol kommune aksepterer slike løsninger.

Adkomst skal vurderes. Det kan være aktuelt å krysse bekken med veg.

Det legges opp til å regulere byggegrenser, utnyttelsesgrad, veger, parkering og grønnstruktur samt evt. renovasjon, mens plassering av bygg avklares i byggesaken.

5. Tema i planarbeidet og interesser som blir berørt

5.1. Aktuelle tema for planarbeidet:

- Naturfare

Skred er avklart i overordna plan.

Bekken gjennom planområdet er utredet i overordna plan, og nødvendige dimensjoneringskriterier avklart med NVE. Kravet følges opp i denne detaljplanen, og sees i sammenheng med intern overvannshåndtering.

- Adkomstveier, parkeringsareal og trafiksikkerhet

Adkomst må vurderes av hensyn til sikt og rasjonell betjening av området.

Parkeringsbehov og aktuelle parkeringsløsninger vurderes for hver tomt/hvert felt.

- Utnyttingsgrad - antall enheter per felt og fordelingen av enheter tilrettelagt for utleie

Vurderes opp mot bestemmelser i overordna plan.

- Kvalitets og arealkrav for ute- og rekreasjonsareal, samt koblinger mot omkringliggende grønnstruktur

Overordna plan har krav om felles uteområdet. Hvordan dette skal løses inngår i vurderingen av planforslaget. Det ses på muligheter for ski inn/ut.

¹ Tidligere benyttet en seg ofte av denne bestemmelsen ifm. regulering av frittliggende hytter, men materialbruk, form, farge og utebelysning har vist seg som et viktigere styringsverktøy enn at retningen på taket skal ligge langs med terrengkotene.

- Vann og avløp samt løsninger for overvann og sløkkevann

Det utarbeides en VAO-plan for disse temaene. Flom og evt. sikringstiltak knyttet til bekken inngår i planarbeidet.

- Riggområder og massehåndtering:

Riggområder skal avklares i detaljreguleringsplan. Det lages en masseberegning. Håndtering av evt. overskuddsmasser beskrives og sikres i plan om nødvendig.

- Samfunnssikkerhet

ROS-analyser er et verktøy for å sikre at planer fremmer hensynet til samfunnssikkerhet, og det vil bli utarbeidet en ROS-analyse til denne planleveransen. De fleste temaene vurderes avklart i områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde, men vi vil kvittere ut de aktuelle temaene, og rette et ekstra blick på:

- Tilrettelegging for brann- og redning
- Overvann og flom

5.2. Interesser som blir berørt

Vesentlige forhold og interesseavveininger er avklart i overordna plan.

6. Medvirkning

Planprosess følger vanlig prosedyre for varsling og informasjon gjennom brev og annonsering.

Varslingsliste avklares med Hol kommune.

7. Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet har til formål å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 02.09.2021. Så lenge arealformålet er fritidsbebyggelse (1120) og i tråd med overordna plan skal det ikke være nødvendig å konsekvensutrede planforslaget, jf. forskrift om konsekvensvurderinger § 6.

8. Tema som ønsket diskutert i oppstartsmøte

I oppstartsmøte ønsker vi å få belyst følgende forhold:

- Prinsippet for utbyggingskonsept og detaljeringsgrad
- Rekkefølgekrav fra overordna plan
- Avvikende møneretning og takvinkel jf. bestemmelse pkt. 4.1.1j) og k).
- Aktuelle kommunale veiledere, normer og krav av betydning for planarbeidet