

| Referat - Oppstartsmøte                    |  |
|--|--|
| Saksnr/Navn:                               | 2025/7242 – Detaljreguleringsplan Lienvegen 86-90  |
| PlanID                                     | 4254   |
| Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet: | 64/321   |
| Møtested:                                  | Teams/Ålmannvegen 8, møterom 3   |
| Møtedato og tid:                           | 26.01.2016 kl. 11:00-12:00   |
| Møtedeltakere:                             | <b>Fra forslagsstiller:</b> Erik Fossgård, Atle Fossgård (Fossgård Bygg AS), Andreas Sporlid Olsen (Vestrem AS), Anders Holm (Aktium Eiendom), Håvard Skaaden (HS arealplan AS)<br><b>Fra kommunen:</b> Ingrid Tormodsgard (saksbehandler), Kamilla Holberg Mjøsund (avd. leder) |
| Kontaktperson videre:                      | <u>Fagkyndig:</u> Håvard Skaaden<br><u>Fra kommunen:</u> Ingrid Tormodsgard  |

| Formål med oppstartsmøtet  |  |
|--|--|
| <p>Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Referatet skrives av kommunen og oversendes planfremmer i etterkant av møtet. Signert referat legges ved varsel om oppstart.</p> <p><b>Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.</b></p> |  |
| <u>Orientering fra planfremmer:</u>  | <p>Formålet med planarbeidet: Legge til rette for ny forretningsbebyggelse (dagligvare) med tilhørende parkeringsanlegg på terreng med adkomst fra Lienvegen som i dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse, inkludert boliger og bensinstasjon forutsettes beholdt. Det planlegges etablert en dagligvareforretning med ca. 1000 m2 gulvareal innlemmet i eksisterende bebyggelse.</p> <p>Foreløpige skisser i planinitiativet viser tenkt parkeringsløsning på terreng og varelevering øst for eksisterende bebyggelse.</p> |
| <u>Plantype(X):</u>  | x   Detaljregulering jf. § 12-3  |
|  | Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen   |
|  | Reguleringsendring   |

## 1. Planstatus for området

### 1.1 Eksisterende planer i området

| (X) | Type plan | Plannavn | Formål |
|-----|-----------|----------|--------|
|     |           |          |        |

|   |                         |                           |                     |
|---|-------------------------|---------------------------|---------------------|
|   | Kommuneplanens arealdel |                           |                     |
| x | Kommunedelplan          | KDP for Geilo             | Tettstedsområde/LNF |
| x | Reguleringsplan         | Reguleringsplan Geilomoen | Forretning          |

## 1.2 Pågående planer i området

| (X) | Type plan               | Plannavn                                  | Formål               |
|-----|-------------------------|---|----------------------|
| x   | Kommuneplanens arealdel | Revidering av KPA2024-2036 (ikke vedtatt) | Forretning/parkering |
|     | Reguleringsplan         |   |                      |
|     | Endring av plan         |   |                      |

## 1.3 Forhold til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

|   |  |
|---|--|
| x | Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.             |
|   | Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan. |

## 2. Planens avgrensning

|  |   |
|--|---|
| Kommunens merknader til planavgrensningen: | <p>Merknader ved oppstartsvarsling fra eksempelvis vegmyndigheter kan medføre behov for justert plangrense.</p> <p><i>Etterskrift Hol kommune:</i><br/> <i>Etter avholdt oppstartsmøte har det kommet opp spørsmål om å inkludere Lienvegen 92 og 94 i det varslede planområdet for å blant annet kunne se på en helhetlig trafikksituasjon. Det ble 12.02.26 avholde møte mellom Hol kommune, Aktium, Fossgård Bygg AS, Håvard Skaaden og Andreas Olsen knyttet til dette spørsmålet. Det står i dag to registrerte boligbygg på de to eiendommene. Lienvegen 92 og 94 ligger innenfor samme felt som dagens bebyggelse på nr. 86-90 i gjeldende reguleringsplan for Geilomoen. Kommunen er positive til å inkludere disse eiendommene dersom det kan bidra til en mer helhetlig løsning for trafikk. Eventuelt formål for disse eiendommen er ikke avklart. Dersom det foreslås etablering av nye boenheter, må blant annet støyforhold kartlegges og nødvendige tiltak sikres jf. pkt. 4.10. Planfremmer tar videre dialog med grunneiere av Lienvegen 92 og 94. Endelig valg av planavgrensning oversendes kommunen før det varsles oppstart.</i></p> |
|--|---|

### 2.1

|   |  |
|---|--|
|   | Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:    |
|   |  |
| x | Planen vil erstatte <u>deler</u> av følgende planer: |
|   | Reguleringsplan Geilomoen                            |

### 2.2 Kart

|   |   |
|---|---|
| x | Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll. |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| x | Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt. |
|---|---|

\*Skal følge nasjonal produktspesifikasjon og tegneregulering for arealplan og digitalt planregister.

### 3. Konsekvensutredning/Planprogram

|   |  |
|---|--|
|   | Planen utløser krav om konsekvensutredning:  |
| X | <p>Planen utløser <u>ikke</u> krav om konsekvensutredning:</p> <p><u>Forslagsstillers begrunnelse:</u> Forslagsstiller har sendt inn vurdering etter KU-forskriften, jf. saksnr. 2025/7242 journalpost 5. Det konkluderes med at planarbeidet ikke omfattes av KU-forskriftens § 6-8. Det begrunnes med at planarbeidet i hovedsak er i henhold til gjeldende overordnede planer, og at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.</p> <p><u>Kommunens kommentar:</u> Innsendt materiale er vurdert i henhold til plan og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. På nåværende tidspunkt tiltrer administrasjonen forslagsstillers vurdering, og vurderer at saken ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften. Planforslaget skal dermed ikke konsekvensutredes.</p> |

### 4. Kommunens tilbakemeldinger

| Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplan-veileder (2018). |   | Merknader/Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:  |
|---|---|---|
| 4.1   | Prinsipielle avklaringer                                  | Forslag om dagligvarehandel på eiendommen er ikke i tråd med føringene i kommuneplanens samfunnsdel, hvor det fremgår at ved etablering av ny handel skal dette legges til regulerte områder i sentrum. UPU tok i møte 15.01.2026 stilling til arealdisponeringen som er foreslått, og vedtok at kommunen skulle kalle inn til oppstartsmøte. Det ble forutsatt at hensynet til trafiksikkerhet, sikker trafikkavvikling og kobling mot skole- og idrettsområde og boligområdene rundt ivaretas på en god måte i det videre planarbeidet. |
| 4.2   | Kulturminner/Kulturmiljø                                  | Ikke aktuelt.   |
| 4.3   | Naturmangfold   | Innenfor kartlagt område for naturtyper. Ingen registreringer på eiendommen.  |
| 4.4   | Arkitektur, landskap, utbyggingsvolum og byggehøyder      | Foreslås i hovedsak å videreføre eksisterende bebyggelse. Planforslaget vil vurdere behov for ny bebyggelse.  |
| 4.5   | Lek og uteoppholdsarealer                                 | Eksisterende boenheter har i dag kun uteoppholdsareal på balkong.   |
| 4.6   | Trafikkforhold, veg, tilgjengelighet og velferdsteknologi | Kommunen forutsetter at hensynet til trafikkavvikling, og -sikkerhet ivaretas i det videre arbeidet. Endret bruk til detaljhandel kan medføre endringer i trafikkmønstre. Må utredes i planarbeidet. Avkjøring fra rv. 7 viktig. Kan være hensiktsmessig med dialog med SVV. Teknisk etat er i gang med å prosjektere nytt kryss til Geilohallen tett   |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | på planområdet (motsatt side av rv. 7). Fossgård Bygg AS har hatt noe dialog med teknisk etat ang. dette.   |
| 4.7  | Parkering  | Forutsettes løst på terreng, lik dagen situasjon. I dag ca. 75 p-plasser.   |
| 4.8  | Renovasjon   | Vurderes i planforslaget.   |
| 4.9  | Brann og utrykning   | Brann og redning i Hol kommune vil få planforslag til uttalelse før 1. gangs behandling.  |
| 4.10 | Støy, lyd og forurensning  | <p>Eiendommen og eksisterende bygg ligger delvis i rød og gul støysone fra jernbane og veg. Dersom planforslaget legger opp til flere boenheter enn eksisterende situasjon, bør støy kartlegges og tiltak sikres. Ved videreføring av dagens boligformål, må det beskrives dagens status så lenge ikke planforslaget medfører at støysituasjonen for disse boenhetene blir forverret, for eksempel som følge av mer biltrafikk.</p> <p>I tillegg bør man være obs på område for varelevering. Er det f.eks soveromsvinduer i nærheten av varelevering? Fossgård Bygg redegjorde for dagens varelevering, som er relativt hyppig. Ingen soveromsvinduer vendt mot varelevering.</p> <p>Grunnforurensning: Basert på tidligere og eksisterende bruk på eiendommen (bensinstasjon og verksted) kan det være forurensning i grunnen. Fossgård Bygg opplyste om at Esso har foretatt undersøkelser i grunnen i 2019.</p> |
| 4.11 | Flom, ras og skred<br><br>Risiko- og sårbarhet                       | <p>Ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, ras eller skred.</p> <p>Hol brannvesen har noen innledende bemerkninger knyttet til eventuell videreføring av bensinstasjon. Arealplanlegging skiller vanligvis mellom bolig-, nærings- og industriområder. Det er strenge krav til sikkerhetssoner og avstander for virksomheter som håndterer farlige stoffer, som drivstoff og ber om at dette hensyntas.</p>   |
| 4.12 | Landbruk, jordvern   | Ikke aktuelt. Parkeringsarealet vest for eksisterende bebyggelse er fradelt fra 64/4 i 2017, og arealet er i delingssaken omdisponert til annen bruk enn landbruk i sak   |
| 4.13 | Vann og avløp  | Innenfor rensedistrikt. Kommunen har et kommunalt ledningsnett, både overvann/drenering og signalkabel over eiendommen. Prosjektet med ny innkjøring til Geilohallen vil også legge om/legge nytt ledningsnett i området, hensiktsmessig å koordinere.  |
| 4.14 | Villrein   | Ikke aktuelt.   |
| 4.15 | Samarbeid og medvirkning   | I tråd med pbl.   |
| 4.16 | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg: | Avklares i planarbeidet.  |

|      |  |                          |
|------|--|--------------------------|
| 4.17 | Mulige behov for rekkefølgebestemmelser:     | Avklares i planarbeidet. |
| 4.18 | Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper: | Ikke aktuelt.            |

## 5. Aktuelle overordnende føringer

### 5.1 Kommunale føringer

|  |  |
|--|--|
|  | Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune |
|  | Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020.        |
|  | Prinsippvedtak om varme og kalde senger  |

### 5.2 Regionale føringer

|  |   |
|--|---|
|  | Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2026                       |
|  | Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035                         |
|  | Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027                        |
|  | Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027   |
|  | Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging |

### 5.3 Nasjonale føringer og retningslinjer

|  |  |
|--|--|
|  | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 |
|  | SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging                    |
|  | SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning                     |
|  | RPR Barn og unges interesser i planlegging                             |
|  | RPR Vernede vassdrag   |
|  | DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus                       |
|  | KMDs veileder om universell utforming i planlegging                    |
|  | T-1442 Behandling av støy i kommunene                                  |

## 6. Kommunens foreløpige vurdering

|     |                                  |   |
|-----|----------------------------------|---|
| (X) | Vurdering                        | Kommunens merknad   |
| x   | Anbefaler oppstart av planarbeid | Arealdisponering forelagt Utvalg for plan og utvikling i møte 15.01.2026. |

## 7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

|   |   |
|---|---|
| Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde: |   |
| 7.1   | Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. |

|     |   |
|-----|---|
| 7.2 | Oversiktskart   |
| 7.3 | Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning                                 |
| 7.4 | Adresseliste: Varselet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune. |
| 7.5 | Annonse i Hallingdølen. (Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.)             |

## 8. Videre saksgang og fremdrift

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Planfremmers planlagte oppstart: | Ultimo mars 2026 |
|----------------------------------|------------------|

| Frister   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Kunngjøring av oppstart:  | Senest 6 mnd etter oppstartsmøte. |
| Innlevering av planforslag til 1.gangsbehandling:   | Innen 1 år etter oppstartsmøte.   |
| Ved overskriding av disse fristene blir saken avsluttet om ikke plankonsulent har vært i dialog med planavdelingen og fått avtale om andre frister. |                                   |

| Generell fremdriftsplan  |   |
|--|---|
| Forutsetter en ideell planprosess, og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser, eller liknende. En ideell planprosess innebærer at eventuelle avveininger eller prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt. |   |
| Oppstartsfasen   | Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker.                   |
| Politisk oppstart/prinsippavklaring(Ved behov)   | Normalt 8 uker.   |
| Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag  | Normalt 10 måneder.   |
| Førstegangsbehandling  | 12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling.                   |
| Offentlig ettersyn   | Ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring.                              |
| Ferdigstille komplett planforslag  | Normalt 3 måneder (merkadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser. |
| Sluttbehandling og vedtak av plan  | 8 uker.   |
| Eventuelt klagebehandling  | Normalt opp mot ca. 6 måneder.  |

## 9. Gebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker. Gebyrregulativ for videre behandling av innsendte plansaker finnes her:

[Gebyrforskrift for byggesaker, plansaker og delesaker, gjeldende fra 01.01.2026](#)

|  |   |
|--|---|
| <b>Gebyr for oppstartsmøte:</b>              | Det blir sendt ut faktura for oppstartsmøte til planfremmer.<br>Fakturagrunnlaget er:<br><br>Pkt 3.1.1. Forhåndsmøte/oppstartsmøte og avklaringsmøte: <b>11 700,-</b> |
| <b>Planfremmers<br/>faktureringsadresse:</b> | Aktium Eiendom AS <i>Fredrikstad</i><br>Vikaneveien 209<br>1622 Gressvik <i>17.03.26 Anders Holm</i>  |