

Til berørte myndigheter og naboer

## **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:**

### **LIENVEGEN 86-90 Hol kommune (PLANID 4254)**

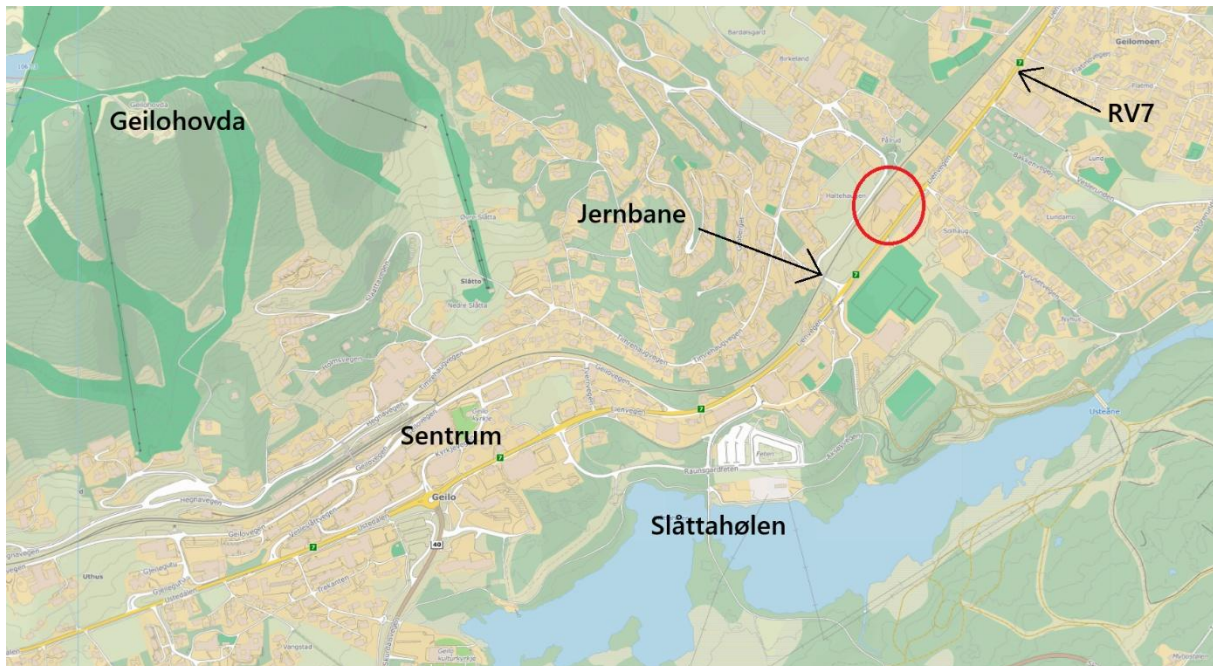
Dato: 23.03.2026

#### **Varsling**

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for Lienvegen 86-90 detaljreguleringsplan. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Forslagsstiller er Aktium Eiendom AS og HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av forretningsbebyggelse, tjenesteyting, vegserviceanlegg, bevertning, energianlegg samt videreføring av dagens boliger innenfor planområdet.

#### **Beliggenhet og planområde**

Planområdets beliggenhet er nordøst for Geilo/Hol sentrum.

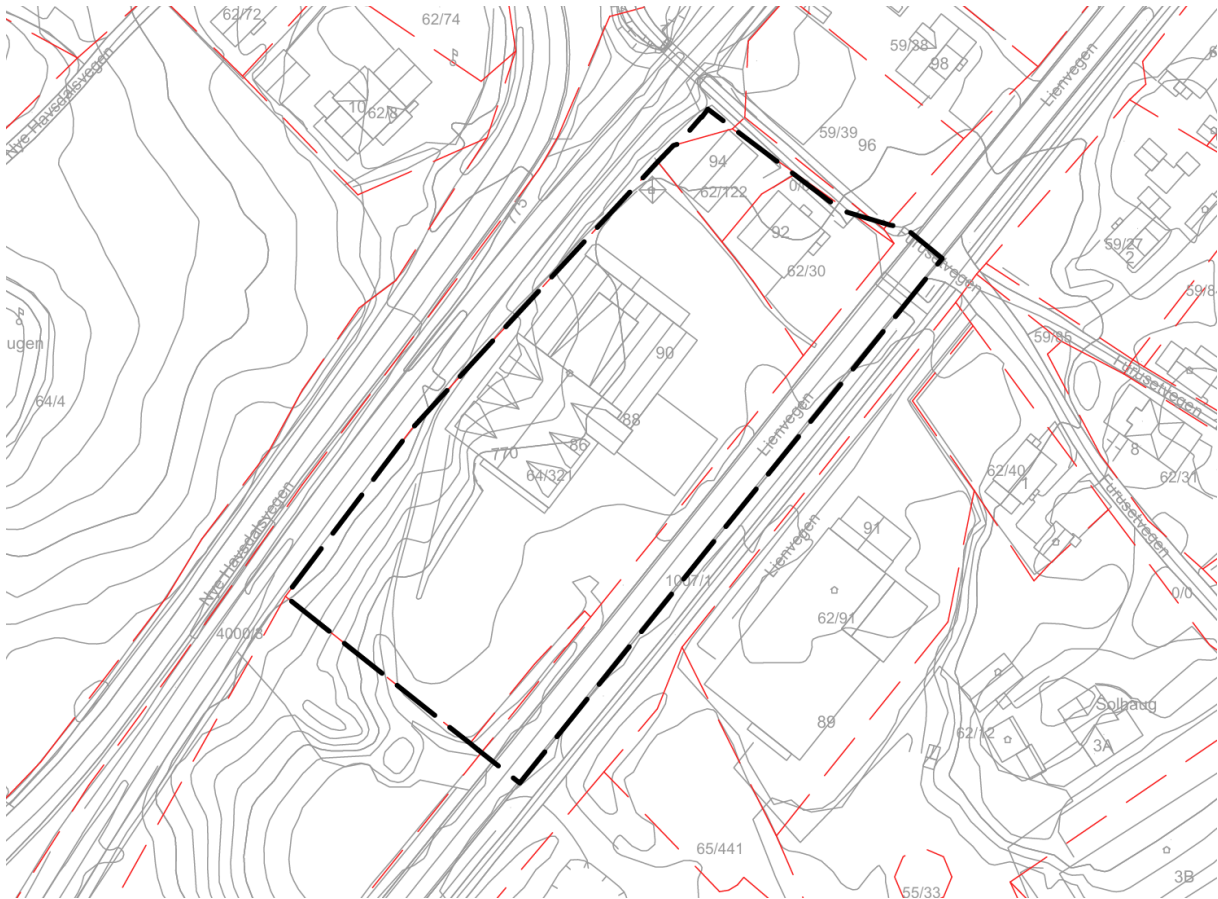


Figur 1: Planområdets beliggenhet i Hol, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises planavgrensningen. Plangrensen omfatter selve eiendommene som skal utvikles, i tillegg til arealer for offentlig veiareal. Det er i tillegg tatt med to tilstøtende eneboligtomter. Disse er hovedsakelig medtatt i planområdet for å kunne se nærmere på en helhetlig regulering og utvikling av området. Det er foreløpig ikke helt fastsatt hvordan disse skal medtas i den endelige reguleringsplanen, men dette forutsettes avklart i løpet av planprosessen.

Planområdet berører følgende eiendommer:

- Gnr/bnr 64/321: Lienvegen 86-90. Hovedeiendommen som skal utvikles
- Gnr/bnr 62/122: Lienvegen 94. Eneboligtomt.
- Gnr/bnr 62/30: Lienvegen 92. Eneboligtomt.
- Gnr/bnr 1007/1: Riksvei 7
- Gnr/bnr 59/39: Lienvegen 96.
- Gnr/bnr 0/0: En del av gangveien som leder til kulvert under jernbanen (mangler gnr/bnr).



Figur 2: Plangrense er fremhevet med sort stiptet linje, og den samlede størrelsen er cirka 8,3 daa.

## Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht. Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

## Dagens arealbruk

Innenfor planområdet driver Geilo Auto AS bilbutikk og verksted, samt at det finnes en ubetjent bensinstasjon og seks leiligheter som Fossgård Bygg AS eier og leier ut. Bygget er eldre og ikke lenger optimalt for dagens drift. Nordøst i planområdet er det to frittliggende eneboliger på egne tomter som leies ut.

Planområdets omgivelser består i stor grad av samferdselsanlegg, jernbane, landbruksareal og boligbebyggelse. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og handels- og tjenestetilbud. Avstanden til Hol rådhus er cirka 13,6 km.

## Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for boligformål (bevare eksisterende boliger), forretningsbebyggelse, vegserviceanlegg, bevertning, energianlegg og tjenesteyting med tilhørende

anlegg. Aktuelle varetyper er både plasskrevende varer og detaljhandel/småvarer. Det er ønskelig å vurdere tilrettelegging av et serveringssted (formål bevertning), som kan naturlig innpasses i område som dette, men god tilgang til hovedvegssystemene og mange naturlig forbigående.

Dagens bruk av området tillates videreført.

Gjennom planprosessen er det også ønskelig å vurdere muligheten for etablering av et batterianlegg (energianlegg) innenfor planområdet. Dette kan bidra til lokal lagring av energi, som omfordes på det lokale nettet når det ellers er underskudd på energi/strøm. Et slikt anlegg forventes å utgjøre et begrenset areal, på inntil 100 m<sup>2</sup> BYA.

## Plansituasjon

### Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er i hovedsak avsatt til forretningsbebyggelse (FOR5) og parkering i foreliggende høringsforslag til ny kommuneplans arealdel (høst 2025). Reguleringsplanen vil i hovedsak forholde seg til føringene som fremgår av den nye kommuneplanen som er under utarbeidelse, fordi deler som angår blant annet parkeringsdekning, etiske krav med videre. For øvrig omtale av planlagt formål vises det til punktet «planlagt arealbruk».



Figur 3: Utklipp av foreliggende forslag til ny kommuneplan sammen med plangrensen.

### Reguleringsplaner

Planområdet inngår i dels reguleringsplan for Geilomoen vedtatt 07.08.1973. Eksisterende bebyggelse ligger innenfor formålet S4 – Forretning. Reguleringsplanen har ingen begrensende bestemmelser for type forretningsvirksomhet. Utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser følger under.

## BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICE

### § 9

I områdene kan oppføres bygg for forretningsvirksomhet og annen service i inntil 2 etasjer.

Virksomhetene skal på egen tomt ha en biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bebygget gulvflate.

Leilighet kan innredes i den utstrekning bygningsrådet finner det hensiktsmessig og forsvarlig.

Gjennom planarbeidet planlegges det ikke nye tiltak på eksisterende samferdselsanlegg, men dagens regulerte trafikkarealer tas med for blant annet å vise utstrekning av frisiktsoner i ny reguleringsplan.



Figur 4: Utklipp av gjeldende reguleringsplaner sammen med plangrensen.

### **Merknader**

Varslingsdokumenter er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside:  
<https://www.hol.kommune.no>

Beboere og myndigheter bes om å ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet.

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **27.04.2026** rettes til:

### HS Arealplan:

- [hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no) (foretrukket)
- Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy

Med vennlig hilsen

Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder/arealplanlegger