

PLANINITIATIV
TREKANTEN gnr./bnr. 64/402 m.fl.

Hol kommune

Saksnummer 2024/6319



Saksnummer: 2024/6319

07.02.2025

Dokumentkode: 10254814-01-PLAN-NOT-001-REV00

Planinitiativ for Trekanten gnr./bnr. 64/402 m.fl.

1 Innledning

Forslagsstiller:

Hol kommune

Kontaktperson forslagsstiller: Ola Toftdahl, Kommunalsjef tekniske tjenester

Plankonsulent:

Multiconsult Norge AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2345, 3003 Drammen

Kontakt plankonsulent: Marit Askbo marit.askbo@multiconsult.no

Kontakt plankonsulent: Anders Rudlang anders.rudlang@multiconsult.no

2 Formålet med planen

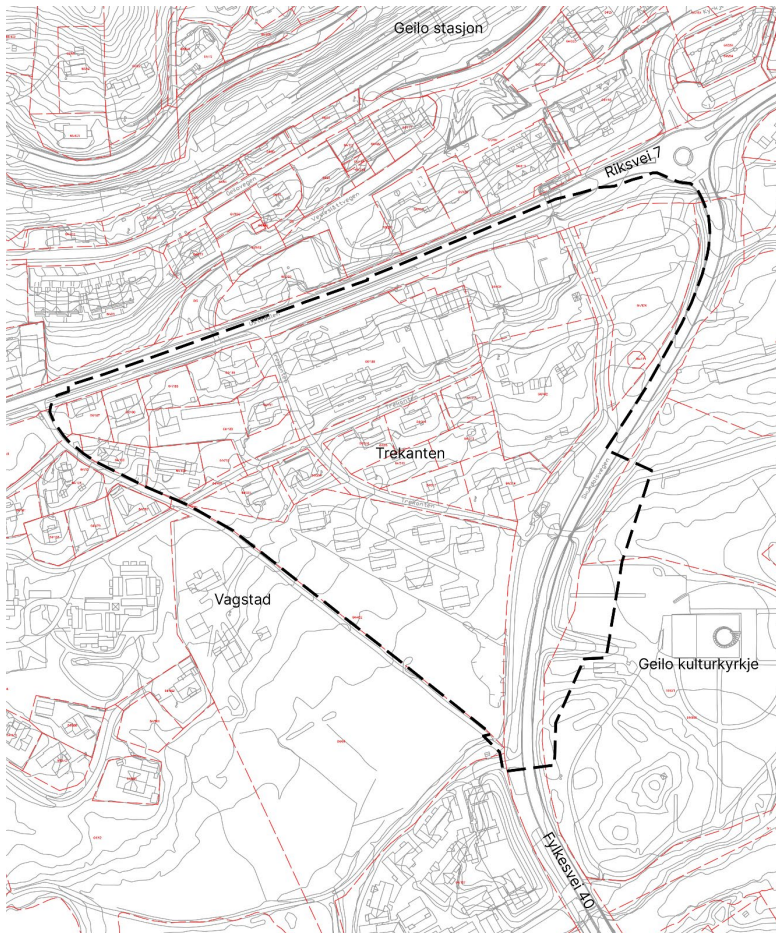
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt beredskapssenter, samt legge til rette for videreutvikling av helse og omsorg, annen tjenesteyting og boliger på kommunale eiendommer. Privateiet boligbebyggelse innenfor planavgrensningen foreslås videreført som boligformål

3 Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

3.1 Forslag til planavgrensning

Foreslått planområde avgrenses av riksvei 7 i nord, fylkesvei 40 i øst og private boliger og jordbruksarealer i vest. Planområdet er om lag 85 dekar og består av flere mindre eiendommer. Store deler av arealet er eiet av Hol kommune. Foreslått planavgrensning er vist under.

00	07.02.2025	Planinitiativ 10254814-01-PLAN-NOT-001	AR, KH, MA	MA	RS
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



Figur 1 Forslag til planavgrensning

Bakgrunn for foreslått planavgrensning:

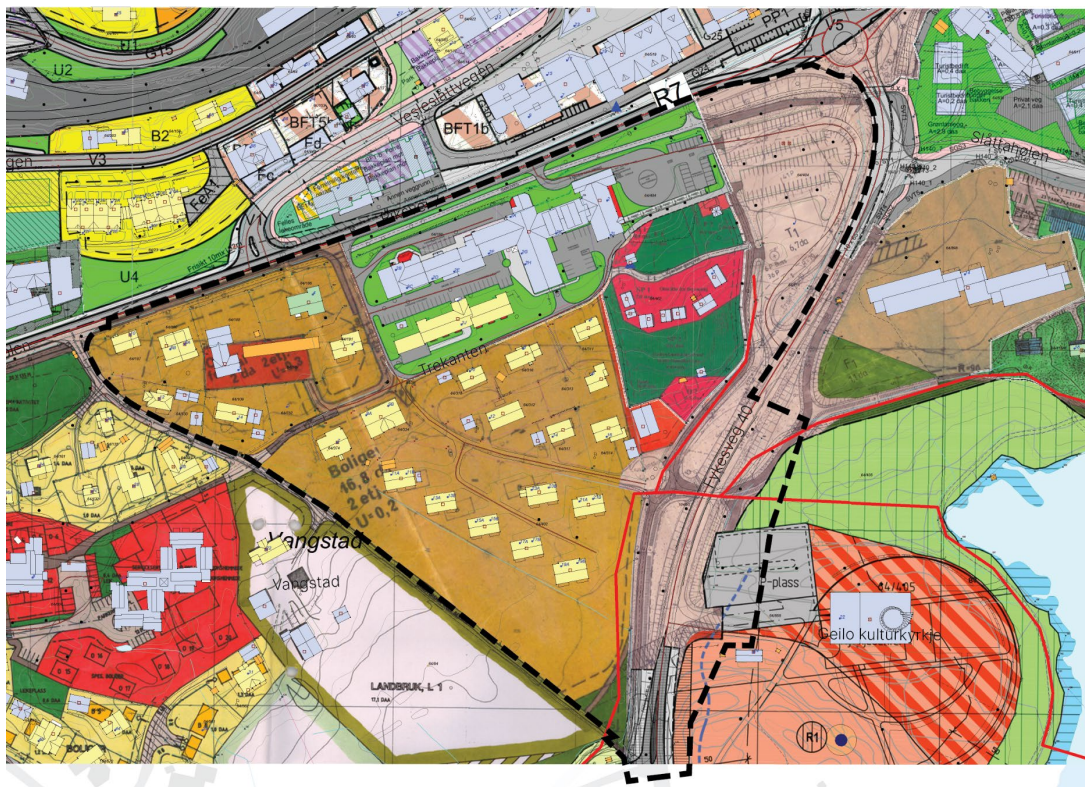
Avgrensning mot riksvei 7 tar utgangspunkt i midtlinje vei, og følger da avgrensning for tilliggende reguleringsplan mot nord, reguleringsplan for Geilo sentrum. Prinsippet om å følge midtlinje vei følges fram til rundkjøringen i øst.

Ved rundkjøringen på rv7 og fv40 og sydover langs fylkesveien følger avgrensningen veikant. Avgrensningen er lagt slik for å tilrettelegge for helhetlig utvikling på kommunale eiendommer, og kunne se dette i sammenheng med, og utvikle systemet av, internveier og forbindelser innenfor planområdet.

I planarbeidet vil forbedret av tilrettelegging for myke trafikanter i og ved gangundergangen under fylkesveien ved Kulturkirken vurderes (for eksempel ved profilutjevning av gangforbindelsen o.l.). I tillegg er det behov for å regulere nytt kryss/avkjørsel til planområdet fra fylkesveien på strekningen ved kulturkirken. I dette området er derfor deler av Fylkesveien inkludert i avgrensningen sammen med arealer øst for Fylkesveien ved Kulturkirken, slik at planarbeidet, ved behov, kan legge til rette for nytt kryss/avkjørsel til planområdet, samt ev bedre tilrettelegging for myke trafikanter ved gangundergangen. Disse tiltakene er ikke utredet ennå, det er derfor ikke kjent hvilket arealbeslag de vil ha. Planavgrensningen vil kunne snevres inn, eller tilpasses på annen måte, når tiltakenes omfang er avklart.

Avgrensning i syd og vest følger eiendomsgrenser langs turvei / gårdsallé og kjøreadkomst for boliger øst for planområdet. Avgrensningen på vestsiden av planområdet videreføres fram til riksvegen slik at

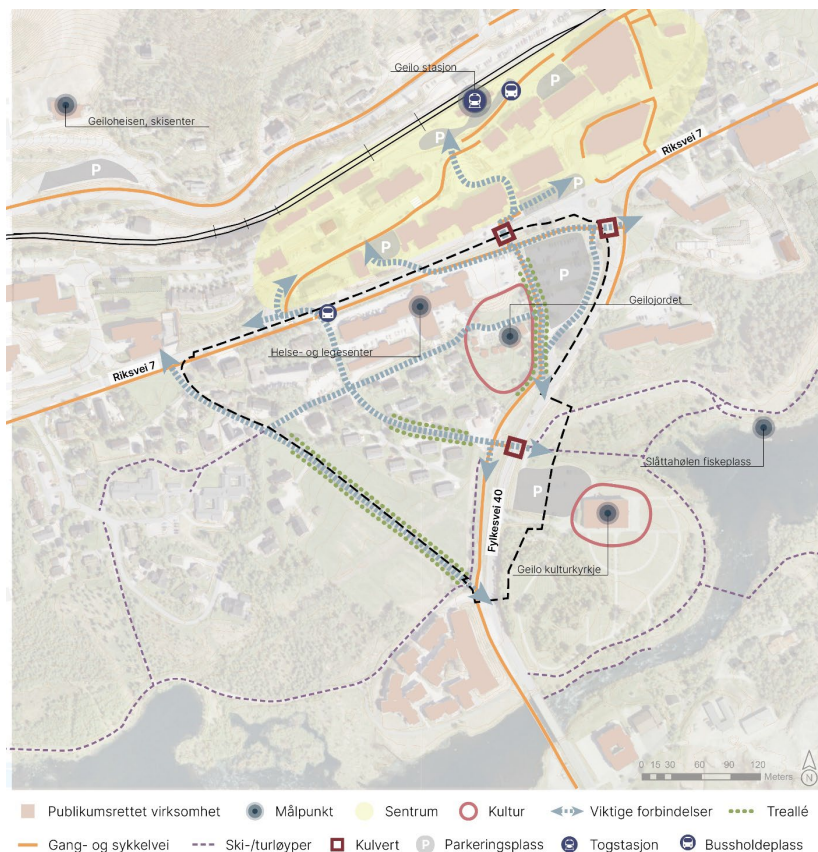
dette feltet i gjeldende reguleringsplan kan omreguleres som helhet, dette gjør det mulig å rydde/oppheve gamle og utdaterte reguleringsplaner for disse eiendommene.



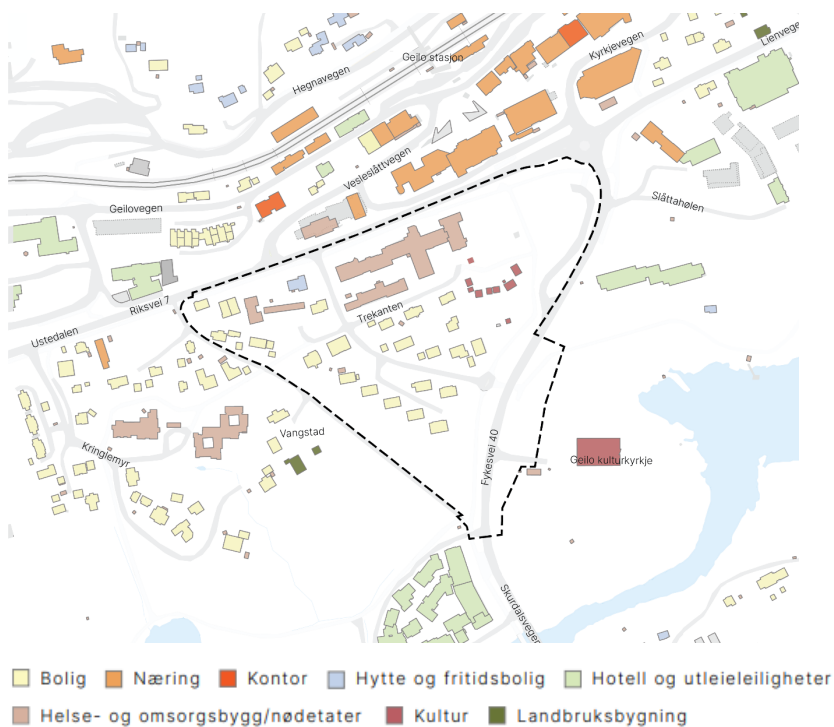
Figur 2 Forslag til planavgrænsning og oversikt over gjeldende reguleringsplaner

3.2 Dagens situasjon

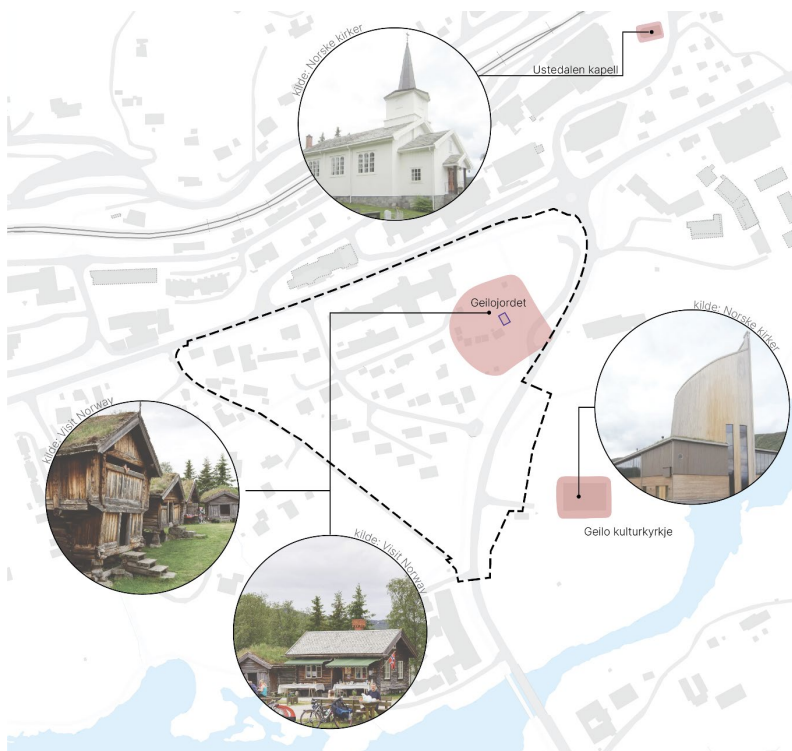
Planområdet består i dag av offentlige helse- og omsorgsfunksjoner, private boliger, hytte og parkeringsplasser. Geilojordet ligger også innenfor planområdet, som er et tun/friluftsmuseum med ni gamle hus fra 1700- og 1800-tallet. Geilojordet nyttes også til rekreasjon, opplevelser og aktiviteter. Et av disse byggene, kalt Slettostugu, er fredet. Trekanten har viktige funksjoner for tettstedet og sentrum av Geilo, i tillegg til forbindelser som må ivaretas og som er viktige for å ivareta helhetlig utvikling av stedet. Store deler av planområdet er allerede utbygd, men ca. 7 dekar av planområdet er fulldyrka jord (dette arealet er i kommuneplanens arealdel/ KDP Geilo avsatt til tettstedsområde).



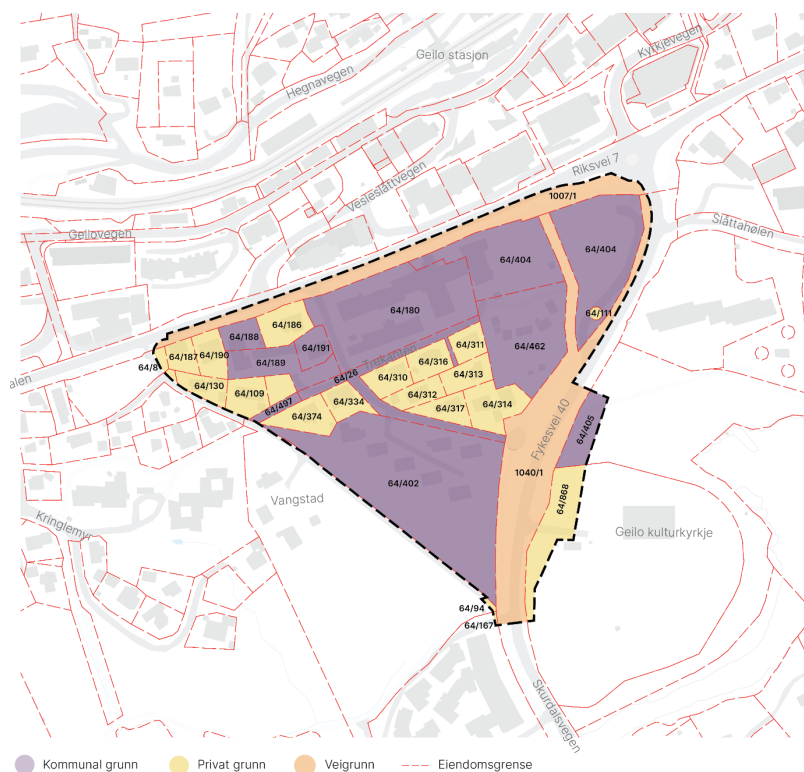
Figur 3 Dagens situasjon - oversikt over området og sentrum - målpunkt, veier og forbindelser



Figur 4 oversikt over funksjoner i området



Figur 5 Trekanten er del av det sentrale Geilo, og er viktig for å forbinde kulturfunksjoner og møteplasser som Kulturkirken og Geiljordet med sentrum.



Figur 6 Oversikt over grunneiere i området

Figur 6 gir oversikt over grunneiere i området. Det er de kommunale eiendommene som er aktuelle for videreutvikling av helse og omsorg, annen tjenesteyting, beredskapssenter, samt utvikling av bolig. Det legges opp til at privateide boligeiendommer skal videreføres.

Dagens situasjon - bilder av området



Allé av bjøketrær sørvest i området



Området sett fra vest



Området sett fra sør



Bebyggelsen på Geilotun

3.3 Virkninger av planen

Planforslaget skal legge til rette for nytt beredskapssenter som skal huse brannvesen, ambulanse, politi og legesenter. Ambulanse og legesenter befinner seg innenfor området i dag, men flere beredskapstjenester i tillegg vil gi trafikale konsekvenser i form av trafikk for besøkende og arbeidstagere, i tillegg til utrykninger med utrykningskjøretøy. Samordning av disse tjenestene i et nytt beredskapssenter muliggjør mer hensiktsmessig og effektiv drift, samt bedre koordinering og samhandling for beredskapstjenestene.

Statens vegvesen har gitt tilbakemelding om at de ønsker å redusere avkjørsler til riksvei 7, det vil derfor vurderes nytt internt kjøremønster hvor større andel av biltrafikk får avkjørsel fra nytt kryss på fylkesvei 40.

Fremtidige behov for helse- og omsorg og annen offentlig tjenesteyting, samt tilrettelegging av sentrumsnære boligtomter, søkes ivarettatt innenfor planområdet. Det vil derfor legges opp til rammer



som muliggjør videreutvikling av kommunale eiendommer som nyttes til helse og omsorg og annen tjenesteyting. Det vil være aktuelt å legge rammer som øker byggehøyder og utnyttelse for felt med kommunale formålsbygg. Kommunale boliger i området vurderes revet, og det vurderes hvordan det kan legges nye rammer for utvikling av boliger på kommunal grunn.

Planområdet berører flere viktige gang- og sykkelforbindelser, samt skiløype. Hensynet til disse vil ivaretas gjennom planarbeidet. Et nytt kryss/avkjørsel på fylkesveien vil kunne ha konsekvenser for deler av skiløypene i som går over søndre del av planområdet, det vil vurderes hvordan hensynet til skiløypene kan ivaretas i denne delen av området, selv om det blir nødvendig med nytt kryss og biladkomst fra fylkesveien.

Eksisterende private eneboliger og småhus er inkludert i planavgrensningen da de ligger imellom flere kommunale eiendommer, og de blir derfor en del av planområdet. Disse eiendommene skal videreføres som boligformål, og det legges ikke opp til endringer av formål for disse. Når eldre reguleringsplaner for boligene oppheves og erstattes av ny plan, vil planmyndigheten i kommunen vurdere hvordan nye rammer og bestemmelser for de berørte boligeiendommene kan harmoniseres med dagens føringer for lignende type boligområder.

Oppheving av eldre reguleringsplaner

Planforslaget vil delvis erstatte reguleringsplan:

- Geilo del 4 – Rundkjøring, plan-ID 062004013, 28.08.1986
- Del av eiendommen 64/12 OG 64/94, plan-ID 062004047, 18.12.1997
- Reguleringsplan for Sandven/Geilo camping, plan-ID 062004140, 28.01.2010
- Bruhaugen, plan-ID 062004101, 28.08.2004

I forbindelse med planarbeidet er det også ønskelig å oppheve følgende eldre reguleringsplaner i sin helhet:

- Omregulering sentrum Rv 7/Rv 8, plan-ID 062004005, 20.12.1978
- Bebyggelsesplan Geilotun, plan-ID 062004126, 11.02.2009
- Geiljordet, plan-ID 062004045, 20.08.1997

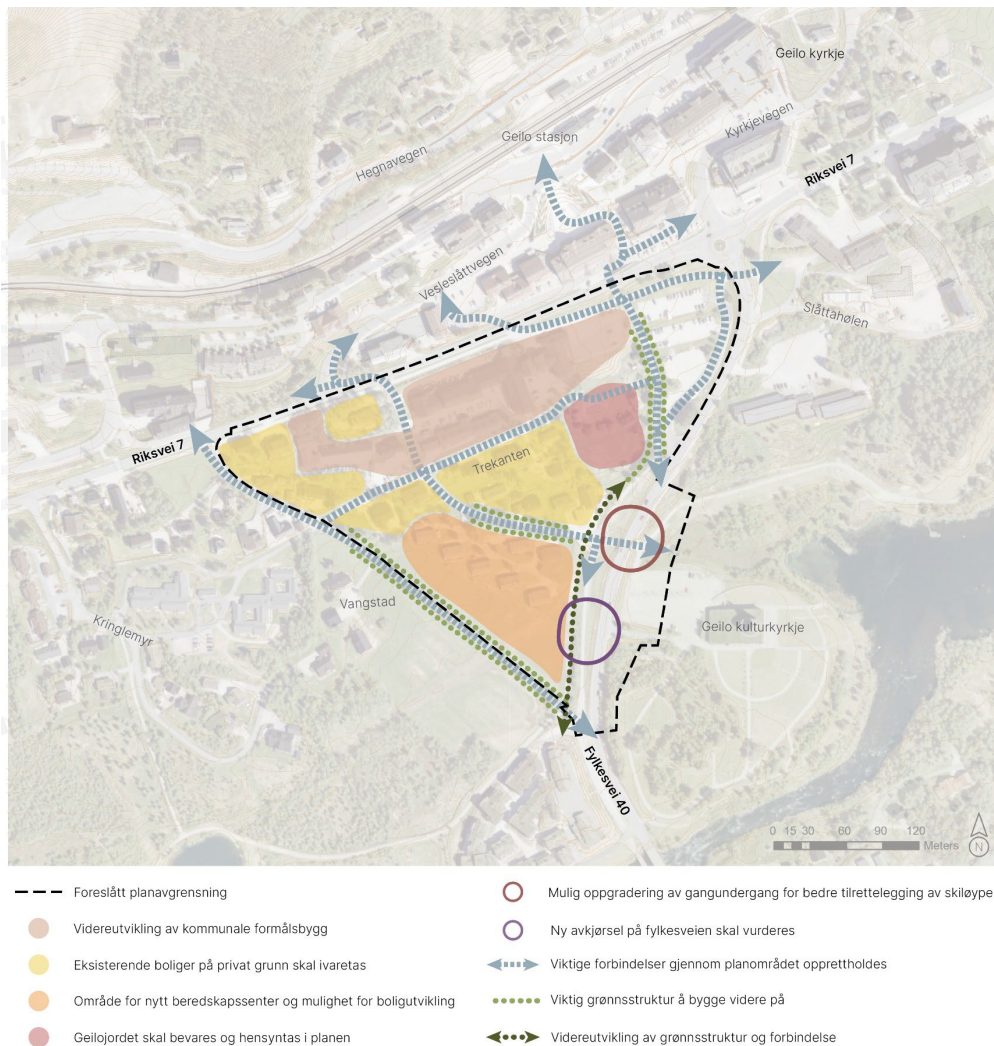
4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av beredskapssenter med tilhørende anlegg og utearealer.

Kommunens eiendommer mot nord, langs riksveg 7, vil få nye rammer som muliggjør langsiktig utvikling av helse og omsorgsfunksjoner og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan være aktuelt at deler av disse eiendommene også åpner for boligformål, slik at det kan utvikles boliger dersom det i framtiden ikke skulle være behov for at alle disse eiendommene benyttes til tjenesteyting.

Etter tilbakemeldinger fra Statens vegvesen, framkommer det at vegvesenet ønsker at det skal reduseres trafikk og avkjørsler til riksveg 7 / Ustedalen. Det vil derfor i planarbeidet vurderes et nytt kryss på fylkesvei 40 / Skurdalen, som erstatning for eksisterende avkjørsler til riksvegen.

Det vil vurderes å utbedre gangundergangen under fylkesvei 40 ved Kulturkirken, blant annet for å kunne bedre tilrettelegge for myke trafikkanter. Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å etablere gangveg på østsiden av fylkesvei 40 for å legge til rette for gang/syssel adkomst til området ved Kulturkirken. Ved en eventuell endring av gangundergangen skal hensyn til tilgjengelighet/universell utforming vurderes.



Figur 7 oppsummeringskart som viser områder som vurderes for overnevnte tiltak

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

For kommunale eiendommer mot nord, langs riksvei 7, vil det vurderes økte byggehøyder og økt utnyttelse. Bebyggelsen er i dag ca. 1 – 2 etasjer sett fra riksveien. Det vurderes økte byggehøyder i en størrelsesorden 4,5 etasjer sett fra riksveien, som betyr at ny bebyggelse vil være i skala med sentrumsbebyggelsen på motstående side av veien. Gjennom planarbeidet skal det vurderes prinsipper for å tilpasse bebyggelsen til det fallende terrenget og overgangen mot småhusbebyggelsen mot syd.

Beredskapssenteret har foreløpig estimert et samlet arealbehov på rundt 2000kvm BRA, og vurderes oppført i to etasjer. Dette kan gi en gesimshøyde på 8-10 meter, og det vil nærmere vurderes hvilken takform det nye bygget kan ha, om det blir saltak eller andre takformer.



Nye boliger på kommunal grunn vurderes i en skala fra 2-4 etasjer. Det vurderes konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, flermannsboliger) eller lavblokk, eller en kombinasjon av disse boligtypene.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg.

7 Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapet heller mot syd, og flater ut mot slettene ved jordbruksarealene i syd/ sydvest, samt i området ved Kulturkirken. Rett syd for planområdet ligger en mindre kolle med fritidsboliger, som ligger hevet opp fra terrengnivået til fylkesveien og jordbruksarealet til Vangstad gård.

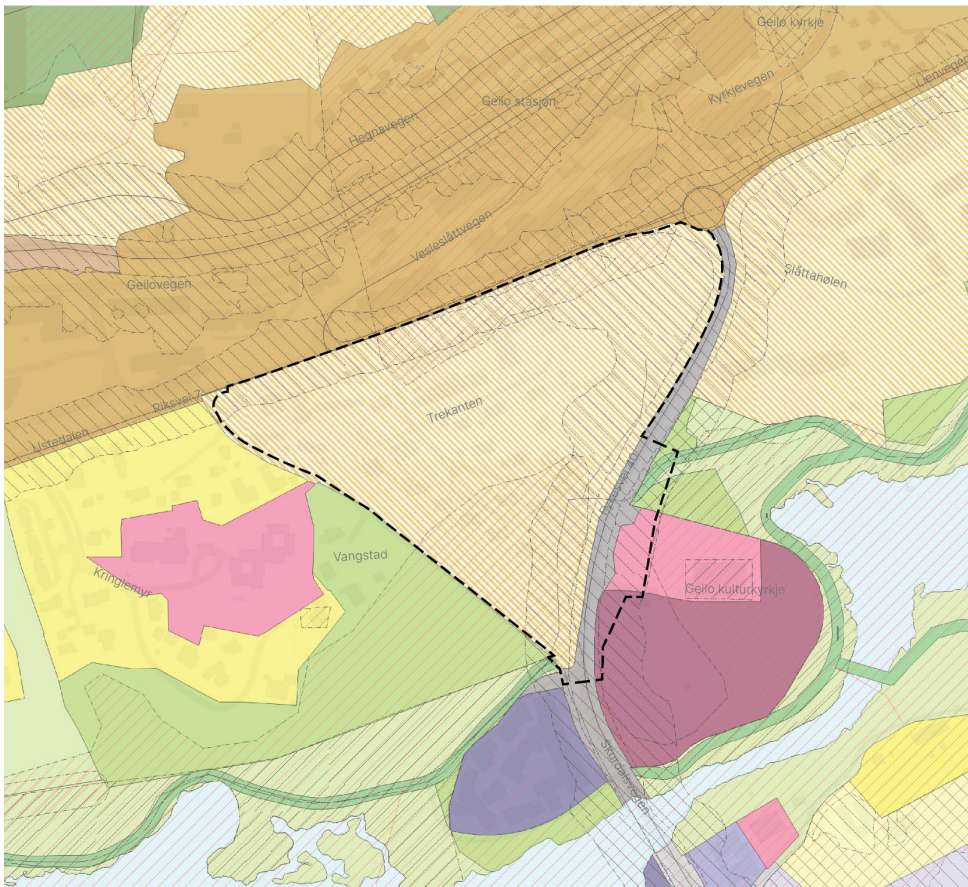
Området er del av Geilo sentrum, og i sentrum langs riksvei 7 ligger det høyere næringsbebyggelse i opptil 4-5 etasjer. Det vurderes derfor at økte høyder i denne nordre delen av planområdet langs riksveien vil være tilpasset skalaen til den tilliggende sentrumsbebyggelsen. Det vil i planarbeidet vurderes å legge til rette for byggehøyder tilsvarende tilliggende næringsbebyggelse (opp til 4,5 etasjer) for å legge til rette for videreutvikling av kommunale formålsbygg. Det vil stilles krav til oppdeling av ny bebyggelse slik at det gis muligheter for siktlinjer på tvers ut mot dalen, i nord-sydlig retning. Det skal vurderes hvordan felt for kommunale formålsbygg kan trappes ned mot syd for å ivareta overgang mot småhusområdet innenfor planområdet, og tilpassing til landskapet.

Endelig lokalisering av beredskapssenteret vil utredes gjennom planarbeidet. Bygget vil være et større bygningsvolum og vurderes foreløpig oppført i to etasjer. Beredskapssenteret utformes med parkeringsplasser og uteareal som vil bidra til å danne rom og avstand til nabobebyggelse.

Deler av planområdet i syd er flomutsatt og det må derfor gjennomføres flomsikringstiltak for å oppføre bebyggelse her. Det vil søkes å gjøre tiltak for å bedre landskapstilpasning ved heving av terreng til flomsikker høyde, dette kan for eksempel være gjennom vegetasjon, terrassering av skråningsutslag, eller samordning med overflatebasert overvannshåndtering for å danne nye blågrønne kvaliteter.

Området har alleer med bjørketrær, i syd og ved Geiljordet. Disse alleene vil søkes bevart, og bidrar med viktige grønne kvaliteter for området.

8.1.2 Forslag til ny kommuneplanens arealdel for Hol kommune 2024 - 2036



Figur 9 Forslag til ny kommuneplan (utsnitt) for Hol kommune

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune var på høring og offentlig ettersyn våren 2024. I kommuneplanforslaget er planområdet i sin helhet avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, nærmere bestemt bolig, offentlig eller privat tjenesteyting og parkering. I likhet med kommunedelplanen er sentrum avsatt til sentrumsformål. Planområdet grenser også til fremtidig boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR-område i vest. I nytt forslag er også fremtidig turdrag lagt inn som eget formål, markert med mørkegrønn, som er viktige tur- og skiløyper i området.

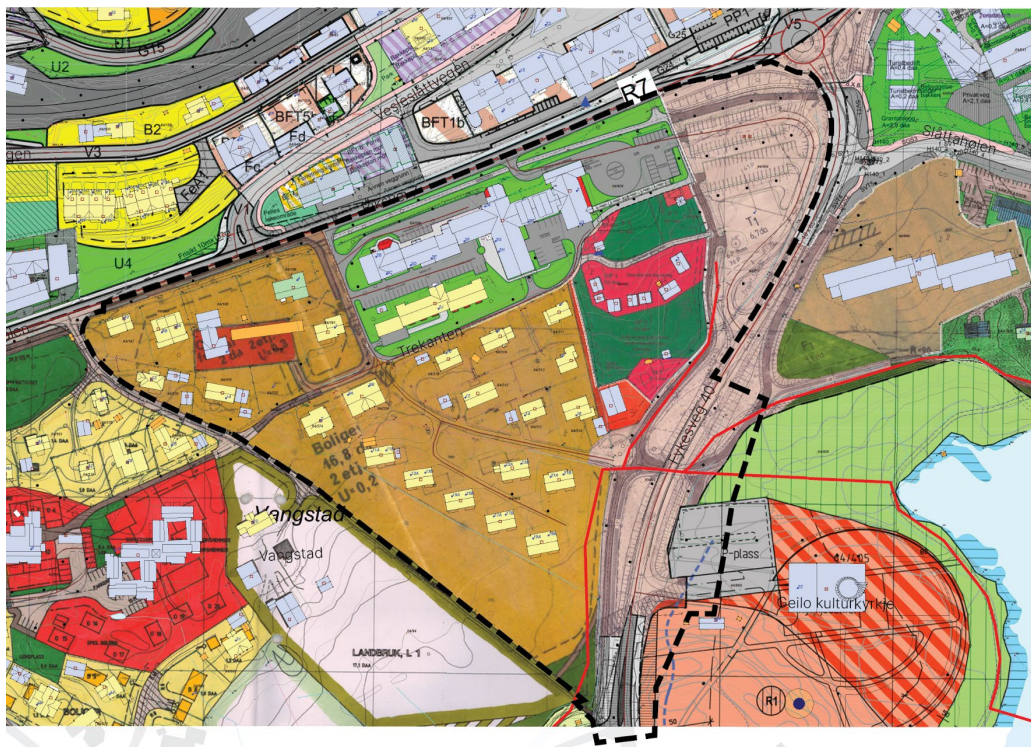
8.2 Reguleringsplaner

Ved vedtak av ny plan for området vil gjeldene planer innenfor ny planavgrensning helt eller delvis oppheves. Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet, samt nærliggende reguleringsplaner som blir berørt eller delvis omfattes av planavgrensningen:

- Geilo del 4 – Rundkjøring, plan-ID 062004013, 28.08.1986
- Geilojordet, plan-ID 062004045, 20.08.1997
- Omregulering sentrum Rv 7/Rv 8, plan-ID 062004005, 20.12.1978
- Del av eiendommen 64/12 OG 64/94, plan-ID 062004047, 18.12.1997
- Bruhaugen, plan-ID 062004101, 28.08.2004
- Bebyggelseplan Geilotun, plan-ID 062004126, 11.02.2009

- Reguleringsplan for Sandven/Geilo camping, plan-ID 062004140, 28.01.2010

I disse planene er foreslått planområde avsatt til bolig, område for offentlig bebyggelse, område for allmenntilgjengelig formål, park/lekeplass, parkering, kjørevei, offentlig friområde, friluftsområde og grav- og urnelund. I reguleringsplanen for Geiljordet er det også regulert inn spesialområde for bevaring av bygninger (som gjelder byggene på Geiljordet) og spesialområde for bevaring av landskap rett sør for de bevaringsverdige byggene.



Figur 10 Forslag til planavgrensning og gjeldende reguleringsplaner

9 Vesentlige interesser som berøres

Reguleringsplanen skal ta hensyn til eksisterende privateide boliger innenfor planområdet. Geiljordet som benyttes til rekreasjon, opplevelser og aktiviteter ligger i sin helhet innenfor planområdet, og et av byggene kalt Slettostugu, er fredet. Hele Geiljordet skal bevares og hensyntas i planen.

Det er registrert aktsomhetsområde for flom som berører planområdet i sør, og en flomfarevurdering gjennomført i 2023 viser også til faresone for flom sør i planområdet. I tillegg er det kartlagte aktsomhetsområder for jord- og flomskred som berører planområdet i nord. Reell fare for flom, ras og skred skal utredes og dokumenteres ved utarbeidelse av planforslaget.

10 Samfunnssikkerhet

Det er registrerte aktsomhetsområder (NVE) for jord- og flomskred, snøskred, og flom, som berører planområdet. Disse er også markert som faresoner i nytt kommuneplanforslag. Temaene skal utredes og dokumenteres ved utarbeidelse av planforslag, og nødvendige tiltak skal dokumenteres, og sikres gjennom planarbeidet.



Ved forslag om plassering av beredskapssenter eller andre formål i flomutsatte områder vil det utredes flomsikringstiltak, som skal dokumentere tilfredsstillende sikkerhet iht. TEK17 § 7-2.

Hol kommune har fått utarbeidet rapport med innledende utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, 27.01.2025 av Skred AS, for aktsomhetssone for jord- og flomskred som berører planområdet. Det konkluderes med at den årlige nominelle sannsynligheten for skred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/5000, og dermed også mindre enn 1/100 og 1/1000. Kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK17 § 7-3 sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 er oppfylt for hele kartleggingsområdet. Krav om uavhengig kvalitetssikring vil komme i oppfølgende byggesaker jf. NVEs veileder om 'utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng'.

Det vil gjennomføres trafikale utredninger for blant annet dokumentere ivaretagelse av trafiksikkerhet, og ved behov støyfaglige utredninger.

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som del av planforslaget.

11 Planprosess, berørte parter, og mulighet for medvirkning

Planområdet er sentralt plassert i Geilo, og det vil derfor være mange interessenter og aktører som berøres av planforslaget. Ved varsling av oppstart inviteres berørte myndigheter, lag og foreninger, relevante organisasjoner, grunneiere, festere, naboer og andre berørte om å sende innspill til planarbeidet.

Oversikt offentlig organer og andre interessenter som skal varsles ved oppstart:

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Buskerud fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Bane Nor
- Føie
- Hallingdal Renovasjon
- Hol brann og redning
- Brakar AS
- Fortidsminneforeningen Hallingdal
- Geiljordets venner
- Tunsberg Bispedømmeråd
- Luftambulansetjenesten HF
- Vestre Viken HF
- Geilo sti- og løypelag
- Geilo tettstedsutvalg
- Berørte grunneiere og naboer
- Allmennheten varsles gjennom annonse

Utover ordinær medvirkning etter plan- og bygningsloven, vil det kunne være aktuelt å involvere i særskilte medvirkningsmøter. Opplegg for medvirkning vil bli gjennomført i tråd med prosesskravene i plan- og bygningsloven.



Følgende møter har vært gjennomført:

- 25.04.2024 Buskerud fylkeskommune - samferdsel
- 25.04.2024 Statens vegvesen
- 13.09.2024 Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)
- 02.12.2024 Møte med berørte naboer
- 03.12.2024 Åpent møte

Planforslaget skal ut på offentlig ettersyn etter planforslaget har vært til førstegangsbehandling, hvor de som ønsker kan komme med sine innspill til planforslaget.

I høringsperioden planlegges det åpne informasjonsmøter, samt møte med berørte parter innenfor planområdet.

12 Konsekvensutredning

Tiltakene som ligger til grunn for planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning, og forventes ikke å få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Det er særlig §§ 6, 8 og 10 som er vurdert, og sett opp mot tiltakene som beskrives i forskriftens vedlegg I og II.

Planarbeidet omfattes ikke av § 6, som beskriver planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planlagt ny bebyggelse for tjenesteyting eller næring innenfor planområdet vil ikke ha nytt bruksareal på mer enn 15 000 m², dermed utløses ikke krav til konsekvensutredning jf. vedlegg I nr. 24. Områder for boligbebyggelse er i samsvar med overordnede planer, jf. Vedlegg I nr. 25. Planer for boligbebyggelse som er i tråd med overordnede planer (kommuneplanen) utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Planarbeidet er vurdert om det omfattes av § 8, som beskriver planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet faller inn under punkt 11 bokstav j) i vedlegg II omhandler Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging, og må følgelig vurderes etter forskriftens § 10.

Planarbeidet er dermed vurdert etter forskriftens § 10, som beskriver kriterier for om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter en vurdering av disse kriteriene er det konkludert med at planarbeidet ikke vil medføre vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Planarbeidet utløser derfor ikke krav til konsekvensutredning etter § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

13 Vedlegg

- Stedsanalyse – detaljregulering av Trekant-området på Geilo, 06.02.2025
- Vurdering av krav om konsekvensutredning