

Furuly Geilo AS

PLANINITIATIV DETALJREGULERING FURULY - GEILO

Dato: 03.04.2020

Versjon: 01

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Furuly Geilo AS
Tittel på rapport: Planinitiativ
Oppdragsnavn: Detaljregulering Furuly - Geilo.
Utarbeidet av: Rannveig Brattegard
Oppdragsleder: Rannveig Brattegard
Tilgjengelighet: Åpen

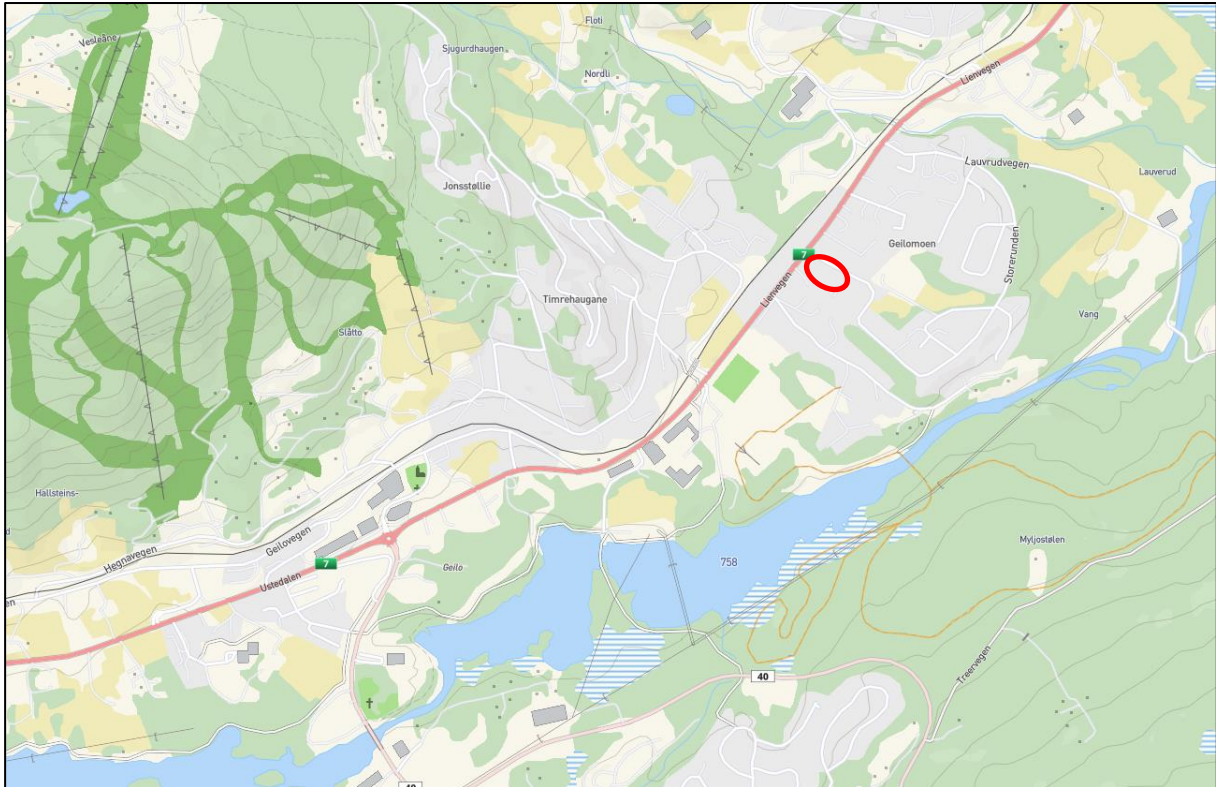
Innhold

| | |
|--|---|
| 1. INNLEDNING | 4 |
| 2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET | 4 |
| 3. PLANOMRÅDET OG VIRKNIGNER AV PLANARBEIDET | 5 |
| 4. PLANALGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK | 5 |
| 5. UTBYGGINGVOLUM OG BYGGEHØYDER | 5 |
| 6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET | 5 |
| 7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER..... | 6 |
| 8. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGUELRINGSPLANER..... | 6 |
| 9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET | 7 |
| 10. SAMFUNNSSIKKERHET | 7 |
| 11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING | 7 |
| 12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING | 8 |

1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Furuly Geilo AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for eiendommene 61/30, 61/162 og 61/163 – Furuly – på Geilo i Hol kommune.

Det er igjennom reguleringsplanen ønskelig å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av fleremansboliger med mindre leiligheter.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet på Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

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

Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.

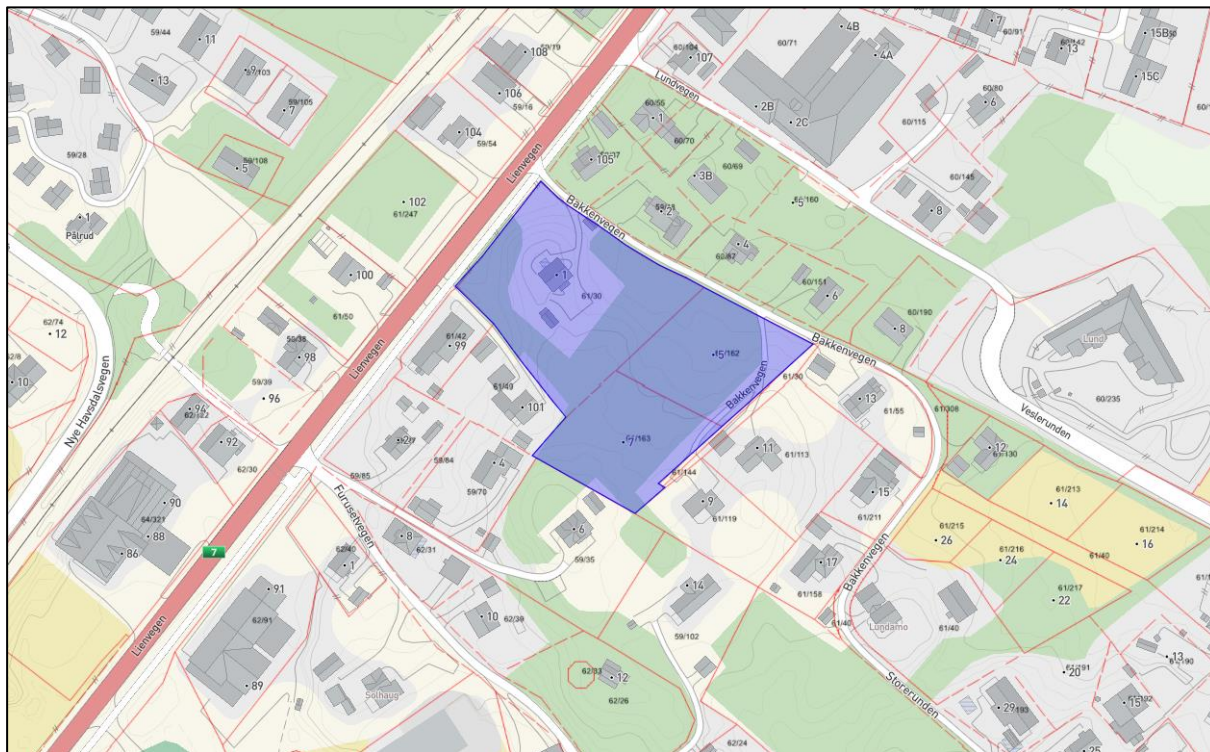
2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er regulere området til boligbebyggelse og legge til rette for fleremansboliger med mindre leiligheter.

Det er igjennom planprosessen også ønskelig å vurdere adkomst til området og krav til parkeringsdekning.

3. PLANOMRÅDET OG VIRKNIGNER AV PLANARBEIDET

Planområdet ligger like sør for Rv. 7 og like vest for Bakkenvegen i Geilo sentrum. Planområdet består av eiendommen 61/30, 61/162 og 61/163. Disse vil slås sammen til et hovednummer som blir 61/30. Planområdet har en størrelse på ca. 10 daa.



Figur 2: Utsnittet foreløpig planavgrensning er fremhevet med blått.

Området vurderes som godt egnet til boligutvikling. Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo med kort veg til blant annet både barnehage og skole.

4. PLANALGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Det skal gjennom planarbeidet legges til rette for ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Det vil gjennom planarbeidet være viktig å se på hvordan man kan legge til rette for en helhetlig utvikling av området som spiller godt sammen med omkringliggende omgivelser.

Vurdering av utbyggingsomfang og plangrep vil bli en viktig del av reguleringsplanprosessen.

5. UTBYGGINGVOLUM OG BYGGEHØYDER

Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil vurderes i planprosessen. Det er ønskelig å legge til rette for en utnyttelse på 30 % BYA i likhet med andre reguleringer i nærområdet.

6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

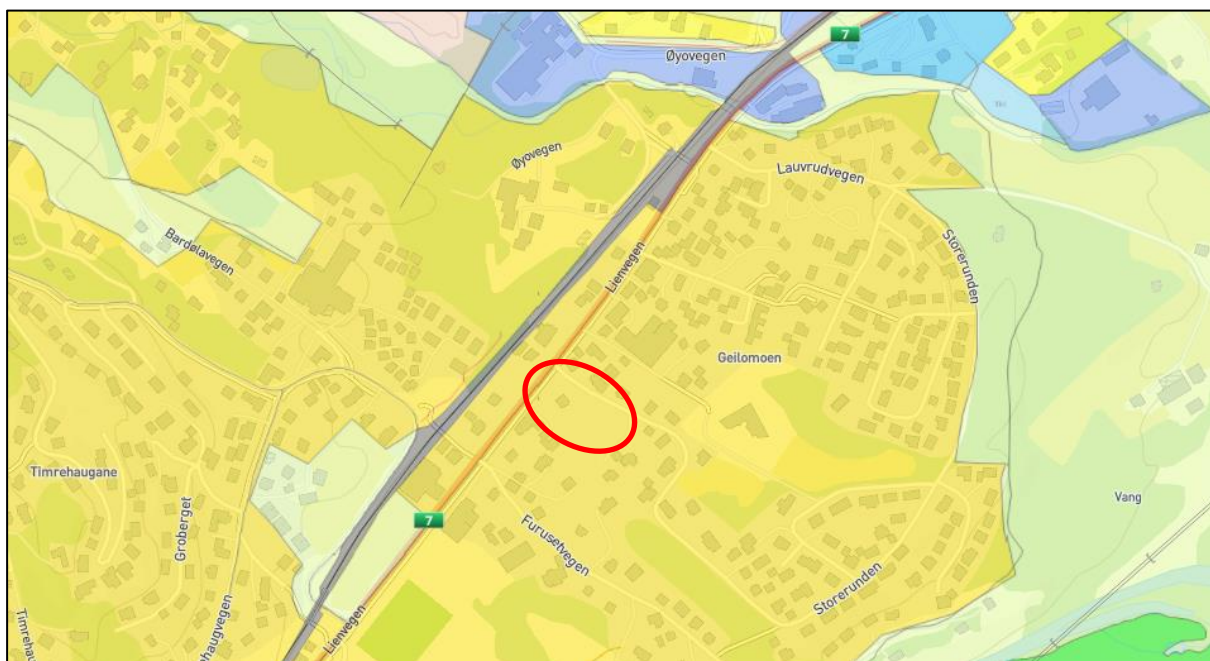
Det vises til formålet med planarbeidet, jf. kap. 2. Det skal innenfor planområdet bygges boliger etter TEK17 standard.

7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. De vil legges til rette for en helhetlig og framtidretta planløsning. 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.

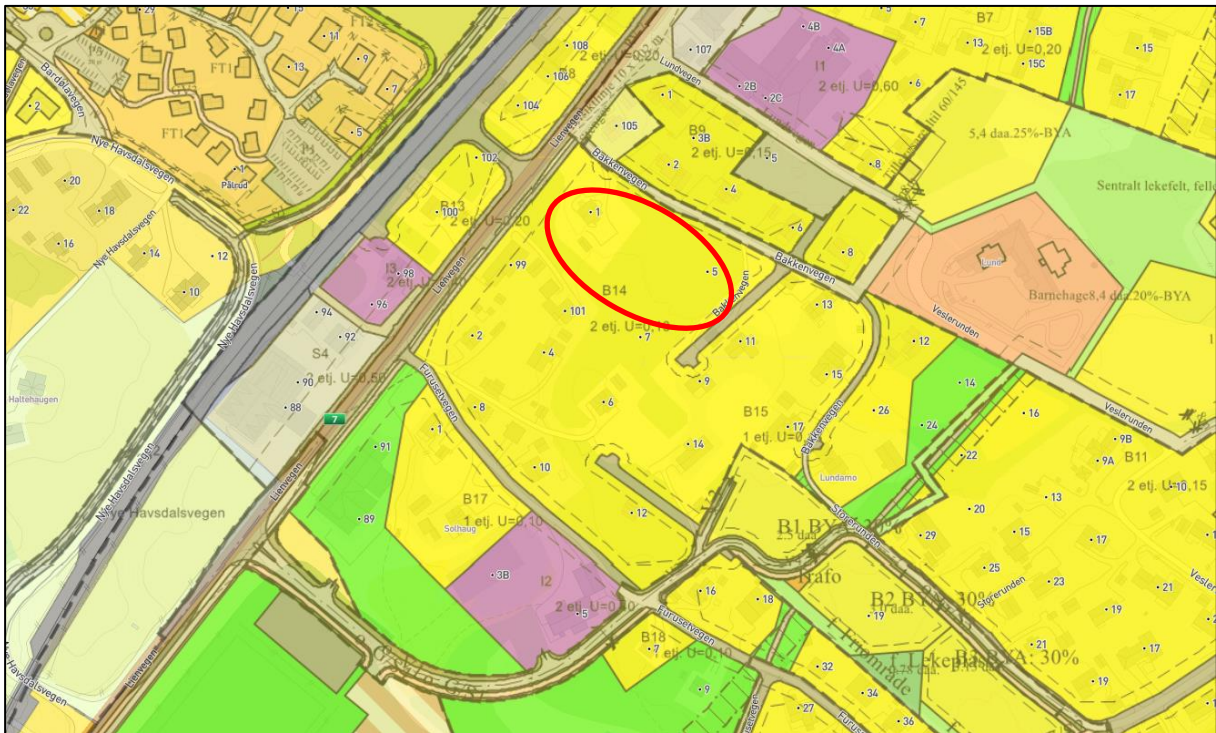
8. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULRINGSPLANER

Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommunedelplan for Geilo, PlanID 4001_2010, ikraftsettelsesdato 24.06.2010. Planområdet er i gjeldene kommunedelplan avsatt til nåværende tettstedbebyggelse.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan for Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen. Utsnittet er hentet fra www.kommunekart.com.

Planområdet er også berørt av reguleringsplan for Geilomoen, PlanID 062004016, ikraftsettelsesdato 07.08.1973. Området er i planen avsatt til boligbebyggelse som del av område B14. Den gamle reguleringsplanen er utdatert og det vil være behov for en ny reguleringsplan for det aktuelle planområdet.



Figur 4: Utsnitt reguleringsplan for Geilomoen. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen. Utsnittet er hentet fra www.kommunekart.com.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Utvikling innenfor planområdet vil kunne bidra til å styrke boligtilbudet i Hol kommune ved å tilby leiligheter på markedet, i tillegg til at grunneier får videreutviklet sin eiendom.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Det vises til ny 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.

11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING

Det 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
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- NVE
- Mattilsynet

- Statens vegvesen
- Hallingdal renovasjon
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal Brannvesen

Det legges ikke opp til en utvidet medvirkningsprosess, åpne møter etc., med det vil bli tatt direkte kontakt og lagt opp til møter ved behov.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet er vurdert til å være i tråd med overordnet plan. Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10.

Det vil gjennom planprosesser blir gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, støy, naturmangfold, landskaps og estetikk og flom og skred vil bli utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse som vil følge planmaterialet, jf. kap. 10.