

Birgit Berg  
PLANINITIATIV  
**DETALJREGULERING OMRÅDE B3 OG FEL1 – GEILO SENTRUM**

---

**Dato: 16.06.2020**  
**Versjon: 01**

## Dokumentinformasjon

---

**Oppdragsgiver:** Birgit Berg  
**Tittel på rapport:** Planinitiativ  
**Oppdragsnavn:** Detaljregulering områder B3 og FeL1 - Geilo sentrum  
**Oppdragsnummer:** 629313-01  
**Utarbeidet av:** Rannveig Brattegard  
**Oppdragsleder:** Rannveig Brattegard  
**Tilgjengelighet:** Åpen

## Innhold

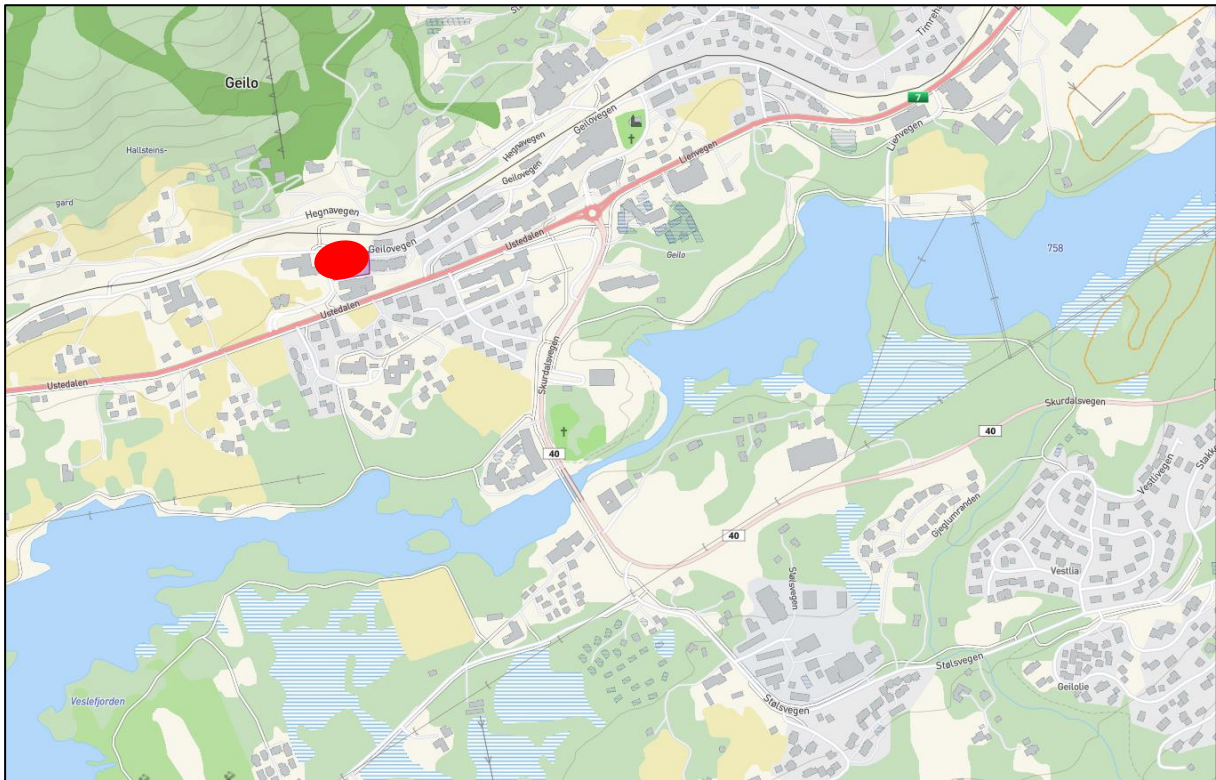
---

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

# 1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Birgit Berg til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for område B3 og FeL1 i reguleringsplan for Geilo sentrum.

Planområdet ligger sentralt plassert i Geilo sentrum i Hol kommune.



Figur 1: Utsnittet over 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.

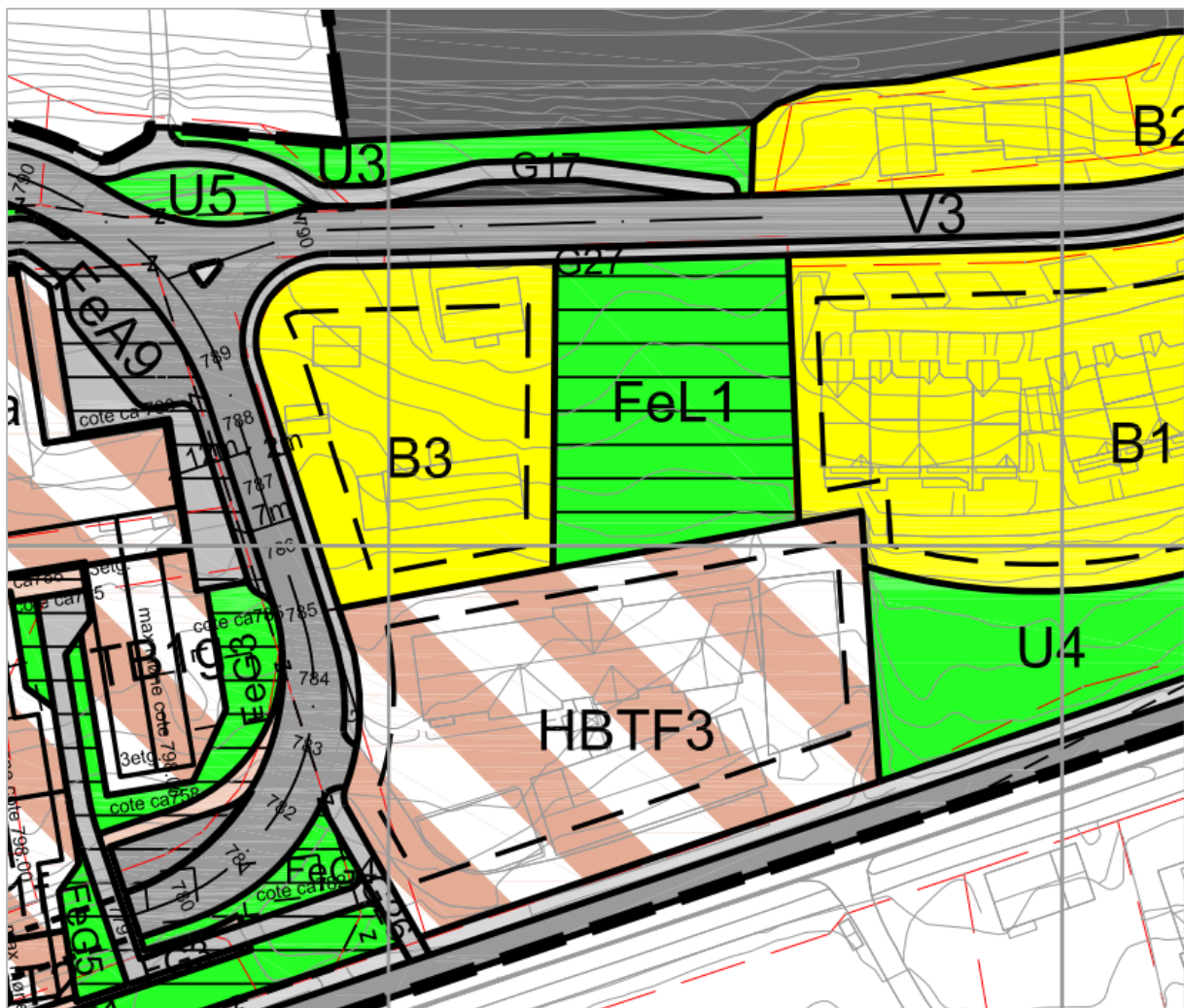
Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.

## 2. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULINGSPLANER

Gjeldene føringer for planområdet finner man i reguleringsplan for Geilo sentrum, PlanID 062004088 (ikraftsettelsesdato 29.01.2009).

Område B3 er i planen satt av til boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 % BYA og maks tillatt mønehøyde på 9 meter.

Område FeL1 er satt av til felles lekeareal og skal være felles for eiendommene i felt B1, B2, B3, TB1ag og HBTF3.



Figur 2: Utsnitt reguleringsplan for Geilo sentrum. Planområdet omfatter område B3 og FeL1.

### 3. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse. Det er ønskelig å utvikle området med seniorboliger, lignende det som er etablert på nabotomta B1 (Haugstomta).

Det er igjennom planarbeidet ønskelig å justere grensen mellom område B3 og FeL1 slik at boligbebyggelsen blir liggende nord på tomten, mens grøntarealet sør på tomten.

### 4. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET

Planområdet vil i utgangspunktet omfatte områdene B3 og FeL1 i reguleringsplan for Geilo sentrum. Planområdet ligger på eiendom 64/8.

Det er igjennom planen ønskelig å legge til rette for seniorboliger. Området sees på som godt egnet for boligutvikling med kort avstand til Geilo sentrum. Videre er det en etterspørsel etter boliger for eldre på Geilo, og den sentrale plasseringen gjør at planområdet anses for godt egnet til dette.

Det er igjennom planarbeidet ønskelig å justere grensen for boligområdet (B3) og grøntarealet (FeL1) slik at boligområdet blir liggende nord på tomten og grøntarealet sør på tomten. Dette fordi eksisterende bebyggelse sør for planområdet er høy og vil ta en del utsikt og sol fra bakenforliggende

bebyggelse. Det sees derfor på som mest hensiktsmessig, for å legge til rette for best mulig forhold for nye boliger, å plassere boligen så langt nord på tomten som mulig, langs med Geilovegen. Det ligger ingen bebyggelse i umiddelbar nærhet til planområdet på nordsiden. Funksjonen til grøntarealet vil ved en justering ikke endres. Tilgangen til området vil fremdeles være god.

Det er ønskelig å legge til rette for noe parkering under deler av bebyggelsen og noe parkering på bakkenivå. I den sammenheng er det ønskelig å i oppstartsmøtet med kommunen diskutere muligheten for å evt. legge til rette for noe parkering nord for Geilovegen (på eiendom 64/8). Deler av dette området er i gjeldene reguleringsplan satt av til gangveg og bussholdeplass, men ingen av de er etablert.

Regulert fortau sør for Geilovegen vil videreføres og dette vil korrespondere med etablert gangveg langs Geilovegen vest for planområdet.



Figur 3: Foreløpig planområdet er illustrert med lilla markering, mens område hvor mulig parkering ønskes diskutert er illustrert med lilla strek i utsnittet over.

## 5. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Innenfor planområdet vil det legges til rette for etablering av boliger – seniorboliger.

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 eksisterende bebyggelse og omkringliggende omgivelser. Det er også ønskelig å legge til rette for nye bebyggelse som er godt tilpasset eksisterende terreng.

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

## **6. UTBYGGINGVOLUM, BYGGEHØYDER OG FORM**

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil bli vurdert opp mot gjeldende plan, omkringliggende områder og behov for gjennomføring av ønsket utbyggingskonsept.

Det er igjennom planarbeidet ønskelig å vurdere fastsatt utnyttelsesgrad på 40 % BYA i overordnet plan. Foreløpig tenkt utbyggingskonsept har ca. 40% BYA for leilighetene, og så kommer fellesareal og noe utendørs parkering i tillegg. Kravet til uteoppholdsareal pr. enhet er tenkt dekket innenfor grøntarealet som blir lagt sør på tomten.

En liten økning i utnyttelsesgraden vurderes til å ikke gå utover hensynet til omkringliggende områder og bebyggelse. Det anses som framtidsrettet og utnyttet sentrumsnære områder godt med en høy utnyttelse uten at det går på bekostning av viktige kvaliteter som utsiktsforhold, solforhold, uterom og tilpasning til omkringliggende omgivelser.

Det er igjennom planarbeidet også ønskelig å vurdere fastsatt byggehøyde i overordnet plan. Det i foreløpig tenkt utbyggingskonsept ønskelig å legge til rette for en bebyggelse med to etasjer + sokkeletasje.

Det vil igjennom planarbeidet også vurderes om det på deler av bebyggelsen, som svalganger og takterrasser, kan legges til rette for nærmeste flatt tak (2%). Det er i bestemmelsen for gjeldene reguleringsplan åpnet opp for at takvinkel kan vurderes nærmere i hver enkelt sak/plan.

## **7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET**

Det vises til formålet med planarbeidet, jf. kap. 3.

Det skal innenfor planområdet bygges boliger etter TEK 17 standard.

## **8. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER**

Planen skal legge til rette for et helhetlig grep og en helhetlig utvikling i området. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse og sikrer at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende omgivelser, terreng, landskap og bebyggelse.

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material- og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt igjennom bestemmelsene.

Planløsningen vil bli nøye vurdert gjennom planprosessen og løsningen vil bygge på vurderinger gjort i felten og faglige analyser.

Føringer gitt i gjeldene plan vil bli vurdert for å legge til rette for en helhetlig og fremtidsretta løsning og konsekvensen av endringen vil i planprosessen vurderes.

## **9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET**

Utviklingen forventes å bidra positivt og styrke boligtilbudet på Geilo. Videre vil planen muliggjøre grunneier sitt ønske om videreutvikling av eiendommen.

## **10. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING**

Det vil 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

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

## **11. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING**

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

Det vil gjennom planprosesser bli gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap, estetikk, 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.