

Planinitiativ
Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo
Gamlevegen 22
Hol kommune



A/STAB

Forslagsstiller:	PlanID. / saksnr:	Dok. dato:
Ustedalen Hotell AS		31.07.2024/08.10.2024
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	Prosjekt/KS-ansvarlig:
103071	IAH	IAH/ASH

INNHOLD

Formålet med planen	4
Planområdet	5
Forslag til planavgrensning	5
Dagens situasjon.....	6
Eksisterende kartlegginger	6
Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak.....	7
Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	8
Tiltakets innvirkning på landskap og omgivelser	8
Landskap og omgivelser	8
Nær- og fjernvirkning.....	8
Forhold til overordnede planer og retningslinjer	9
Kommunale planer	9
Reguleringsplaner	9
Interesser som berøres av planinitiativet.....	11
Geologi.....	11
Kulturminne	11
Naturmangfold.....	12
Barn og unges interesser.....	12
Samfunssikkerhet og risiko	13
Medvikning	13
Konsekvensutredning	13
Vedlegg	13

FORMÅLET MED PLANEN

A/STAB vil på vegne av Ustedalen Hotell AS be om oppstartsmøte for regulering av gbnr 66/173 og 66/175. Eiendommene grenser til hverandre og har en samlet størrelse på 819,4 m². De ligger innenfor formålet «Erverv» i gjeldende kommunedelplan for Geilo. Grunnet egen kommunedelplan er Geilo ikke omfattet av kommuneplanens arealdel for Hol kommune. Kommuneplanens arealdel, samt kommunedelplanen for Geilo, er under revidering, men nye arealplaner er per dags dato ikke ferdigstilt.



Figur 1. Kart over Geilo sentrum med de aktuelle eiendommenes plassering.

Bakgrunnen for planinitiativet er å omregulere eiendommene fra frittliggende småhusbebyggelse til boligbebyggelse i blokk. I gjeldende plan fra 1995 var ikke eiendommene låst til enebolig, dette ble fastsatt i en reguleringsendring vedtatt 26.05.2005. Grunnet planområdets sentrumsnære beliggenhet, nærliggende leilighetsbygg og næringsbygg, samt rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportpolitikk, er det ønske om å bygge leilighetsbygg på eiendommene.

Utnyttelsesgraden på inntil 300 m² BYA i gjeldende plan tillater større volum enn bygningen som står på området i dag. Nytt leilighetsbygg vil ikke gå ut over gjeldende plans utnyttelsesgrad eller tillatte høyder.

Oppstart av planarbeid er varslet to ganger tidligere. Nytt planinitiativ tar hensyn til sakshistorikken. Planområdets avgrensning omfattet ved de tidligere oppstartsvarslene alt areal innenfor de eldre reguleringsplanene *Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest, vedtatt 31.08.2005*, og *Detaljregulering Ustedalen Hotell, vedtatt 28.09.2016*. Omfanget er redusert i dette forslaget (se under).

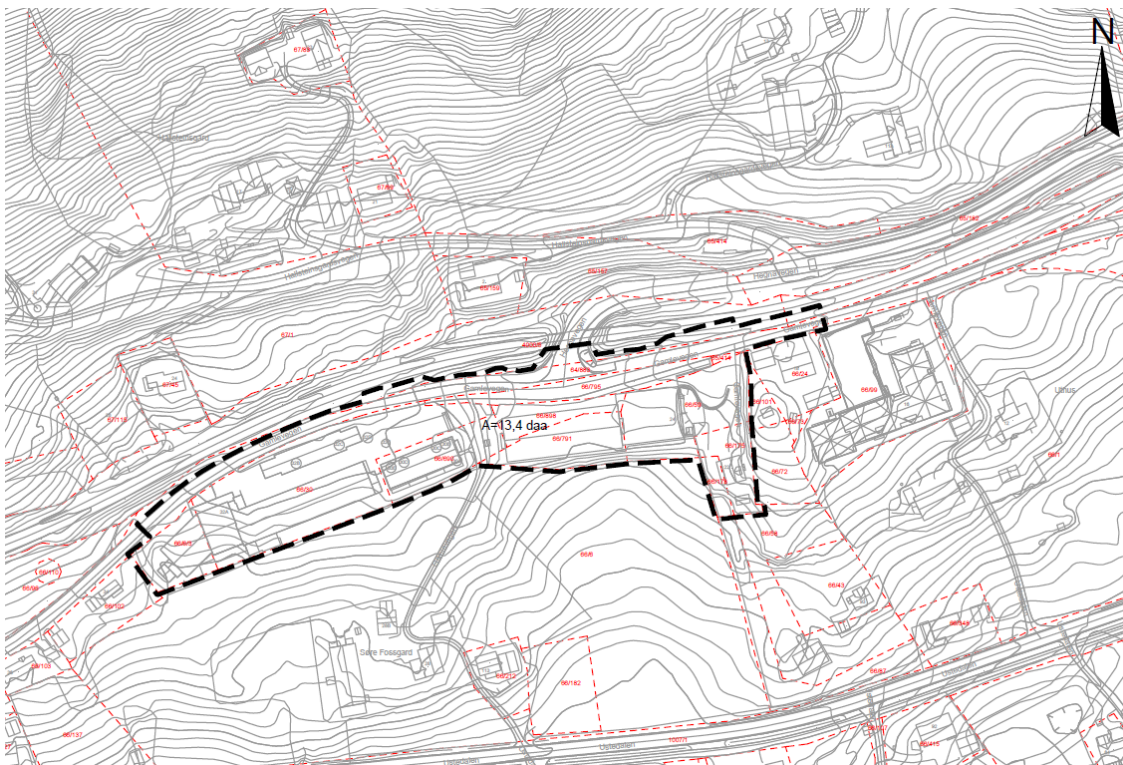
Hensikten med planarbeidet er likevel den samme; å legge til rette for regulering som samsvarer med dagens situasjon og bygninger, og for å forbedre dekningen for turistbussparkering tilknyttet hotellet.

PLANOMRÅDET

Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen er redusert sammenlignet med slik den var ved forrige oppstartsvarsel. Forslag til planavgrensning er vist i figur 2 under. Det er vurdert at arealet som er tatt ut blir håndtert og sikret av ny KPA for Hol kommune.

Avgrensningen følger eiendomsgrensen til gbnr 66/173 og 66/175 i øst og planavgrensningen til *Detaljregulering Ustedalen Hotell* i sør og vest. I øst er areal langs Gamlevegen redusert noe. Areal for siktlinjer mot øst er ivaretatt. Avgrensningen mot nord følger nordsiden av Gamlevegen, inkludert annet vegareal nord for veien, og kryss mellom Gamlevegen og Hegnavegen frem til jernbanebruen. Nord langs Ustedalen hotell er en større del av vegarealet mot vest inkludert for å sikre areal til siktlinjer i avkjørslene til hotellet.



Figur 2. Forslag til planavgrensning basert på tidligere sakshistorikk.

Dagens situasjon

I dag står det en enebolig på de to eiendommene gbnr 66/173 og 66/175 (figur 3). Eiendommene deler avkjørsel med garasjelegget til Ustedalen Hotell i vest. Ved avkjørselen er det også opparbeidet parkering.



Figur 3. Figuren viser enebolig på gbnr 66/173 og 175 (oransje markering), østre del av Ustedalen hotell, samt felles avkjørsel til disse.

Eksisterende kartlegginger

I forbindelse med plansak Plan-ID 4215 utførte Brekke & Strand Akustikk AS en støyutredning for eiendommene. Konklusjonen fra rapporten er at utendørs støyforhold i hovedsak er ok uten tiltak, men at en ved dimensjonering av bygg bør ta hensyn til innendørs lydnivå fra passerende tog.

Det er tidligere også utført en sol/skyggeanalyse. Analysen viser at tiltaket ikke vil føre til dårligere solforhold for omliggende bebyggelse.

Det er ikke kjent om det er foretatt trafikktelegninger på Gamlevegen som fører inn til planområdet. Det er ingen kjente grunnundersøkelser i området, heller ikke i «nasjonale base for grunnundersøkelser» (geo.ngu.no).

Det er ingen kjente arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Det er i forbindelse med plan-ID 4215 laget prosjektbeskrivelse for arkeologi og budsjett for arkeologisk registrering. Registreringen som var forespeilet skulle i hovedsak utføres på områder som ikke lenger er innenfor planens avgrensning.

PLANLAGTE BYGG, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Innenfor gbnr 66/173 og 66/175 ønskes det regulert et nytt boligbygg med åtte leiligheter, loft, og boder og parkeringsanlegg i kjeller. Tilhørende dette anlegges det adkomst med rampe fra nord, samt forstøtningsmurer.

Det foreslås også å forbedre dekingen for bussparkering tilknyttet Ustedalen Hotell.



Figur 4. Illustrasjonene viser ønsket utforming av nytt boligbygg. Illustrasjonene er hentet fra rammesøknad i mai 2017 og viser tiltakets plassering i landskapet og forholdet til Geiloaugen i øst.

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Foreslått planavgrensning omfatter 13,4 daa. Bygningen man ønsker å sette opp har en grunnflate på ca. 300 m² og vil gå over to etasjer + underjordisk garasjeanlegg og loft. Mønehøyde foreslås til 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Eiendommene planlegges med boligformål med tilhørende uteoppholdsarealer. Anlegget vil utformes for å passe inn i strøkskarakteren i nærområdet, hvor det er en blanding av småhusbebyggelse og bolig- og næringsbygg tilpasset sentrumsutviklingen. Bygget skal ha saltak iht. bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Ellers skal tiltaket utformes i tråd med kommunedelplanen og omliggende bebyggelse. Det planlegges naturstein på sokkel, og trekledning.

TILTAKETS INNVIRKNING PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER

Landskap og omgivelser

I planinitiativet foreslås det å sette opp et leilighetsbygg der det i dag står en enebolig. Eiendommene er alt utbygget, og nytt bygg vil forholde seg til høyder og tillatt BYA i gjeldende reguleringsplan. Tiltakets påvirkning på landskap og omgivelser vurderes derfor som marginal. Vest for eiendommene ligger Ustedalen hotell. I øst ligger Geilohaugen sameie for fritidsboliger. Dette har tidligere vært drevet som Haugen Hotell, men er i dag fritidsboliger. Eneboligen skiller seg således ut fra den nærmeste bebyggelsen. Foreslått tiltak vil passe godt inn blant eksisterende bebyggelse langs Gamlevegen.

Nær- og fjernvirkning

Byggets høyde er holdt relativt lav av hensyn til naboer. Nærmeste nabo mot øst (Geilohaugen) ligger 33,5 m unna, med en ubebygd eiendom og grønn kolle imellom. Mønehøyde på ønsket bygg blir ca. 5 meter lavere enn eksisterende leilighetsbygg på Geilohaugen. Parkering blir skjult under bygget. Bygget er vesentlig mindre enn de andre bygningene tilknyttet Ustedalen hotell, og ligger en del lavere i terrenget enn hotellet og Geilohaugen. Det vurderes derfor at byggets virkning på omliggende bebyggelse er begrenset. Byggets relativt lave plassering i terrenget og plassering

blant eksisterende hotell- og leilighetsbygg, fører til at også fjernvirkningen blir begrenset.

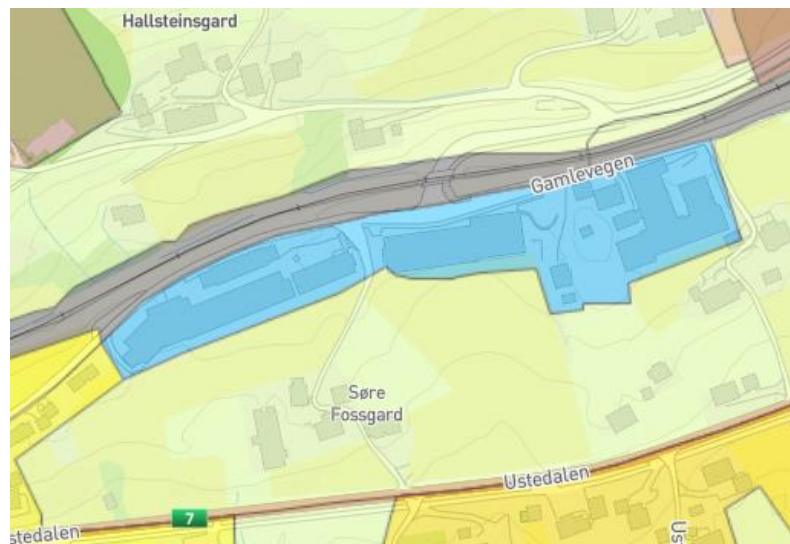
FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel for Hol 2014-2025 omfatter hele Hol kommune med unntak av Geiloområdet som er omfattet av en egen kommunedelplan.

Kommunedelplan for Geilo 2010

Eiendommene gbnr 66/173 og 66/175 ligger under formålet «Erverv» i arealplankartet fra kommunedelplanen fra 2010, i likhet med Ustedalen Hotell i vest, og Geilohaugen i øst (se figur 5). «Erverv» er en eldre betegnelse for næring. Resten av planområdet er regulert til «LNF-område» og «LNF-område med spredt fritidsbebyggelse». Det er ikke gitt egne bestemmelser knyttet til planområdet. Det er heller ingen hensynssoner eller andre avskjæringer i bruken av området.



Figur 5. Utklipp fra arealplankartet til Kommunedelplan for Geilo, 2010.

Ny *Kommuneplanens arealdel* for Hol kommune er under rullering og var til offentlig ettersyn våren 2024. Denne skal erstatte både eksisterende KPA og Kommunedelplan for Geilo.

Reguleringsplaner

Innenfor planområdet er det to vedtatte reguleringsplaner.

Endring av reguleringsplan for Geilo Sentrum Vest, vedtatt 26.05.2005, plan-ID 062004034.

Eksisterende plan på området er en eldre plan vedtatt i 1995 (se figur 6).



Figur 6. Plankart til Geilo Sentrum vest, vedtatt 31.08.1995.

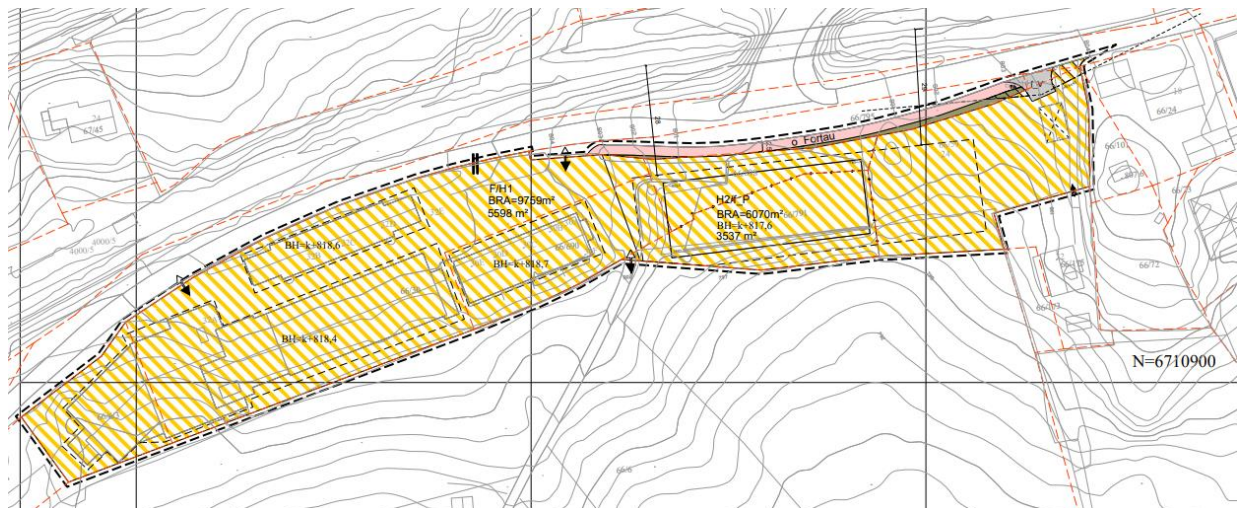
Reguleringsendringen i 2005 gjelder kun deler av området som ble regulert i 1995 (se figur 7), blant annet de to aktuelle eiendommene. Regulert veg som går nord-sør gjennom planområdet fjernes og krysset mellom Gamlevegen og Hegnavegen endres. Lekeområdet øst og sør for gbnr 66/175 fjernes også. Det reguleres samtidig overflateparkering for hotellet.



Figur 7. Plankart til Endring av reguleringsplan for Geilo Sentrum Vest, vedtatt 26.05.2005.

Detaljregulering Ustedalen Hotell, vedtatt 28.09.2016, plan-ID 4201.

Formålet med planen er å erstatte planlagt overflateparkering til Ustedalen Hotell med underjordisk parkering og et påstående bygg med nye hotellrom og leiligheter tilrettelagt for utleie.



Figur 8. Plankart til Detaljregulering for Ustedalen Hotell, vedtatt 28.09.2016.

INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Aktuelle utbyggingsområder er alt opparbeidet og bebygd. Potensialet for å skape negative konsekvenser for naturmangfold/biologisk mangfold, potensielle kulturminner, eller verdifulle geologiske områder anses derfor som liten. Planlagte tiltak vil ikke medføre nevneverdig støy eller forurensing til ytre miljø. Trafikken på Gamlevegen vil øke noe som følge av tiltaket, men det antas at tiltakets plassering nærme Geilo sentrum vil gjøre det attraktivt å gå eller sykle.

Geologi

Det er ingen kjente grunnundersøkelser i området, heller ikke i «nasjonal base for grunnundersøkelser» (geo.ngu.no).

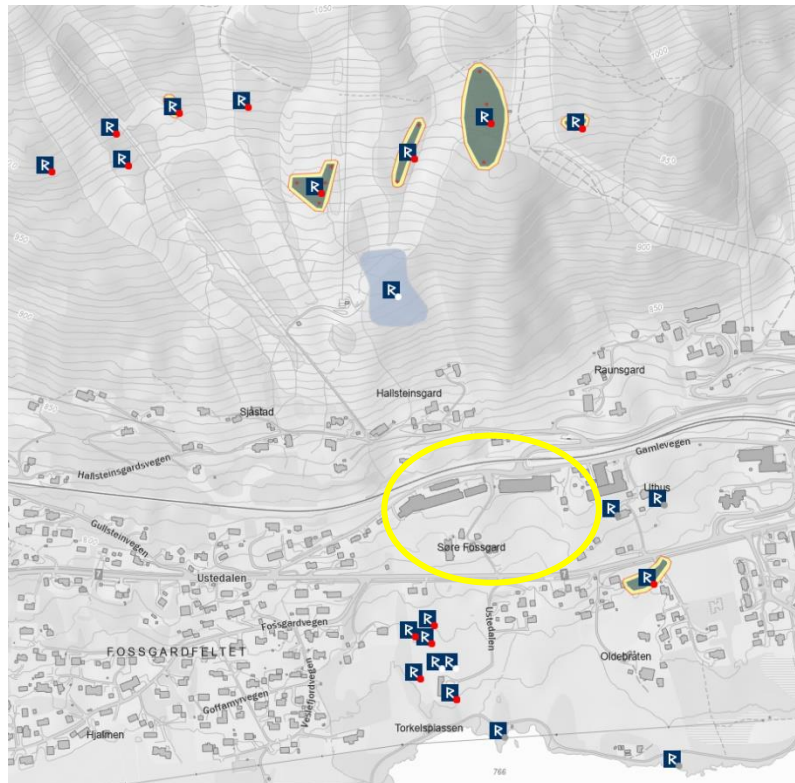
Geilo ligger i en u-dal som ble utformet under istiden. Gjennom dalen er det et stykke vulkanske bergarter. Ellers består berggrunnen av ryolitt, ryodacitt, dacitt og keratofyr. Løsmassene består av et tykt dekke morenemateriale.

Kulturminne

Det er registrert relativt mange automatisk fredede kulturminner i utmarken rundt Geilo, men grunnet få arkeologiske registreringer og utgravninger på innmarken er det registrert relativt få kulturminner rundt gårdene.

Like sør for planområdet og sør for Rv. 7, er det registrert et gravfelt fra jernalder (Askeladden-ID 49094). Like sør for Geilohaugen er det gjort flere løsfunn i jern; en øks, en lyster, og pilspisser (Askeladden ID 39076 og 74975). De fleste er ansett som tapt.

Sørvest for planområdet og Rv. 7 er det registrert et bosetning-aktivitetsområde fra jernalder i form av kullgrop, steingarder og et mulig jernvinneanlegg (Askeladden ID 88277, 112438 og 29948). Noen hundre meter nord for planområdet er det registrert flere kullfremstillingsanlegg.



Figur 9. Registrerte kulturminner i nærområdet (Askeladden.ra.no). Planområdet markert med gul sirkel.

Naturmangfold

Geilo ligger tett på flere nasjonalparker og verneområder. Nordfjella og Hardangervidda er to nasjonale villreinområder. Ellers har elg, hjort, rådyr, rev, ravn og bevere tilholdssted her, også i områdene nær tett bebyggelse. Veslevassdraget er et svært viktig våtmarksområde for hekkende og rastende våtmarksfugler.

Innenfor og rundt planområdet er det registrert en rekke arter på norsk rødliste og på fremmedartlisten. Av de rødlistede artene er myrhauk, storspove og vipe sterkt eller kritisk truet. Det er også gjøk, fiskemåke, granmeis, gulspurv, sjøorre, stær, rødstilk, heilo, enkelt- og dobbeltbekkasin, svømmesnipe og kornkråke som alle er nær truet. Av fremmedarter er det hagelupin, sandlupin, gravbergknapp, sibirbergknapp og skogskjegg som utgjør svært høy risiko. I tillegg er det tilfeller av veitirtunge, vårpengeurt, hagerabarbra og tunbalderbrå, som alle har potensielt høy risiko.

Barn og unges interesser

Det er ikke kjent om det innenfor planavgrensningen blir lagt beslag på areal som barn og unge benytter i dag. Planen vil ikkje ødelegge opparbeidede friluftsområder, og

heller ikkje være til hinder for å benytte friluftslivet ellers. I nærområdet er det tilgang på mye friareal og generelt god tilgang til vann og vassdrag.

SAMFUNSSSIKKERHET OG RISIKO

En innledende og foreløpig vurdering av risiko og sårbarhet viser at det er hendelser knyttet til trafikk, ras/skred, støy, radon og brann som er de mest aktuelle for planen. Konsekvenser vil bli vurdert som en del av arbeidet med planforslaget. Det er ikke knyttet spesiell risiko til planlagt tiltak.

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

MEDVIKNING

Opplegg for medvirkning vil bli gjennomført jf. plan- og bygningsloven, hovedsakelig gjennom høring og offentlig ettersyn.

I forbindelse med planoppstart skal aktuelle offentlige organ og andre interessenter varsles. Generelt gjelder det kommunale etater og instanser i Hol kommune, som plan og tekniske tjenester, helse og omsorg, og brannvesen, samt regionale instanser som statsforvalter, fylkeskommune, Jernbanedirektoratet, Bane NOR, NVE, og eventuelt andre organ som Hol kommune peker på.

I tillegg skal naboer og interessenter som miljø- og friluftslivsorganisasjoner, velforeninger, skoler, barnehager, råd og forbund som blant andre eldrerådet, Norges Handikapforbund, Syklistenes landsforbund og LUKS varsles ved planoppstart.

KONSEKVENsutredning

Tiltaket er i tråd med overordnet plan og gjeldende plan hva angår hovedformål boligbebyggelse og volum, men avviker i bygningstypologi. Tiltaket utløser etter vår vurdering ikke konsekvensutredning etter gjeldende forskrift. Planens konsekvenser vil vurderes i planbeskrivelsen.

VEDLEGG

Vedlegg 1 – Perspektiver, snitt, soldigram, fasadetegninger og støyrapport som ble utarbeidet til Plan-ID 4215 er slått sammen til ett dokument og lagt ved.