



Reguleringsplan Lienvegen 86-90 - fremleggelse av planspørsmål

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling imøteser anmodningen, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte. Det forutsettes at hensynet til trafiksikkerhet, sikker trafikkavvikling og kobling mot skole- og idrettsområdet og boligområdene rundt ivaretas på en god måte i det videre planarbeidet.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Planinitiativ Lienvegen Geilo 011225.pdf
- 2 Vurdering av krav til konsekvensutredning 151225.pdf
- 3 Høringsinnspel Lienvegen 90 Fossgård Bygg AS KPA 2024-2036
- 4 Saksutskrift UPU-sak 6 17 - Fradeling av parsell - parkering og anlegg for jordvarme
- 5 Bestemmelser Geilomoen
- 6 geilomoen_plankart

Saksopplysninger

Hol kommune mottok 7.12.2025 planinitiativ fra Vestrem AS på vegne av Fossgård Bygg AS for gnr/bnr. 64/321 (Geilo Auto). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av dagligvareforretning innenfor eksisterende bebyggelse og videreføre boligbebyggelse med tilhørende

anlegg innenfor planområdet. Aktuelt hovedformål er kombinert bolig/forretning, men andre formål som relateres til blant annet samferdselsanlegg er også aktuelle.

På eiendommen i dag drives Geilo Auto AS bilbutikk og verksted, samt at det finnes en ubetjent bensinstasjon og 6 leiligheter som Fossgård Bygg AS eier og leier ut. Bygget er ifølge planinitiativet eldre, og ikke lenger optimalt for dagens drift. Hol kommunestyre behandlet i møte 11.12.2025, sak 150/25, kjøpekontrakt mellom Hol kommune og Geilo Auto AS for tomt 1 og 3 på Vøllo næringsområde.

Parkeringsarealet vest for eksisterende bebyggelse er fradelt fra 64/4 i 2017, og arealet er i delingssaken omdisponert til annen bruk enn landbruk i sak 2016/4667 (vedlagt UPU-sak 6/17) og er senere sammenslått med 64/321 som tilleggsareal for parkering og etablering av energibrønner.

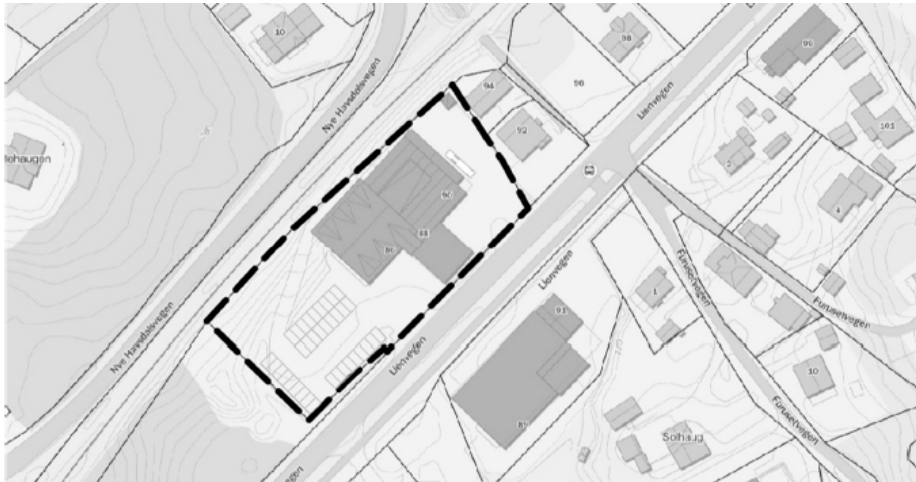
Hol kommune har også mottatt innspill fra Fossgård Bygg AS 24.10.2025 i forbindelse med 2. gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel. Innspillet gjelder i hovedsak endring av foreslått retningslinje som sier at det er plasskrevende handel som skal legges til grunn for eiendommen. Det er i innspillet foreslått å åpne for dagligvarehandel på eiendommen. Innspillene som er kommet inn ved 2. gangs offentlig ettersyn er foreløpig ikke behandlet.

Planinitiativet

Planarbeidets målsetning er å legge til rette for ny forretningsbebyggelse (dagligvare) med tilhørende parkeringsanlegg på terreng med adkomst fra Lienvegen som i dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse, inkludert boliger og bensinstasjon forutsettes beholdt. Det planlegges etablert en dagligvareforretning med ca. 1000 m² gulvareal innlemmet i eksisterende bebyggelse. Bestemmelser om høyder og volumer i kombinasjon med byggegrenser fastsatt i reguleringsprosessen vil sette rammer for eventuell ny bebyggelse. Foreløpige skisser i planinitiativet viser tenkt parkeringsløsning på terreng og varelevering øst for eksisterende bebyggelse.

Forslaget innebærer ifølge initiativet i hovedsak en ombygging av eksisterende bebyggelse innenfor samme fotavtrykk. Etablering av dagligvareforretning vil innebærer en fullstendig rehabilitering av 1. etasje med nye fasadematerialer og inngangssoner. Det vil videre omfatte en oppstramming av dagens parkeringsareal og tilrettelegging for varelevering med tilhørende manøvreringssone og renovasjonsløsning. Det vises i planinitiativet til at eventuell ny bebyggelse med tilhørende anlegg vil utformes innenfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Planavgrensningen foreslås å omfatte det planlagte tiltaket og tilkobling til eksisterende adkomstveg. Planområdet utgjøres hovedsakelig av den eksisterende bebyggelsen og parkeringsareal på terreng. Endelig planavgrensning fastsettes i et eventuelt oppstartsmøte i dialog med kommunen.



Figur 1 Foreslått planavgrensning

Etter planfremmers syn bør endringene som foreslås kunne gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen er ikke enige i denne vurderingen, og viser i tillegg til at det et plankrav før det kan tillates tiltak på eiendommen.

Forhold til overordnet plan

Kommunedelplan for Geilo (2010)

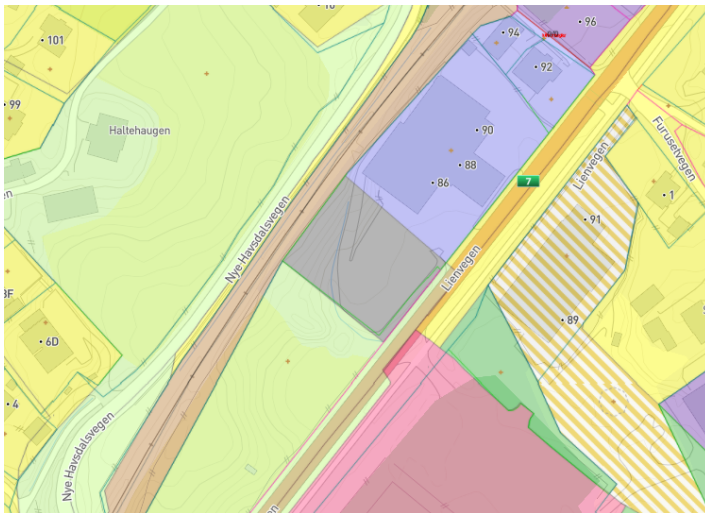
I gjeldende kommunedelplan for Geilo ligger arealet delvis avsatt til tettstedsområde, og delvis til LNF. Det er i 2017 gitt tillatelse etter jordloven og plan- og bygningsloven for omdisponering av arealet avsatt til LNF i KDP for Geilo (UPU-sak 6/17). I retningslinjene til KDP for Geilo omfatter tettstedsområde areal til bolig, forretning, industri, kontor, turisme, offentlige og allmennyttige formål. Det konkrete arealbruken stures av eksisterende reguleringsplaner som videreføres, jf. pkt. 41.



Figur 2 Gjeldende KDP for Geilo avsetter 64/321 til tettstedsområde og LNF

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel (ikke vedtatt)

I forslag til revidert arealdel som har vært ute til høring avsatt til forretning (FOR5) og parkering. I forslag til bestemmelser og retningslinjer er det foreslått retningslinjer om at plasskrevende handel skal legges til grunn.



Figur 3 Forslag til revidert kommuneplanens arealdel. 64/321 avsatt til forretning og parkering i vest

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel tar stilling til langsiktige målsetninger, mål og strategier og skal være styringsdokument for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Det er et mål i samfunnsdelen å styrke de eksisterende næringene, og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer.

En strategi for å nå dette målet er å:

- *«sikre og videreutvikle et urbant Geilo sentrum som bygdesentrum og handelssentrum. Ved fremtidige behov for arealer til nye handelsetableringer skal regulerte områder i sentrum tas i bruk.»*

Regional plan for areal og transport 2018-2035, Buskerud fylkeskommune

Regional plan for areal og transport i Buskerud er et verktøy for planlegging knyttet til attraktivitet i byer og distriktene, effektiv arealbruk og transport. I retningslinjene for regional plan for areal og transport fremgår det følgende (s. 15).

1. Sentrumsområdet med arealer for handel og service fastsettes i plankartet til kommuneplanens arealdel. Det skal defineres som et indre sammenhengende område og som utgjør det naturlige handelsområdet.
2. Detaljhandel og volumvarer skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder etter følgende prinsipper.

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2025)

Formålet med planretningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. I kap. 5 som omhandler retningslinjer for regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk fremgår det blant annet følgende:

«Det skal legges til rette for handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelig til lokalt handels- og tjenestetilbud.»

Gjeldende reguleringsplan – Reguleringsplan Geilomoen, 07.08.1973, 062004016 og Geilo del 4, 07.01.1977, 062004003

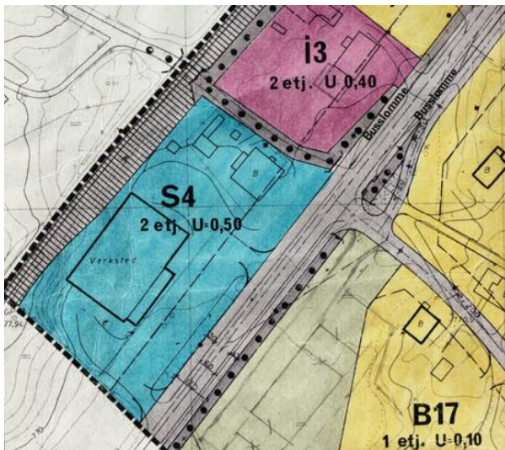
64/321 ligger innenfor to eldre reguleringsplaner, reguleringsplan for Geilomoen og Geilo del 4.

Eksisterende bebyggelse ligger innenfor reguleringsplan for Geilomoen, mens det vestre arealet som i dag benyttes til parkering ligger innenfor reguleringsplan for Geilo del 4, avsatt til LNF-formål.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplaner, Geilomoen (1973) og Geilo del 4 i vest (1977)

Størstedelen av eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Geilomoen (07.08.1973) og er regulert til «forretning/service» - S4.



Figur 5 Reguleringsplan for Geilomoen

Innenfor forretningsområdene er det satt et krav om bebyggelsesplan i pkt. 2:

«For det enkelte byggeområde skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles. [...] Planen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise all bebyggelse med adkomst.»

Iht. føringer fra Kommunal- og distriksdepartementet skal krav om «bebyggelsesplan» i eldre reguleringsplaner etter gammel plan- og bygningslov i dag forstås som detaljregulering¹.

I bestemmelsen § 9 fremgår det at det i områder for forretning/service kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer. U-grad er satt til U=0,50. Det er i plankartet også vist byggegrense mot rv. 7.

Miljøkonsekvenser

Må vurderes nærmere i et eventuelt planforslag. Dersom bensinstasjonen videreføres, bør det gjøres oppmerksom på at håndtering av brannfarlige væsker, risiko for lekkasjer og mulig forurensning av grunnen kan medføre miljømessige og helsemessige utfordringer. Disse forholdene kan ha betydning for vurderingen av arealbruk i den videre planprosessen.

Økonomiske konsekvenser

Må vurderes i et eventuelt planforslag.

Vurdering

Kommunen har mottatt et planinitiativ som legger opp til etablering av detaljhandel utenfor Geilo sentrum. Dette er ikke i tråd med strategiene i kommuneplanens samfunnsdel, som slår fast at nye handelsetableringer skal lokaliseres til regulerte områder i sentrum for å styrke Geilo som bygdesentrum og handelssentrum. Administrasjonen legger derfor frem planspørsmålet for politisk behandling før eventuelt oppstartsmøte, for å få tidlige politiske signaler om hvorvidt kommunen ønsker å vurdere denne lokaliseringen for detaljhandel, selv om det ikke er i tråd med gjeldende

¹ [§ 26 i pbl 85 - Spørsmål om krav om bebyggelsesplan - regjeringen.no](#)

strategier og øvrige overordnede føringer. Utvalget bes ta stilling til om initiativet bør vurderes videre i et planarbeid.

Detaljhandel utenfor sentrumsområde/foreslått forretningsformål (detaljhandel)

Kommuneplanens samfunnsdel har som mål å styrke eksisterende næringer og utvikle et urbant Geilo sentrum som bygdesentrum og handelssentrum. Strategien i samfunnsdelen er tydelig på at nye handelsetableringer skal lokaliseres til regulerte områder i sentrum. Etablering av detaljhandel utenfor sentrum vil kunne svekke denne målsettingen og kan bidra til en mer fragmentert handelsstruktur.

Det er derfor viktig at den foreslåtte arealdisponeringen vurderes nøye. Lokaliseringen av detaljhandel utenfor sentrum berører sentrale mål og strategier for ønsket utvikling av Geilo slik dette er vedtatt i samfunnsdelen, og kan ha konsekvenser for både handelsstruktur, attraktivitet og overordnede føringer for arealbruk.

Også regionale og statlige føringer understøtter en sentrumsorientert lokalisering av detaljhandel. Regional plan for areal og transport i Buskerud fastslår at detaljhandel og volumvarer skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder, og at sentrumsområdet skal defineres som det naturlige handelsområdet. Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet legger vekt på at handelsvirksomhet skal styrke sentrumsområder og sikre god tilgjengelighet til lokale tjenester. Etablering av detaljhandel utenfor sentrum vil kunne være i strid med disse prinsippene og kan gi uønskede konsekvenser for både arealbruk, transport og attraktivitet i Geilo sentrum.

Samtidig kan etablering av detaljhandel på gbnr. 64/321 bidra til å redusere trafikk- og parkeringsbelastningen i sentrum, som tidvis kan være utfordrende, blant annet ved at løsninger for logistikk og varelevering i mindre grad forutsetter bruk av tungtransport gjennom sentrale områder. For boligområdene øst for Geilo sentrum, samt fritidsbebyggelse i eksempelvis Havsdalen, vil det kunne være naturlig å orientere seg mot et handelstilbud lokalisert i tilknytning til hovedvegnettet, fremfor å belaste sentrum. Etablering av detaljhandel utenfor sentrum kan også bidra til økt næringsmessig fleksibilitet og gi rom for virksomheter som av ulike grunner har utfordringer med å etablere seg innenfor eksisterende sentrumsstruktur, eksempelvis på grunn av tomtestørrelse, funksjonskrav eller økonomiske rammer. Dette kan bidra til å styrke det samlede næringstilbudet i kommunen, forutsatt at tiltaket ikke fortrenger eller svekker eksisterende sentrumsfunksjoner. Administrasjonen er også generelt positive til gjenbruk og videreutvikling av eksisterende

næringsarealer, der rehabilitering og ombruk av eldre bygningsmasse prioriteres fremfor ny utbygging på ubebygde arealer.

Forholdet til veg og trafiksikkerhet

Eiendommen ligger nær både riksvei 7 og jernbanen, noe som medfører forhold som må vurderes knyttet til trafikk og tilgjengelighet. Planområdet grenser til skole- og idrettsområdet, og trafiksikkerheten for myke trafikanter må ivaretas i et eventuelt planforslag. Etablering av dagligvarehandel vil kunne øke trafikkmengden og stille ytterligere krav til adkomst og sikkerhet. Dette gjelder særlig når det foreslås videreføring av bensinstasjon som forutsetter tankbil innenfor området og endret bruk gjennom mulig økt varelevering, kundetrafikk og behov for koordinert adkomstløsning. Avkjøringsløsninger og trafikk må også vurderes opp mot den nye avkjøringen til Geilohallen og idrettsområdet for å sikre en helhetlig, trafiksikker løsning. Endret bruk av området kan medføre nye trafikkmønstre, og dette må utredes grundig i planarbeidet.

Administrasjonen ber utvalget ta stilling til om planinitiativet skal avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, eller om det skal avholdes oppstartsmøte med sikte på varsling av planarbeid. Etter § 12-8 kan kommunen stoppe et initiativ både før, under og etter oppstartsmøte dersom forslaget er i vesentlig strid med overordnede planer eller ønsket utvikling for området. Et slikt vedtak er prosessledende og kan ikke påklages, men skal begrunnes. Planfremmer kan kreve at avgjørelsen forelegges kommunestyret. Adgangen til å stoppe initiativet ligger til kommunens skjønn, men bør ikke brukes dersom det er rimelig grunn til å tro at forslaget kan tilpasses gjennom endringer i prosessen.

Med bakgrunn i det overnevnte ser administrasjonen at det kan være to forslag til vedtak i saken:

- I. Utvalg for plan og utvikling imøteser anmodningen, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte. Det forutsettes at hensynet til trafiksikkerhet, sikker trafikkavvikling og kobling mot skole- og idrettsområdet og boligområdene rundt ivaretas på en god måte i det videre planarbeidet.
- II. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 avvises planinitiativet for Lienvegen 86-90, mottatt 7.12.2025. Det legges vekt på at planinitiativet legger opp til detaljhandel utenfor Geilo sentrum, som er i strid med strategiene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030.

Avgjørelsen kan ikke påklages, men kan kreves forelagt kommunestyret.

Administrasjonen vurderer at planinitiativet berører sentrale mål for sentrumsutvikling i Geilo slik dette er formulert i kommuneplanens samfunnsdel, men vurderer samtidig at det foreligger stedlige forhold som tilsier at forslaget kan utredes nærmere gjennom en videre planprosess. Det vises særlig til muligheten for avlastning av trafikk- og parkeringspress i sentrum, samt til nærhet til hovedvegnettet. Samtidig må det også forutsettes at hensynet til blant annet trafiksikkerhet, -avvikling og kobling mot områdene rundt ivaretas på en helhetlig og tilfredsstillende måte i det videre planarbeidet. På bakgrunn av dette innstiller administrasjonen på overnevnte forslag I.