

PLANINITIATIV

Oppdrag **Geilo Auto AS**
Plantype. **Detaljreguleringsplan**
Dato **01.12.2025**

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Lienvegen 86-90, Geilo	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☒	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 64/321	
Plankonsulent og org.nr.: Vestrem AS, org nr 928 829 030	
Adresse: Thorsøveien 104, 1634 Gamle Fredrikstad	
E-post: andreas@vestrem.no	
Tlf: 90016516	
Forslagsstiller og org.nr.: Fossgård Bygg AS, org 932 476 088	
Fakturaadresse:	

1. Formålet med planen

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

Vestrem AS er engasjert av Fossgård Bygg AS for gjennomføring av planprosess for gnr 64, bnr 321 samt nødvendig del av tilstøtende veieiendom. Endelig valg av planprosess avklares med Hol kommune i oppstartmøte. Det er ønskelig å gjennomføre en planprosess som er minst mulig ressurskrevende. Vår vurdering er at endringen bør kunne gjøres som en forenklet planendring etter Plan- og bygningslovens §12-14. Endringene vurderes ikke å endre hoveddrammene i planen. Gjeldende reguleringsplan tilrettelegger for etablering av forretningsformål. Planens hovedintensjon vurderes å kunne videreføres i ny situasjon. Etablert parkeringsplass er i tråd med forslag til ny kommuneplans arealdel.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av dagligvareforretning innenfor eksisterende bebyggelse og videreføre boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor

planområdet. Planlagte tiltak forutsettes innarbeidet i nytt forslag til ny kommuneplan for Hol kommune med planlagt høring våren 2026.

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

På eiendommen driver Geilo Auto AS bilbutikk og verksted, samt at det finnes en ubetjent bensinstasjon og seks leiligheter som Fossgård Bygg AS eier og leier ut. Bygget er eldre og ikke lenger optimalt for dagens drift. Området rundt eiendommen består av skole, barnehage, idrettsanlegg, boligfelt og hytteområder, men mangler et dagligvaretilbud i gang- og sykkelavstand.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planarbeidets målsetning er å legge til rette for ny forretningsbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg på markplanet med adkomst fra Lienvegen som i dagens situasjon. Eksisterende bensinstasjon og boligbebyggelse i nivå 2 og 3 forutsettes beholdt. Tiltaket vil ha noe påvirkning på trafikkbildet i området. Nyskapt trafikk vil beskrives nærmere i planarbeidet.

Aktuelle hovedformål er *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål* (sosi 1900).

Planområdets beliggenhet er vist med blå ring i figur 1.

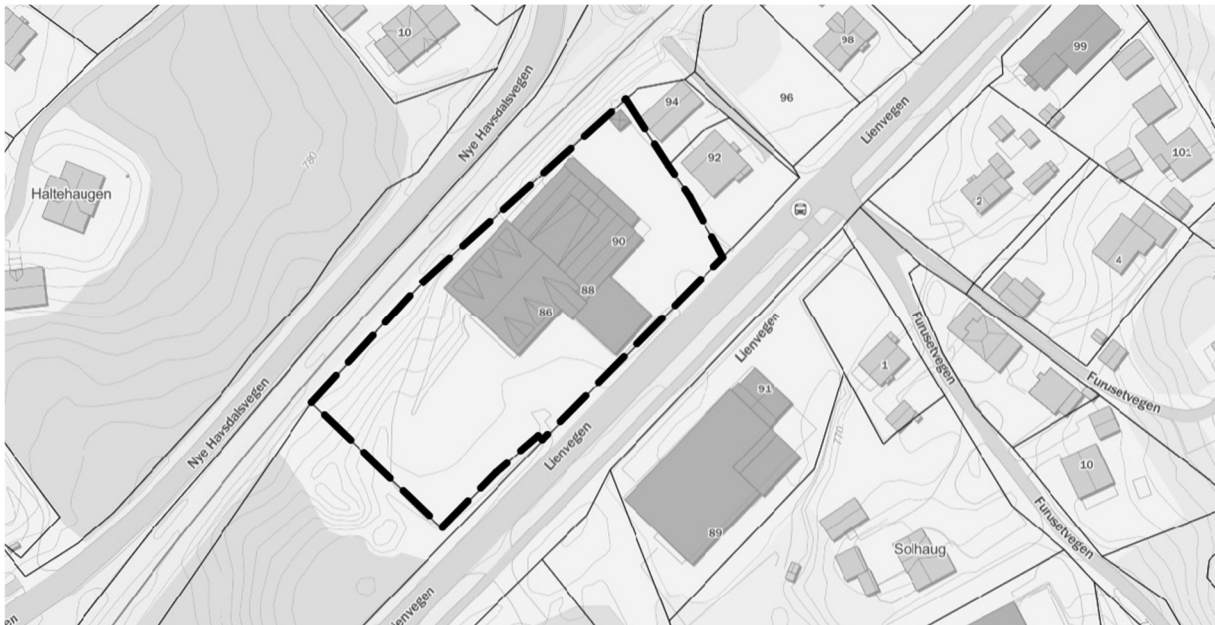


Figur 1: Planområdets beliggenhet angitt med blå ring.

Foreløpig plangrense er viste med sort skravur i figur 2. Plangrensen for varsel om oppstart av planarbeidet fastsettes i oppstartsmøtet med Hol kommune.

Det foreslås varslet areal for det planlagte tiltaket og tilkobling til den eksisterende adkomstveien. Planområdet utgjøres hovedsakelig av eksisterende bebyggelse og parkeringsareal på terreng. Området er noe kupert og har terrengfall mot sydøst. Den interne høydeforskjellen i byggeområdet er ca 8 meter med Lienvegen som laveste punkt i sydøst (ca kote +768 moh) og grense mot jernbaneeiendommen i nordvest som det høyeste punktet (ca kote +775 moh). Området har et markert terrengsprang mot nordvest. Bebyggelsen er etablert på et platå med høyde +769 moh.

Terrenghorskjellene er ikke større enn at eventuelle nye byggetiltak kan tilpasses til området på en god måte. Plassering av eventuell ny bebyggelse og anlegg vil vies ekstra oppmerksomhet i planarbeidet for å begrense terrenningrepene.



Figur 2: Foreløpig tenkt planområde.

Utbyggingsområdet er omtrentlig vist med hvitt omriss i skråfoto i figur 3.



Figur 3: Område for omregulering vist med hvitt omriss. Ortofoto placepoint.

Planområdets omgivelser består i stor grad av etablert sentrumsbebyggelse, idrettsanlegg, jernbanespor og gjennomgående hovedvei rv 7.

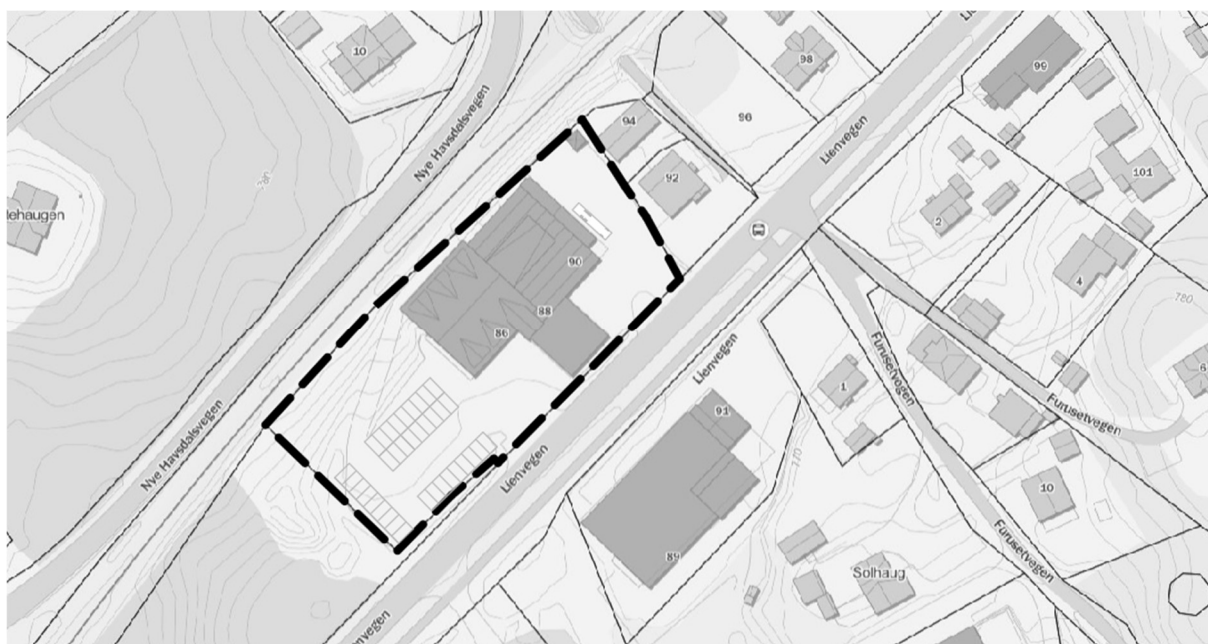
Geilo er betjent av kollektivrutene;

Hallingbussen (NX 175) - Buss mellom Oslo og Geilo
Numedalsbussen – Buss mellom Kongsberg og Geilo
Sogn og Fjordane Ekspress – Buss mellom Førde og Gol
Skyss – Buss mellom Odda og Geilo

Planområdet er plassert ca 1,2 km fra Geilo stasjon. Geilo sentrum har et godt utbygget gang/sykkelveinett og er derav godt tilrettelagt for å ta seg frem til fots eller med sykkel. Det er etablert gang/sykkelvei langs Lienvegen mellom planområdet og sentrum og skiltet hastighet er 50 km/t. ÅDT på den aktuelle strekningen er ifølge nasjonal vegdatabank 3900. Strekningen vurderes som trafiksikker.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende bebyggelses hovedvolum foreslås i all hovedsak beholdt. Det planlegges etablert en dagligvareforretning med ca 1000 kvm gulvareal integrert i eksisterende bebyggelse. Bestemmelser om høyder og volumer i kombinasjon med byggegrenser fastsatt i reguleringsprosessen vil sette rammer for eventuell ny bebyggelse. I forbindelse med det innledende planarbeidet er det utarbeidet et skisseforslag som viser tenkt plassering/organisering av bebyggelse. Skisseforslaget viser parkeringsløsning på terreng.



Figur 4: Foreløpig tenkt parkeringsløsning og varelevering for dagligvareforretning.

Bebyggelse er under prosjektering og forslag til løsninger vil fremlegges i oppstartmøte for planarbeidet.

Renovasjon

Eksisterende boliger forutsettes å benytte etablert renovasjonsløsning også i fremtiden. Det er ikke etablert kommunal renovasjonsløsning for virksomheter. Renovasjonsløsning etableres gjennom direkte avtale med renovatør.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tiltaket innebærer i all hovedsak en ombygging av eksisterende bebyggelse innenfor samme fotavtrykk. Etablering av dagligvareforretning vil innebære en fullstendig rehabilitering av bebyggelsen 1. etasje med nye fasadematerialer og inngangssoner. Tiltaket vil videre omfatte en oppstramming av dagens parkeringsareal og tilrettelegging for varelevering med tilhørende manøvreringsone og renovasjonsløsning. Eventuell ny bebyggelse med tilhørende anlegg vil utformes innenfor bestemmelsene i kommuneplanens areadel. Eventuelle behov for å avvike fra bestemmelsene vil fremkomme av planarbeidet.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

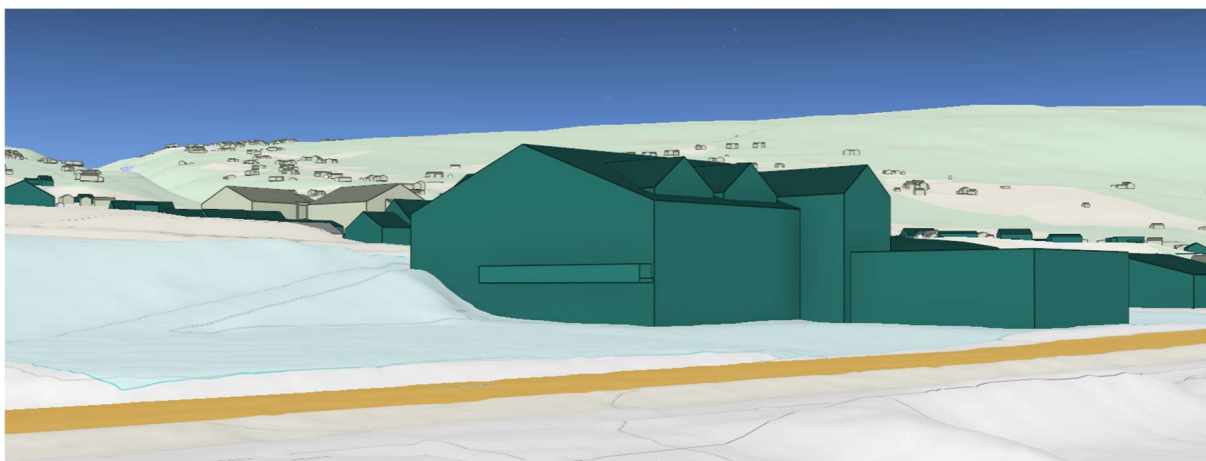
Tiltaket innebærer ombygging av eksisterende bebyggelse til en ny forretning i tilknytning til et etablert sentrumsområde og vurderes i tråd med intensjon om fortetting av allerede utbygde områder. Gjeldende kommuneplan, retningslinjer og lovverk sikrer at bebyggelse og uteområder gis et spesielt fokus med tanke på bærekraftige løsninger for miljø og samfunn. Det ønskes lagt til rette for en effektiv arealutnyttelse og rasjonelle tomteutnyttelse.

Planarbeidet skal legge til rette for helhetlige miljømessige-, økonomiske- og sosialt bærekraftige løsninger.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket baseres på eksisterende bebyggelse og vurderes derav ikke å komme i konflikt med landskapsverdier, bryte silhuetter eller skape uheldig eksponering for omgivelsene. Planområdet er omgitt av eksisterende bebyggelse, og gjennom planarbeidet vil det sikres at det nye tiltaket får en god tilpasning til omgivelsene.

Utviklingseiendommen er plassert i Skurdalen og er omgitt av fjellandskap med topper over 1000 moh. På bakgrunn av dette forventes eksponeringen å være begrenset til lokal påvirkning for de nærmeste naboene. Dette vurderes å ha liten negativ konsekvens for omgivelsene for øvrig.



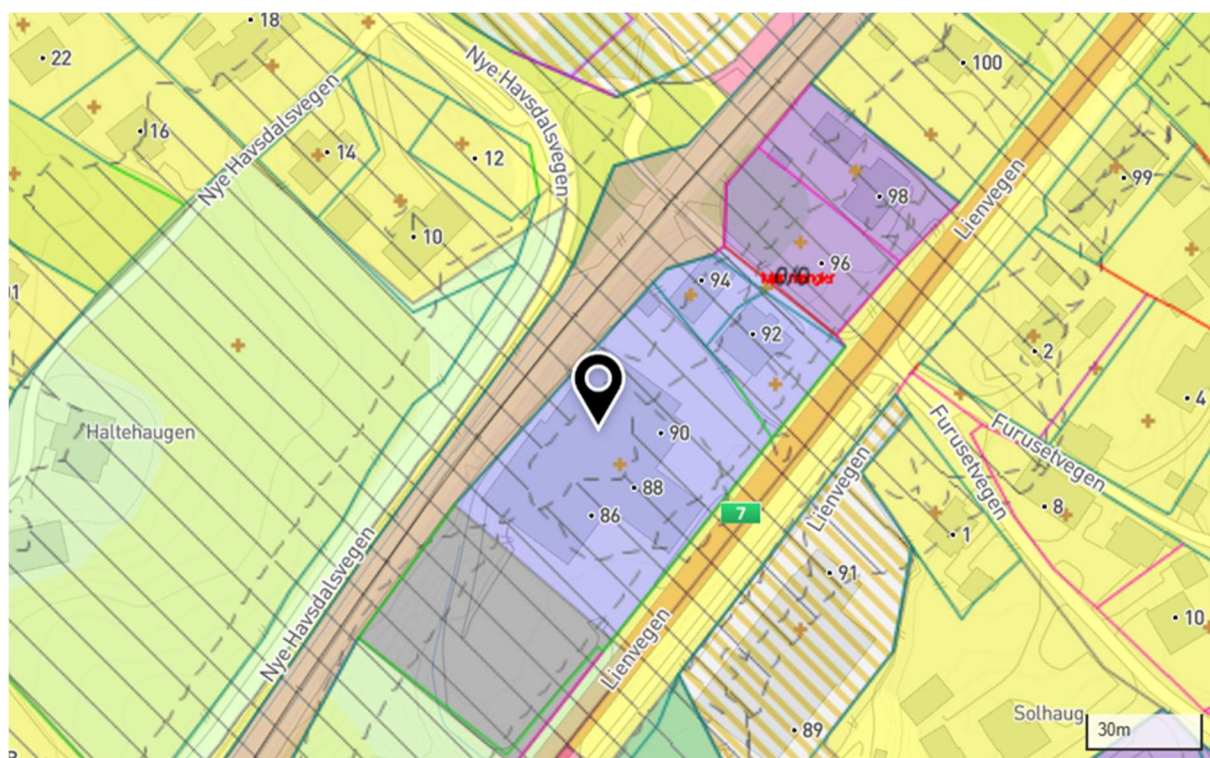
Figur 5: Forenklet terrengmodell med eksisterende bebyggelse sentralt i bildet (kilde: placepoint).

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er i hovedsak avsatt til forretningsbebyggelse (FOR5) i foreliggende høringsforslag til ny kommuneplans areadel (høst 2025). Retningslinjen til bestemmelse 3.2.9 i høringsforslaget begrenser imidlertid utnyttelsen av formålet til plasskrevende handel og åpner ikke for detaljhandel (dagligvare). Retningslinjen sier videre at det ikke tillates detaljhandel utenfor sentrumsformålet utover det som er godkjent i allerede vedtatte planer. Med dette forstås at forretningsformålet i gjeldende reguleringsplan for eiendommen er gjeldende. Reguleringsplanen har altså ingen begrensninger i type forretning, men en dagligvareetablering kan likevel tolkes til å være i strid med retningslinjen i forslag til kommuneplanens areadel.

Dette misforholdet mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanbestemmelsens retningslinjer forutsettes rettet i revidert kommuneplan med planlagt behandling våren 2026. Foreliggende forslag til ny kommuneplan kan være til hinder for gjennomføring av prosjektet på grunn av motstrid i retningslinjen som beskrevet over og vist i figur 9.



Figur 6: Utdrag av høringsforslag til kommuneplanens areadel høst 2025. Planlagte tiltak innenfor blått forretningsformål FOR5 vist med markør.

3.2.9 Forretning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter areal for detalj-, plasskrevende og volumhandel.

Retningslinjer

Detaljhandel: Salg av varer/tjenester i små partier til sluttbruker (forbruker eller husholdning) for endelig forbruk.

Plasskrevende handel: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter og lignende.

Volumhandel: Hvitevarer, brunevarer, møbler og lignende.

I områder for forretning skal følgende type handel legges til grunn:

Område	Type handel
FOR1 (eksisterende og fremtidig felt – H810_1)	Volumhandel, plasskrevende handel. Innenfor FOR1 tillates det etablert bebyggelse for plasskrevende handel inntil 5200 m2 BYA til sammen. Det tillates ikke etablert detaljhandel
FOR2 (Geilobrua)	Tillatt med eksisterende detaljhandel
FOR4 (Montér)	Volumhandel, plasskrevende handel
FOR5 (Geilo Auto)	Plasskrevende handel
FOR6 (Hagafoss)	Tillatt med eksisterende detaljhandel

Det er kun innenfor SF1 at det kan tillates etablert detaljhandel med maksimal utnyttelse større enn BRA = 3000 m2 (kjøpesenter). Det tillates ikke ny detaljhandel utenfor sentrumsformålet, utover det som er godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner.

Figur 7: Utdrag av retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Det aktuelle området angitt som FOR5. Retningslinje siste ledd åpner for detaljvare i allerede vedtatte planer samtidig som den angir plasskrevende handel på FOR5.

Reguleringsplan

Planområdet inngår i dels reguleringsplan for Geilomoen vedtatt 07.08.1973. Eksisterende bebyggelse ligger innenfor formålet S4 – Forretning. Reguleringsplanen har ingen begrensende bestemmelser for type forretningsvirksomhet. Utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser under.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICE

§ 9

I områdene kan oppføres bygg for forretningsvirksomhet og annen service i inntil 2 etasjer.

Virksomhetene skal på egen tomt ha en biloppstillingsplass pr. 50 m² bebygget gulvflate.

Leilighet kan innredes i den utstrekning bygningsrådet finner det hensiktsmessig og forsvarlig.

Med foreliggende reguleringsplan tillates etablert dagligvarehandel på den aktuelle eiendommen. Overnevnte retningslinjer til kommuneplanens arealdel åpner for videreføring av detaljhandel i allerede vedtatte planer men sier samtidig at eiendommen skal benyttes til plasskrevende varehandel.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturverdier

Ifølge miljostatus.no er planområdet leveområde for arter unntatt offentlighet (sensitive artsdata). Sensitive artsdata er samlebegrep for en database med utvalgte arter av fugler, pattedyr og lav hvor stedfestet informasjon om artenes hekkeområde, yngleområde eller voksested er skjermet for allment innsyn. Eiendommen inngår i dette tilfellet i et større sammenhengende leveområde for rovfugl.

Det er registrert funn av artene stær og vipe sydvest for området. Alle de 3 nevnte er arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Det er i løpet av 2021 utført NiN-kartlegging for Skurdalen utført av Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS. Det er ikke utfigurert naturtyper med spesiell verdi innenfor planområdet, men umiddelbart sydvest for planområdet er det registrert naturtypen boreal hei med «svært redusert kvalitet».



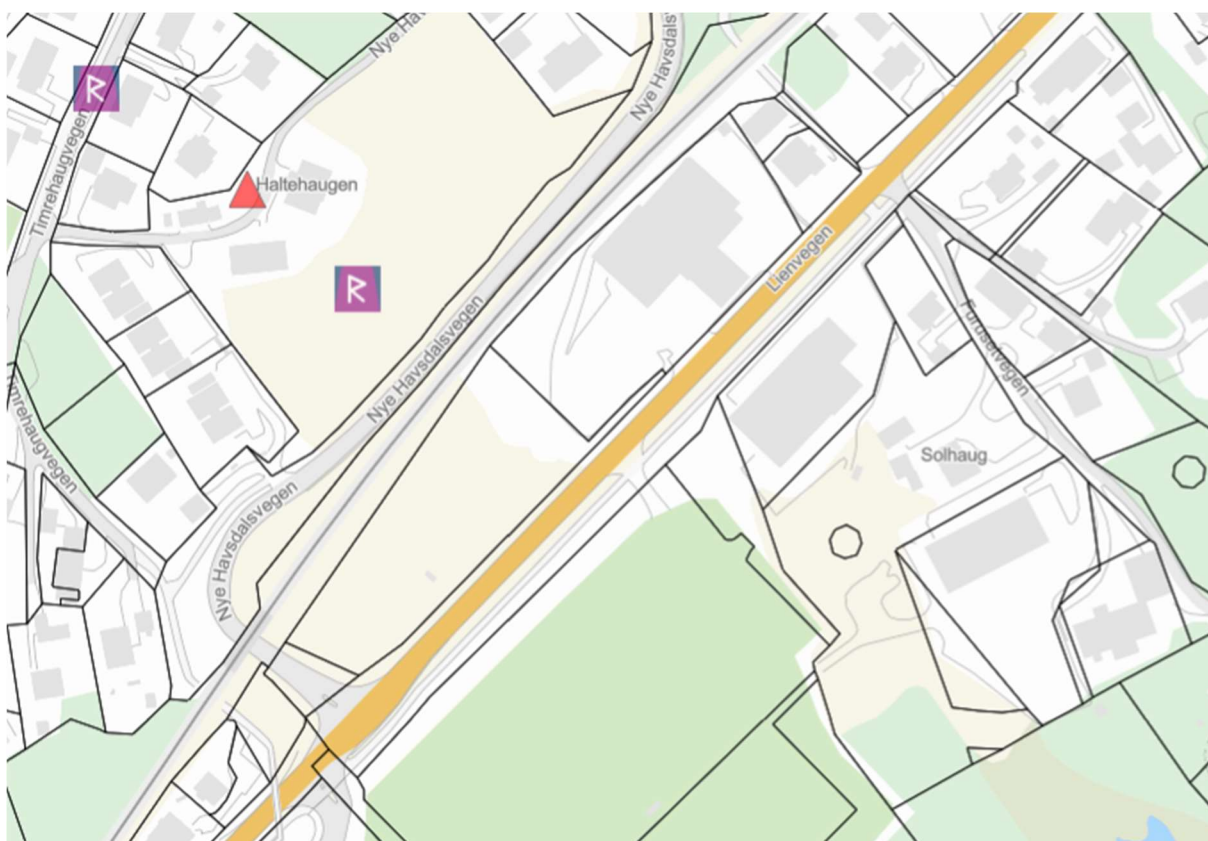
Figur 8: Registrert naturtype i umiddelbar nærhet til planområdet.

De nevnte registreringene av naturverdier rundt planområdet anses ikke berørt av planarbeidet.

I miljødirektoratets hensynskart for naturskog er det ikke registrert skog etablert før 1940 – naturskog innenfor planområdet.

Kulturminner

Ifølge kulturminnedatabasen er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er gjort funn av enkeltminner ca 100 meter nordvest for planområdet som vist i figur 10. Det legges ikke opp til nye tiltak i grunnen og hensynet til kulturminner anses tilstrekkelig utredet for planarbeidet. Eventuelle enkeltfunn som gjøres i forbindelse med tiltak i grunnen er sikret vern gjennom kulturminnelovgivningen.



Figur 9: Kartutsnitt fra Kulturminnedatabasen.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn til fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet.

Utvikling av detaljhandel vil generere en viss trafikkøkning i veisystemet i planområdet. Hensynet til trafiksikkerhet, adkomstløsning og trafikkavvikling vil vurderes som en del av planarbeidet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel om oppstart sendes Statsforvalteren, Statens Vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap og Buskerud Fylkeskommune. Lokale interesseorganisasjoner varsles etter liste fra Hol kommune. Berørte naboer og kommunale etater varsles om igangsetting av planarbeidet.

Endelig varslingsliste vil fastsettes i samråd med kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også kunngjøres oppstart i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom det ikke foreligger innsigelser fra innsigelsesmyndigheten vil planen legges frem for sluttbehandling i Bystyret etter høringen.

I løpet av planarbeidet kan det innhentes aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller gå inn på kommunens hjemmeside - [kunngjøringer](#).

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingsnotatet følger planinitiativet som vedlegg. Forslagsstillers vurdering er at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen



Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
andreas@vestrem.no