

Uttalelse fra JANE KARIN NESSA

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har JANE KARIN NESSA, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4215

Plannavn: Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 17.11.2024

Uttalelse

Kommentar

Jeg er totalt imot forslaget. Gamlevegen er fullstendig ødelagt pga. Ustedalen-utbyggingen. Det er alt for mye trafikk på Gamlevegen og der er ingen fortau for fotgjengere, bortsett fra et lite strekk ved jernbanebroen. Enda et høyhus ved Gamlevegen/Ustedalen, vil ødelegge for naboene på nedsiden og oppsiden av Gamlevegen fullstendig.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for JANE KARIN NESSA:

Telefon:

Epost:

Adresse: STEINSVIKVEGEN 260

Postnummer og sted: 5237, RÅDAL

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra TORILL G. MARTINSEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har TORILL G. MARTINSEN, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4215

Plannavn: Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 17.11.2024

Uttalelse

Kommentar

Vi har leilighet nr 213 med adresse gamlevegen 16 som er gnr 66, bnr 99. Vår leilighet er i annen etasje og er nærmeste nabo i planlagte utbygging. Etter hva vi har sett av tidligere plan for denne utbyggingen vil vi miste lys, utsikt og sol, noe som i sum vil forringe både vår opplevelse av å nyte dager på fjellet, men også redusere markedsverdien på vår leilighet. Jeg syntes et minimum burde vært at man blir tilbudt erstatning for påført tap.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for TORILL G. MARTINSEN:

Telefon:

Epost:

Adresse: VINDHARPEVEGEN 4 D

Postnummer og sted: 5237, RÅDAL

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra ROAR TEIGE

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varslset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ROAR TEIGE, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4215

Plannavn: Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 17.11.2024

Uttalelse

Kommentar

Til den det gjelder. Som nærmeste nabo med Ustedalen hotell har vi blitt belastet med utbygging og økt trafikk. Nåværende leilighetsbygg nærmest Geilo Haugen er stort, atypisk for Geilo sin byggestil og har masse lys som gjør at bygget bryter med omgivelsene. Når det i tillegg til dette blir meldt om et nytt leilighetsbygg for fastboende rett foran stuevinduet vårt er vi svært skeptisk. Området er preget av gardsbruk, hoteller og fritids leiligheter. Leiligheter for fastboende vil øke trafikken og flytte område et steg vekk fra det gode feriestedet det nå er. Vår største bekymring er at også dette bygget vil bli større enn planene viser og at det vil bidra til den atypiske "Geiloarkitekturen" resten av bygningsmassen Ustedalen hotell har. At en utbygger som tidligere har presset grensene for hva som er god byggeskikk får bygge på nytt er betenkelig slik vi ser det.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ROAR TEIGE:

Telefon:

Epost:

Adresse: Øyjordsbotn 35

Postnummer og sted: 5038, BERGEN

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra ERLING GUNNAR RØNNESTAD

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ERLING GUNNAR RØNNESTAD, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4215

Plannavn: Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 17.11.2024

Uttalelse

Kommentar

Ved ytterligere bygging av leiligheter i h h til mottatt planområde, vil det bli enda flere gående til og fra Geilo sentrum. Det bør derfor i tilknytning til regulering av leilighetsbygg, settes krav om at det bygges fortau forbi Geilo hotell på oppsiden av dette hotellet. Dette for å unngå at myke trafikanter blir utsatt for påkjørsel av en stadig økende biltrafikk. Fortauet bør gå helt fra Geilo hotell og fram til omsøkt reguleringsområde, Dette bør være et absolutt krav før det gis tillatelse til ytterligere bygging av nytt leilighetsbygg.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ERLING GUNNAR RØNNESTAD:

Telefon:

Epost:

Adresse: GALTENESVEGEN 23

Postnummer og sted: 5918, FREKHAUG

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra JAN BJØRN KJÆRVIK

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har JAN BJØRN KJÆRVIK, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4215

Plannavn: Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 17.11.2024

Uttalelse

Kommentar

Som eier av leilighet 413, Gamlevegen 16, har vi følgende innsigelser til reguleringsplanen; 1. Behov for enhetlig plan hele Gamlevegen Hensyntatt at Gamlevegen er en (av få) gjennomfartsveier ut av Geilo sentrum og ikke minst Hegnavegen/Timrehaugvegen - området hvor det skjer betydelig utbygging i disse dager og det må forventes ytterligere utbygging i fremtiden, må det sikres at det for fremtiden er veikapasitet under jernbanebruen. (Gamlevegen/Hegnavegen). Det samme gjelder fortau etc og derfor bør det være en enhetlig plan for hele Gamlevegen fra Geilo Hotel vestover til RV 7, og ikke bare det området som nå er regulert. I denne sammenheng må også vurderes fremtidig utbygging/bedre sikkerhetsområde rundt toglinjene og behov for eventuell ytterligere tverrvei fra Gamlevegen til RV7. 2. Ustedalen hotell og apartment området er maksimalt utbygget i forhold til nærhet til Gamlevegen og toglinjene, og ytterligere trafikk fra en utbygging (16 biler hvis hver av de 8 enhetene har 2 biler) vil medføre ytterligere belastning. Biltrafikken vil øke i fremtiden og det er svært trangt område til trafikkavvikling og sikkerhetsmarginer for toget. Å påberope seg behov for buss-oppstillingsplasser nå er noe man burde hensyntatt når hotellkomplekset ble tillatt utbygget for noen år siden og ikke nå i etterkant som et av argumentene for planreguleringen. Planreguleringsforslaget synes derfor utelukkende fremsatt for endring av dagens enebolig til blokkbebyggelse. 3. Omsøkte utbygging på tomten (66/173 og 66/175) hvor det nå skal bygges blokkleilighetskompleks synes stort i grunnareal (300kvm) med en inntegnet stor kvadratisk og høy bygningskropp. Den er i dag regulert til enebolig og med god grunn. Tomten er relativt liten (819kvm), grensende to steder til aktivt jordbruksareal og en naturtomt (grønn kolle), er sterk skrånende og få meter bredde i nord med utkjøring mot Gamlevegen. De angitte høydene (9 meter) basert på gjennomsnittlig terreng i et en sterk skrånende tomt og det oppgitte 5 meter lavere mønehøyde enn Geilohaugen synes for positive vurdert, hensyntatt at det skal bygges underjordisk garasje, to fulle etasjer og med full møne og saltak. Begrensinger på utbygging minst 4 meter fra naboeiendommen er også vanskelig å se blir ivarettatt. Det må eventuelt fremlegges betydelig bedre skissetegninger for å kunne kontrollere/etterprøve byggets plassering, høydeangivelser og sol/skyggepåvirkning på omkringliggende eiendommer. Illustrasjonene som vedlegges er fra planer i 2017 (rammesøknad) og det er oppgitt at byggeforslaget er endret etter dette uten at illustrasjonene er oppdatert. Slik det

nye bygget er tegnet synes det heller ikke å tilfredsstille kravet om å opprettholde estetikk og Geilo's karakter (bygningstypologi), men kun ønske om maksimal utnyttelse. Øvrig bebyggelse i området er stort sett øst-vest mens dette er tenkt nord-syd på grunn av tomtens beskaffenhet. 4. Naturtomten som nabo (68/72) er sårbar i forhold til et yrende fugleliv (Naturmangfold) og konsekvenser av sprenging og utbygging fra eventuell nybyggingsaktivitet og det er også noen trær som står tett mot grensen til 66/173 og 66/175 som må sikres blir bevart hvis utbygging tillates, da det ikke er mye vegetasjon for øvrig i nærheten. Med vennlig hilsen Jan B Kjærvik og Kirsten Mørk

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for JAN BJØRN KJÆRVIK:

Telefon:

Epost:

Adresse: Middelthuns gate 15B

Postnummer og sted: 0368, OSLO

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

KOPIMOTTAKER

HOL KOMMUNE

3576 HOL

Dato: 01.11.2024
Saksref: 202416965-2
Deres ref.: 103071
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ola Torstein Endresen
Telefon:
Mobil: +4799231323
E-post: ola.torstein.endresen@banenor.no

Hol kommune - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo - Plan-ID 4215 - Bane NOR si uttale

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 22.10.2024.

Bergensbana er av nasjonal betydning for både person- og godstrafikk, planområdet grenser til jernbana.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Planområdet med eksisterende bygninger og planlagt nytt bygg ligg tett på jernbanen og innanfor gul støysonen. I tillegg er det ei jernbanebru her som kan generera ytterlegare støy. Desse forholda bør derfor vurderast og avbøtande tiltak bli føreslått. Framskrivne trafikktal må nyttast ved forklaring for støy.

Det nye bygget som er nemnd i varsel om oppstart er planlagt over 30 meter frå næraste spor. Om det er andre relaterte tiltak, som ligg innanfor 30 meter til næraste spor midt, er dette søknadspliktige tiltak etter jernbanelova sin §10. Det kan vera til dømes nødvendige tiltak på infrastruktur som VA-leidningar eller bussparkering.

I tillegg til rolla som styresmakt har Bane NOR ei rolle som grunneigar. Bane NOR som grunneigar har behov for å ta vare på interessene sine i plansaker på linje med andre grunneigarar.

Bane NOR som grunneigar har følgende merknader:

Eigedomsgrensene mot jernbana er registrert med dårleg kvalitet i matrikkelen. Kommunen bør vurdere om det er formålstenleg å heva kvaliteten i samband med planarbeidet.

Med vennleg helsing

Åsne Fyhri
ass. sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Ola Torstein Endresen
planforvaltar

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

A/STAB AS
Ulsmågvegen 7
5224 Nesttun

Deres ref: 103071
Vår ref: 2024/275867
Dato: 06.11.2024

Innspill til varsel om planoppstart - Detaljregulering for Gamlevegen , Geilo - ArealplanID 4215 - Hol kommune

Viser til brev datert 22.10.2024 med tilhørende saksdokumenter, detaljregulering for Gamlevegen Geilo, deres ref.: 103071.

Mattilsynet er høringsinstans i plansaker og skal bidra til at arealplaner ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.

Saksopplysninger

Hensikten med reguleringsarbeidet, detaljregulering for Gamleveien Geilo, er å omregulere gbnr 66/173 og 66/175 i Hol kommune fra frittliggende småhusbebyggelse til boligbebyggelse i blokk. Samtidig skal resterende areal og bygninger innenfor planområdet reguleres til å samsvare med eksisterende situasjon. Dekning for turistbussparkering tilknyttet hotellet skal også forbedres gjennom reguleringen

Mattilsynets innspill

Drikkevann

Det fremgår ikke av saksopplysningene hvordan drikkevannsforsyningen til boligene skal løses. Vi forutsetter tilknytning til offentlig VA-nett og at det i den forbindelse foretas beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem. Dette innebærer at det aktuelle vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet, og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.

Når planen kommer på første høring forventer vi at den inneholder en helhetlig plan for hvordan vann og avløp skal løses i planområdet.

Hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere

Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det må utvises aktsomhet i anleggsperioden. Smitte kan spres både med jordmasser som flyttes og med anleggsmaskiner hvor jord, frø og andre planterester har festet seg.

Vi ønsker å holdes orientert i den videre planprosessen.

Med hilsen

Anita Klemensdottir
seniorinspektør

Astri Ham
avdelingssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
HOL KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

15.11.2024

Vår ref:

2024/41356

Deres dato:

22.10.2024

Deres ref:

0/0

A/STAB AS
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Innspill til oppstart av detaljregulering for Gamlevegen på Geilo - gbnr. 66/173 og 66/175

Vi viser til deres oversendelse av 22. oktober 2024.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er regulere gbnr. 66/173 og 66/175 til boligbebyggelse i blokk, samtidig som resterende areal og bygninger innenfor planområdet reguleres i samsvar med eksisterende situasjon.

I gjeldende kommunedelplan for Geilo er området avsatt til erverv. De aktuelle eiendommene som ønskes regulert til bolig er imidlertid avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i forslag til ny kommuneplan og utgjør et areal på ca. 800 m². Resterende del av planområdet er regulert til kombinert bebyggelse for fritidsleiligheter og hotell i reguleringsplan for Ustedalen Hotell. Planområdet omfatter et areal på 13,4 daa.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Det går ikke frem av kunngjøringen hvor mange boenheter det skal planlegges for. Dette kunne det med fordel vært opplyst om. Vi mener det blir viktig å sikre et godt bomiljø og at det blir regulert inn tilstrekkelig med uteområder som har kvalitet. Ut fra dagens arealbruk og ledig kapasitet innenfor planområdet, ser det ut til at dette er en begrensende faktor for hvor mange boenheter det kan tilrettelegges for.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Ut fra viktige regionale og nasjonale interesser har vi dessuten følgende innspill:

Støy

Vi mener det er viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det er både støy fra jernbane og fra vei i dette området. Det må derfor gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har.

Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompenserende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unge

De Rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Vi mener lekeareal må legges på bakkenivå, slik at de er tilgjengelige for barn uten å måtte gå inn via bebyggelsen.

Parkering

Vi legger til grunn at det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning med hensyn til den sentrumsnære beliggenheten. For å få arealeffektive løsninger bør bilparkering fortrinnsvis ligge under bakkenivå. Det må også sikres gode parkeringsplasser for sykler, slik at dette blir et godt alternativt framkomstmiddel for beboerne. Dette er med på å påvirke reisemiddelvalget.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Føringene i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Buskerud anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.

Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) [kartbaserte veiledning for reguleringsplaner](#). Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer. Vi anbefaler DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* for utarbeidelse av ROS-analysen.



Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Statens Vegvesen
Hol kommune

Postboks 3563
Postboks 1010 Nordre Ål
Ålmannvegen 8

3007	DRAMMEN
2605	LILLEHAMMER
3576	HOL



A/STAB AS
Ulsmågvegen 7
5224 Nesttun

Vår ref.: 2024/19367-4

Deres ref.: 103071

Dato: 15.11.2024

Hol kommune - Reguleringsplan - Gamlevegen - Geilo - Detaljregulering - Varsel om planoppstart - Uttalelse

Vi viser til brev av 22. oktober om varsel om oppstart av detaljregulering Gamlevegen – Geilo.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om planarbeidet

Planområdet ligger ved Gamlevegen vest for Geilo sentrum, og er bebygd med hotellbebyggelse samt en enebolig. Området grenser til jernbane i nord og dyrka mark i sør. Øst for området er det et høydedrag og boligbebyggelse og hotellbebyggelse/fritidsbolig. Området er avsatt til erverv i kommunedelplanen for Geilo, og er tidligere regulert. I forslag til ny kommuneplan som har vært på høring, er området foreslått endret til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Formålet med planarbeidet er å omregulere deler av området hvor det er oppført enebolig i dag til: «...boligbebyggelse i blokk. Samtidig skal resterende areal og bygninger innenfor planområdet reguleres til å samsvare med eksisterende situasjon. Dekning for turistbussparkering tilknyttet hotellet skal også forbedres gjennom reguleringen.» Det er vist foreløpig illustrasjon i planinitiativet av blokk. Her er det skissert bebyggelse med ca. 300 m2 BYA, 9 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng, og at parkering løses som underjordisk garasjeanlegg. Bebyggelsen er skissert utformet med saltak og med bruk av trekledning på fasade og naturstein på sokkel.

Merknader

Plan og stedsutvikling:

Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen med tilhørende rundskriv og Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, som viktige føringer for planarbeidet. Føringerne skal bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge og god stedsutvikling med gode bomiljøer. Den regionale planen legger videre vekt på blant annet estetiske kvaliteter, hensyn til jordvern med mer. Vi viser også til rundskriv T2-/08

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Om barn og planlegging og plan- og bygningslovens formålsparagraf som vektlegger at barn og unge skal sikres trygge og gode oppvekstmiljøer.

Området er i kommuneplanen som har vært på høring foreslått til kombinert formål, og ligger relativt sentralt på Geilo i et område med en blanding av bolig og hotell/fritidsbebyggelse i dag.

I henhold til de regionale føringene skal boliger knyttes til sentrumsfunksjoner med trygge gang- og sykkeløstninger. Vi viser også til punkt 5a i de rikspolitiske retningslinjene om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Vi ber om at det redegjøres for trafikksikkerhet for myke trafikanter, herunder trygg skoleveg, og at dette ivaretas i planarbeidet.

Barn og unge har en begrenset aksjonsradius og er særlig avhengig av egne arealer i nærmiljøet som kan fremme aktivitet, lek og utfoldelse og gi varierte muligheter for sosialt samvær. Ved planlegging av boliger må det legges til rette for egnede leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. I henhold til de rikspolitiske retningslinjene skal lekeareal være skjermet fra støy over grenseverdiene, ha gode solforhold, ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, og være skjermet fra trafikk og annen fare. Det anbefales at arealene avsettes i plankartet med arealformål for dette, og at dette sikres opparbeidet med bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav. Alternativt kan leke- og uteoppholdsareal kartfestes med bruk av bestemmelsesområde. Bakgrunnen for at vi anbefaler dette er at det etter vår vurdering ofte er lettere å sikre at arealene får en hensiktsmessig form og plassering dersom de er kartfestet. Et godt tilrettelagt leke- og uteoppholdsareal vil også kunne bygge oppunder god bokvalitet og være en kvalitet for ulike grupper.

Vi anbefaler at det i planarbeidet utarbeides en sol-/skyggeanalyse som viser sol- og skyggeforhold på leke- og uteareal på området i henhold til maksimal utnyttelse, høyder og plassering av bebyggelsen som planforslaget åpner for. Det er ellers positivt at det skal legges vekt på tilpassing til omgivelsene, og med hensyn til dette viser vi til veilederen Estetikk i plan- og byggesaker for gode råd.

Planområdet kan være utsatt fra støy fra jernbane på nordsida. Vi viser til støyretningslinje T-1442 om innhold i støyutredning, og viser til anbefalingene knyttet til løsninger der. Vi legger til grunn at dette ivaretas i planarbeidet.

For å bygge oppunder sykkel som transportform anbefaler vi at det sikres opparbeiding av sykkelparkeringsplasser, hvorav (i alle fall deler av) dette sikres lagt under tak.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, og vi har ingen merknader til reguleringen.

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse (kulml. § 8 andre ledd) gjelder generelt, og ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling osv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Vennlig hilsen

Christina Ilmork Martinsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Christina Martinsen
Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun

Kopi til:
HOL KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

