

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo
Arealplan-ID	4215
Saksnummer	2024/4398
Utarbeidet av	IAH
Sist revidert	01.10.2025

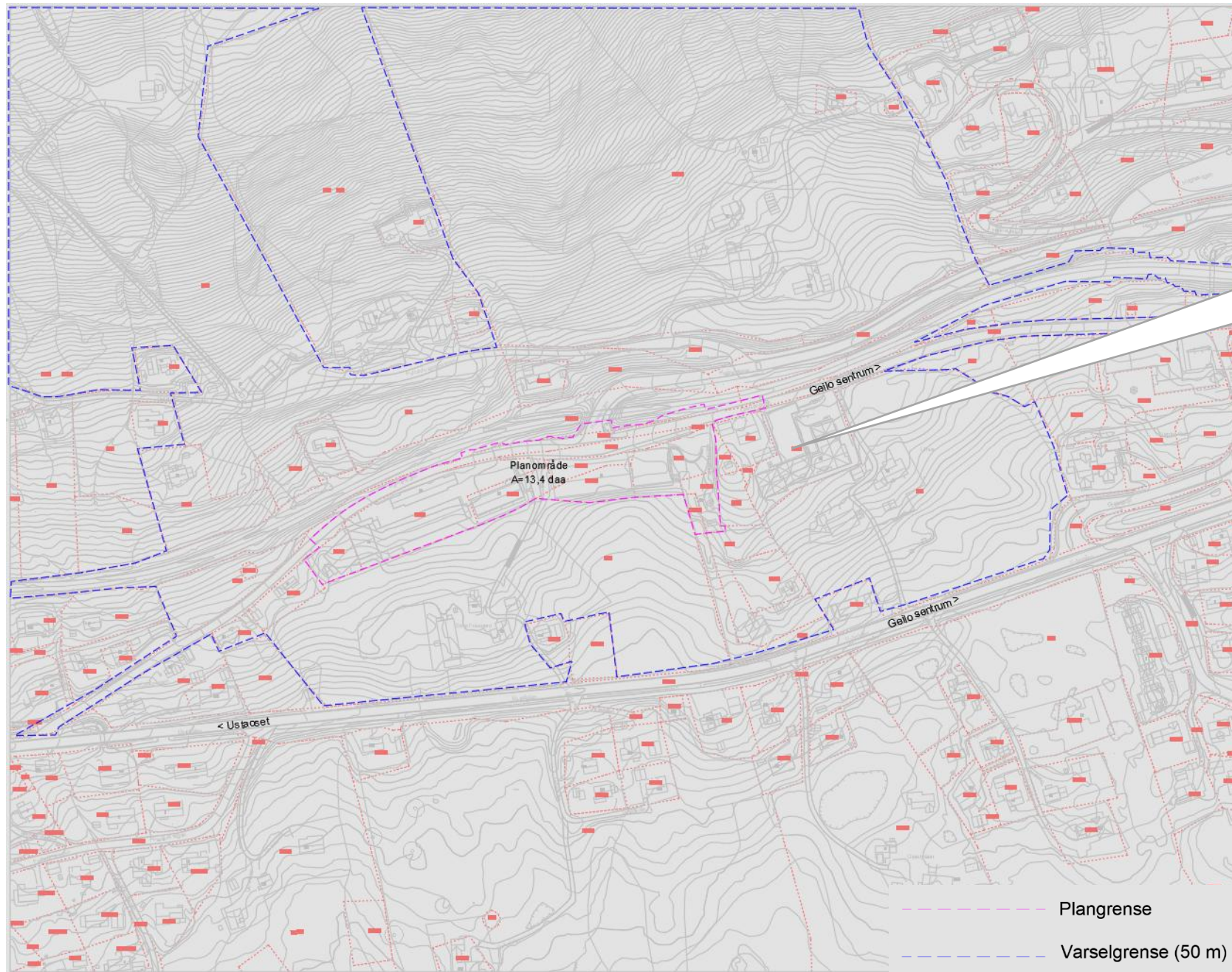
Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
	<u>Private merknader:</u>		
1	Erling Gunnar Rønnestad, Gamlevegen 16, 66/99/0/4 22.10.2024	1. Merknadsstiller er bekymret for økende trafikk og mener det må settes krav til etablering av fortau fra Geilo hotell og bort til planområdet.	1. Delvis tatt til følge. Geilo hotell ligger utenfor planområdet. Det planlegges fortau på oppsiden av Gamlevegen fra krysset ved Hegnavegen til plangrensen i øst.
2	Jane Karin Nessa, Gamlevegen 16, 66/99/0/18 22.10.2024	1. Merknadsstiller er bekymret for høyden på nytt bygg, økt trafikk på Gamlevegen og manglende tilbud for myke trafikanter	1. Delvis tatt til følge. Bygget blir 4-6 m lavere enn bygg tilhørende hotellet i vest og leilighetskomplekset i øst. Det vil bli en marginal økning i trafikk. Se ellers svar til merknad 1, nr. 1.
3	Torill Martinsen, Gamlevegen 16, 66/99/0/25 22.10.24	1. Merknadsstiller er bekymret for tap av lys, utsikt og sol.	1. Delvis tatt til følge. Det ligger en eiendom mellom Gamlevegen 16 (Geilohaugen) og utbyggingsområdet. Bygningene vil ligge ca. 30 m fra hverandre med grøntareal imellom. Nytt bygg vil være ca. 5 m lavere enn leilighetsbygget på Geilohaugen. Utsikt rett mot vest blir muligens noe påvirket, men det vil fremdeles være god utsikt og åpent rundt Geilohaugen. Til 1. gangs behandling vil sol-/skyggeanalysen utvides til å vise en større del av arealene rundt.
4	Roar Teige, Gamlevegen 16 66/99/0/38 17.11.2024	1. Merknadsstiller er bekymret for økt trafikk, strøkskarakter, at nytt bygg vil bli større enn planene viser og estetikk.	1. Delvis tatt til følge. Økning i trafikk vil bli marginal. Det reguleres fortau fra jernbanebroen og mot Geilo sentrum på oppsiden av Gamlevegen. Planen regulerer maksimal høyde og utnyttelse for nytt bygg. Estetikk er subjektivt. Bygget skal utformes slik at det passer inn i strøkskarakteren i nærområdet.
5	Jan Bjørn Kjærvik og Kirsten Mørk,	1. Merknadsstiller mener det må utarbeides en helhetlig plan for hele Gamlevegen.	1. Ikke tatt til følge. Dette er et relativt lite tiltak som skal tilpasses bebyggelsen rundt. Det reguleres fortau fra jernbanebroen og mot Geilo sentrum, samt at det

	Gamlevegen 16, 66/99/0/51 og 52 17.11.2024	2. Merknadsstiller er bekymret for økt trafikk på Gamlevegen. 3. Merknadsstiller er bekymret for størrelsen på nytt bygg, byggehøyder, omliggende jordbruk- og grøntarealer, byggegrense, sol/skygge, estetikk, naturmangfold og for skjebnen til trær tett mot grensen til gbnr 66/173 og 175.	sikres sikt i alle avkjørsler. Dette bidrar til å øke trafikksikkerheten i området. 2. Delvis tatt til følge. Se merknad 4, nr. 1. 3. Delvis tatt til følge. Se merknad 3, nr. 1, og merknad 4, nr. 1. Byggegrensen er 4 m fra nabo. Det skal ikke bygges inn på jordbruks- eller grøntarealer. Eiendommen er alt utbygget. Nytt bygg vil forholde seg til høyder og tillatt BYA i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke registrert truede arter innenfor utbyggingsområdet eller på kollen i øst. Det er usikkert hvilke trær det siktes til. Det er noen få mindre bjørketrær innenfor bnr 175. Trær øst for plangrensen skal ikke røres.
	<u>Høringsinstanser:</u>		
1	Bane NOR 01.11.2024	1. Det må gjøres vurderinger og legges frem forslag til avbøtende tiltak for støy fra jernbanen. 2. Minner om at tiltak innenfor 30 m fra nærmeste jernbanespor midt, er søknadspliktig etter jernbanelova § 10. 3. Det må vurderes om det er formålstjenlig å heve kvaliteten på eiendomsgrensene mot jernbanen i forbindelse med planarbeidet.	1. Tatt til følge. Det er utført støyvurdering av Brekke og Strand for det aktuelle bygget i april 2020. Konklusjonen fra rapporten er at utendørs støyforhold er ok uten tiltak, men at ved dimensjonering av bygg bør en ta hensyn til innendørs lydnivå fra passerende tog. Trafikkgrunnlaget er i rapporten fremskrevet til år 2035. 2. Registrert. 3. Ikke tatt til følge. En reguleringsplan endrer ikke eiendomsgrenser, men kan legge til rette for etablering av mer nøyaktige grenser. I så tilfelle må underlag utarbeides av Bane Nor og/eller kommunen og sendes oss slik at vi kan legge inn ny(e) eiendomsgrense(r) i plankartet. Oppmåling av eiendomsgrenser må Bane Nor og/eller Hol kommune besørge selv. Uavhengig av reg.plan kan man uansett og når som helst kreve en kvalitetsheving på grensene.
2	Mattilsynet 06.11.2024	1. Til 1. gangs behandling forventes helhetlig plan for hvordan vann og avløp løses i planområdet. 2. Det må sikres at det vises aktsomhet for spredning av planteskadegjørere i anleggsperioden.	1. Tatt til følge. Det er utarbeidet VA-rammeplan, samt at det ble tilrettelagt for vann- og avløp til nytt bygg da bygg D på Ustedalen Hotell ble bygget. 2. Tatt til følge. Dette er sikret med en bestemmelse.
3	Statsforvalteren	1. Det må sikres et godt bomiljø og tilstrekkelig med uteområder som har kvalitet.	1. Tatt til følge. Det kommer frem av planinitiativet at det planlegges åtte boenheter.

	15.11.2024	2. Støyforhold må avklares tidlig i planprosessen. Alle boenheter skal ha tilgang til stille side hvor soverom kan plasseres. Det kan aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapport må vise hvilke tiltak det planlegges for, hvilken effekt de har, og hvorfor de er valgt. 3. Bestemmelsene skal være entydige og konkrete og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres, samt kompenserende tiltak som fremmer trivsel og helse. 4. En vurdering av lekemuligheter i planområdet og nærmiljøet må følge planforslaget. Tilstrekkelig areal for lek må sikres i planprosessen. Ønsker lett tilgjengelig lekeareal på bakkenivå. 5. Bilparkering bør ligge under bakken. Ønsker restriktiv parkeringsdekning. 6. Det må sikres gode p-plasser for sykkel. 7. Håndtering av overvann og etablering av utearealer bør ses i sammenheng. Ønsker overvannsløsninger som bidrar positivt til naturmangfold og utemiljø. 8. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres i bestemmelser i tråd med NVE's kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. 9. Viser til statlige og regionale retningslinjer og føringer som forventes fulgt opp i planarbeidet.	Utearealer og kvaliteter er sikret i planen. 2. Tatt til følge. Det er utarbeidet støyrapport av Brekke og Strand i 2020. Konklusjonen er at det ved dimensjonering av bygg og innendørs støynivå anbefales at det tas hensyn til innendørs lydnivå fra passerende tog, selv om antallet passeringer ikke overstiger kravet på 10 pr. nattperiode. 3. Tatt til følge. Anbefalinger i støyrapporten er tatt inn i bestemmelsene. 4. Tatt til følge. Dette er sikret i planen. 5. Tatt til følge. Bilparkering blir i p-kjeller. Parkeringsdekningen blir noe lavere enn norm. 6. Tatt til følge. Det er lagt inn en bestemmelse om at det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved bygg for bolig og fritidsbolig. 7. Tatt til følge. Det er store åpne grøntarealer i og rundt planområdet. Det skal etableres fordrøyning samtidig som dagens situasjon med infiltrasjon til grunnen opprettholdes. 8. Tatt til følge. Veilederen er fulgt. 9. Tatt til følge.
4	Buskerud Fylkeskommune 15.11.2024	1. Iht. regionale føringer skal boliger knyttes til sentrumsfunksjoner med trygge gang- og sykkelløsninger.	1. Tatt til følge. Det reguleres fortau fra jernbanebroen mot Geilo sentrum. Det sikres sikt iht. krav i N100 i alle avkjørsler.

		2. Arealer og anlegg til bruk av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ber om at det redegjøres for trafiksikkerhet for myke trafikanter, trygg skoleveg, og at dette ivaretas i planarbeidet. 3. Det må legges til rette for leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Det anbefales at arealene avsettes i plankartet med arealformål, alternativt et bestemmelsesområde. 4. Anbefaler at det utarbeides sol/skyggeanalyse som viser forholdene på leke- og uteareal på området iht. maksimal utnyttelse, høyder og plassering av bebyggelsen i planforslaget. 5. Legger til grunn at anbefalinger i støyretningslinje T-1442 ivaretas i planarbeidet. 6. Anbefaler at det sikres opparbeiding av sykkel p-plasser. Alle eller deler av disse bør være under tak. 7. Ber om at følgende sikres i fellesbestemmelsene: <i>«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».</i>	2. Tatt til følge. Redegjort for i planbeskrivelsen. 3. Delvis tatt til følge. Det skal etableres lekeplass på 150 m² på den delen av taket til parkeringsanlegget til hotellet som ikke har påstående bygg. Plassering er sikret i plankart og bestemmelsene og det er lagt inn rekkefølgebestemmelse. 4. Tatt til følge. Sol/skyggeanalyser er oppdatert til å vise leke og uteoppholdsareal. 5. Tatt til følge. T-1442 ivaretas. 6. Delvis til følge. Det er sikret i bestemmelsene at sykkelparkering skal etableres i tilknytning til bygg for bolig og fritidsbolig. Sykkelen skal kunne låses til fast installasjon. 7. Tatt til følge. Lagt inn i bestemmelsene.
--	--	---	---

Merknadskart



5 merknader fra
leiligheter i
Gamlevegen 16.
Gnr/bnr 66/99/0/4,
18, 25, 38, 51 og 52.