

Referat – Oppstartsmøte

Saksnr/Navn:	2025/763 Vestlia reiselivsområde – Detaljregulering av felt c-BFR04 og c-BFR06
PlanID	4249
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet:	66/1006
Møtested:	Hol kommunehus, møterom 4
Møtedato:	20.02.2025 kl. 12-13
Møtedeltakere:	Fagkyndig: Eirik Øen, Asplan Viak Forslagsstiller: Berit Heitmann, SkiGeilo Utvikling Fra kommunen: Ingrid Tormodsgard, arealplanlegger (HK) Mark O'Hare, arealplanlegger (HK)
Kontaktperson videre:	Fagkyndig: Eirik Øen Fra kommunen: Ingrid Tormodsgard

Formål med oppstartsmøtet

Oppstartsmøtet formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Referatet skrives av kommunen og oversendes planfremmer som et arbeidsdokument. Referat godkjennes/signeres av begge parter.

<u>Orientering fra planfremmer:</u>	Formålet med planarbeidet er å detaljregulere delområde c-BFR04 og c-BFR06 i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (OR), Geilo. Feltene er i områdeplanen regulert til konsentrert fritidsbebyggelse.						
<u>Plantype(X):</u>	<table border="1"> <tr> <td>x</td><td>Detaljregulering jf. § 12-3</td></tr> <tr> <td></td><td>Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen</td></tr> <tr> <td></td><td>Reguleringsendring</td></tr> </table>	x	Detaljregulering jf. § 12-3		Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen		Reguleringsendring
x	Detaljregulering jf. § 12-3						
	Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen						
	Reguleringsendring						

1. Planstatus for området

1.1 Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	PlanID, Plannavn	Formål
x	Kommunedelplan	Kommunedelplan for Geilo (2010)	Reiselivsområde
x	Reguleringsplan	Områdeplan Vestlia reiselivsområde (2021)	Fritidsbebyggelse

1.2 Pågående planer i området

(X)	Type plan	PlanID, Plannavn	Foreslått formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel er under revidering	Fritidsformål
	Reguleringsplan		

x	Endring av plan	Avholdt oppstartsmøte for endring av områdeplanen	Gjelder i hovedsak rekkefølgebestemmelser
---	-----------------	---	---

1.3 Forhold til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.

2. Planens avgrensning

Kommunens merknader til planavgrensningen:	Det er i områdeplanens bestemmelser pkt. 3.2 angitt hvilke områder som skal reguleres samlet. Iht. pkt. 3.2 er det krav om felles reguleringsplan for følgende felt: c-BFR02, C-BFR03, C-BFR04 og C-BFR06. I innsendt planinitiativ fremgår det at det bare er ønskelig å detaljregulere c-BFR04 og 06. Det er samme eier på deltfelt 02, 03, 04, og 06 og det argumenteres for at dersom 04 og 06 reguleres samlet, vil dette ikke ha konsekvenser for andre grunneiere. I terreng argumenteres det for at det er 04 og 06 som henger sammen, og disse må ses i sammenheng med hensyn til teknisk infrastruktur som adkomstveier, strøm, vann og avløp. Det er i tillegg disse to delfeltene hvor SGU har konkrete planer. Planinitiativet viser til at eneste konsekvens av deling er at antall enheter i 04 og 06 vil påvirke antall enheter som ligger til rest i 02 og 03. Detaljreguleringsplaner skal heller ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig. Administrasjonen viste til at OR er tydelig på at flere delfelt skal planlegges samlet, og at administrasjonen forholder seg derfor til dette. Eierforhold o.l er ikke relevant i denne sammenheng. Det ble drøftet mulighet for å legge frem uenighetspunkt vedr. planavgrensning for politisk avklaring, jf. § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. Det bør i et slikt tilfelle fremgå hvor mange enheter det planlegges for innenfor planavgrensningen planfremmer foreslår. <u>Etterskrift HK</u> <i>Asplan Viak har i e-post datert 21.02.2025 bekreftet at planfremmer ønsker uenighetspunktet forelagt politisk avklaring. Saken forberedes med sikte på å behandles i Utvalg for plan og utvikling i mars-møtet. I e-posten er det videre gjort en betraktning knyttet til antall enheter.</i>
--	--

2.1

	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
	Planen vil erstatte <u>deler</u> av følgende planer:
x	Planen vil utfylle følgende plan: <i>Områdeplan for Vestlia reiselivsområde</i>

2.2 Kart

x	Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.
x	Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

*Skal følge nasjonal produktspesifikasjon og tegneregul for arealplan og digitalt planregister.

3. Konsekvensutredning/Planprogram

	Planen utløser krav om konsekvensutredning:
x	Planen utløser <u>ikke</u> krav om konsekvensutredning: <u>Forslagsstillers begrunnelse:</u> Planarbeidet har til formål å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd med områdereguleringsplan vedtatt i 2021. Så lenge arealformålet er fritidsbebyggelse og i tråd med overordnet plan, skal det ikke være nødvendig å KU-utrede planforslaget, jf. forskrift om KU § 6. <u>Kommunens kommentar:</u> Innsendt materiale er vurdert i henhold til plan og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. På nåværende tidspunkt vurderer administrasjonen at saken ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal dermed ikke konsekvensutredes.

4. Kommunens tilbakemeldinger

Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplan-veileder (2018).		Merknader/Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
4.1	Prinsipielle avklaringer	Områdeplan for Vestlia (OR) reiselivsområde er førende for planområdet og gir detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken, herunder utnyttelsesgrad, arealformål og utforming. OR pkt. 3.1 angir hva som skal inngå ved detaljregulering av felt innenfor områdeplanen. Uenighetspunkt vedr. planavgrensning legges frem til politisk behandling før det kan varsles oppstart. Avvik fra områdeplan vedr. møneretning vurderes gjennom planarbeidet, jf. pkt. 4.4.
4.2	Kulturminner/Kulturmiljø	Avklart i OR. Ikke registrert kulturminner i de aktuelle feltene.
4.3	Naturmangfold	Det fremgår i planinitiativet at det kan være aktuelt å krysse bekken med veg, administrasjonen stilte spørsmål om det her er tenkt kryssing utover det som er regulert i OR. Planfremmer viste til at det kan være aktuelt med én til to kryssinger mellom delfeltene. Bekken legges i rør lenger ned mot Ustedalsfjorden. Vurdering av kryssing gjøres i forbindelse med planforslaget. Det er i OR avsatt 20 m byggegrense langs vassdraget. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, jf. områdeplanens bestemmelse 2.2.1.
4.4	Arkitektur, landskap, utbyggingsvolum og byggehøyder	Utbyggingskonsept: OR angir at feltene kan utbygges med konsentrert fritidsbebyggelse. Det er ønskelig å utvikle et konsept med to og to bygg, der disse henger sammen eller er frittstående med 3-4 m mellomrom. BYA for hvert bygg 70-75 m². På enkelte tomter kan det bli aktuelt med mindre leilighetsbygg. OR angir 30 % BYA og maksimalt 9 m mønehøyde for 04 og 06. Møneretning på tvers av kotene

		Det i OR krav om at alle nye bygg innenfor BFR-feltene skal ha møneretning parallelt med terrengkoter (4.1.1). Hensikten med denne bestemmelsen er slik administrasjonen tolker det å sikre at bygninger følger terrengets naturlige linjer, glir bedre inn i landskapet og reduserer visuell dominans. Dette er spesielt viktig i skrånende terreng, også for å unngå store terrenginngrep. Planfremmer ønsker å utfordre denne bestemmelsen, da det foreslås flere mindre bygg på tvers av kotene. Det vises til at tverrgående møneretning ofte tar seg bedre ut i terrenget, og kan føre til bedre siktlinjer. Foreslått utbyggingskonsept viser flere mindre bygg, og ikke store sammenhengende leilighetsbygg/blokker som OR også åpner for. Administrasjonen er enige i at mindre bygg kan redusere terrenginngrep og bidra til bedre tilpasning til terreng, solforhold og utsikt og vurderer at en viss fleksibilitet i møneretning kan vurderes i planprosessen, forutsatt at konsekvensene av dette redegjøres for og illustreres slik at kommunen kan vurdere om avviket går ut over andre viktige hensyn. Administrasjonen pekte også på terrenget legger til rette for u-etasje, som også planinitiativet har skissert. Konsekvensen av tverrgående møneretning blir da at mønehøyde på høyeste gavlfasade kan bli vesentlig over den grensen som er blitt satt som maksimal mønehøyde om den skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Planforslaget må inneholde volumstudier og illustrasjoner av maks utbygging, som også viser fjernvirkningen av ny bebyggelse. Det er viktig at ny bebyggelse, og interne veger, får god terrengtilpasning. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og såes til/beplantes. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen/veiene. Beplantning skal bestå av stedegen vegetasjon, jf. OR bestemmelse 2.2.1.
4.5	Lek og uteoppholdsarealer	Krav om m2 MUA i OR. Det skal sikres felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen. Alle uteareal og kantsoner skal ha et tydelig grønt preg, og bør avsettes som eget formål i reguleringskartet.
4.6	Trafikkforhold, veg, tilgjengelighet og velferdsteknologi	Adkomst må vurderes i planarbeidet. Før alle nye tiltak kan tas i bruk skal regulert tilkomstveg være opparbeidet, jf. OR pkt. 7.3. Det må redegjøres for omfang av skjæring/fylling for interne veger. Interne veger skal reguleres i plankartet, og det må sendes inn vegtegnninger. Planfremmer orienterte om at det er gitt tillatelse til veg, vann, avløp og overvann for regulert adkomstveg til delfeltene. Kulvert under alpintrasé ikke ferdig prosjektert/omsøkt. Ifølge planfremmer er det aktuelt å tilrettelegge for gangveg fra planområdet og ned. Bør vurderes om gangveg langsmed planområdet skal reguleres, da dette ikke er avsatt i OR. Plankonsulent orienterte om at g/s-veg er prosjektert parallelt med hovedveg frem til krysset oppstrøms planområdet, og IG er gitt av kommunen. Veganlegget er under bygging.
4.7	Parkering	Parkering skal samles i fellesanlegg, jf. OR pkt. 4.5 c). Parkeringsanlegg kan være felles for flere delfelt. OR angir ikke at dette fellesanlegget nødvendigvis må være under terreng. Ser på mulighet for å ha parkering på terreng. I planarbeidet må det redegjøres for at dette er mulig, enten som eget formål eller gjennom situasjonsplan.

4.8	Renovasjon	Før det gis tillatelse til nye tiltak i planområdet, må felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være opparbeidet, jf. OR. Renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor BFR-felt.
4.9	Brann og utrykning	Hol brann og redning forutsetter at det utarbeides VA-plan der slokkevann til brannvesenet blir vurdert, samt at krav og ytelser i TEK og forskrift om brannforebygging blir fulgt. Se tilrettelegger for brannvesenets innsats under pkt. 5.1. Vist til at vann, avløp og overvann er prosjektert og IG er gitt av kommunen. Anlegget er under bygging.
4.10	Klima og energi	Bruk av (alternative) bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal prioriteres. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger, jf. OR bestemmelse 2.7.
4.11	Støy, lyd og luftforurensning	Plan for sikring av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetillatelse for det enkelte byggefelt, jf. OR. Riggområder skal avklares i detaljreguleringsplan. Masseberegning skal følge planforslaget, og håndtering av evt. overskuddsmasse skal beskrives og sikres i plan ved behov.
4.12	Flom, ras og skred	Planområdet ligger utenfor kartlagte faresoner for skred. Ved utbygging langs bekk, eller ved kryssing av bekk, skal det gjennomføres nødvendig sikringstiltak for å trygge bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer mot flom og erosjon, jf. OR 2.6.2. Flom og evt. sikringstiltak knyttet til bekken avklares i planarbeidet.
4.13	Landbruk, jordvern	Ikke jordbruksområde.
4.14	Vann og avløp	VA-plan skal foreligge før 1. gangs behandling. Godkjent VA-plan datert 14.11.2019 (OR) for vannforsynings-/overvanns- og spillvannsystem, samt uttak for brannsløkking skal legges til grunn ved detaljregulering. Vist til at påkobling og håndtering av overvann og VA inkl. slokkevann er avklart frem til planområdet.
4.15	Villrein	Hensyn til villrein vurderes avklart gjennom OR.
4.16	Samarbeid og medvirkning	Iht. pbl.
4.17	Kommunalteknisk	Teknisk etat får planforslaget til vurdering og uttalelse før 1. gangs behandling. Se for øvrig pkt. 4.14 og 4.18.
4.18	Mulige behov for rekkefølgebestemmelser:	Rekkefølgebestemmelser er fastsatt i områdeplan for Vestlia og er gjeldende for utbyggingsfeltene. Det er en pågående prosess med å vurdere innslagspunkt for ulike rekkefølgekravene gjennom en endring av områdeplanen, men dette arbeidet har pr. i dag ikke varslet oppstart. Hol kommune og SkiGeilo Utvikling er i dialog vedr. utbyggingsavtale for aktuelle rekkefølgekrav.

5. Aktuelle overordnende føringer

5.1 Kommunale føringer

	Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune
x	tilrettelegging-for-brannvesenets-innsats-ver-24.06.2020.pdf
	Prinsippvedtak om varme og kalde senger
x	VA-norm for Hol kommune

5.2 Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2024
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
x	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

5.3 Nasjonale føringer og retningslinjer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
x	KMDs veileder om universell utforming i planlegging
x	T-1442 Behandling av støy i kommunene

6. Kommunens foreløpige vurdering

(X)	Vurdering	Kommunens merknad
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Enighet om å legge frem for politisk avklaring vedr. planavgrensning før det varsles oppstart av planarbeidet.

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:	
7.1	Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
7.2	Oversiktskart
7.3	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning
7.4	Adresseliste: Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.
7.5	Annonse i Hallingdølen. (Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.)

8. Videre saksgang og fremdrift

Planfremmers planlagte oppstart:	Etter avklaring i UPU, se pkt. om planens avgrensning
----------------------------------	---

Frister	
Kunngjøring av oppstart:	Senest 6 mnd etter oppstartsmøte.
Innlevering av planforslag til 1.gangsbehandling:	Innen 1 år etter oppstartsmøte.

Ved overskriding av disse fristene blir saken avsluttet om ikke plankonsulent har vært i dialog med planavdelingen og fått avtale om andre frister.

9. Gebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker. Gebyrregulativ for videre behandling av innsendte plansaker finnes her:

[Gebyrforskrift for byggesaker, plansaker og delesaker, gjeldende fra 01.01.2025](#)

Gebyr for oppstartsmøte:	Det blir sendt ut faktura for oppstartsmøte til planfremmer. Fakturagrunnlaget er: Pkt 3.1.1. Forhåndsmøte/oppstartsmøte og avklaringsmøte: 11 700,-
---------------------------------	---

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato: Hol 3.3.2025

Saksbehandler: Ingrid Tørnødsgard

Referat er godkjent og mottatt

For forslagsstiller: Bert Labeun



Vestlia reiselivsområde - Detaljregulering av felt c- BFR04 og c- BFR06 - fremleggelse av uenighetspunkt for politisk avklaring

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde skal detaljreguleres samlet.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Referat oppstartsmøte sign.pdf
- 2 Vestlia Reiselivsområde Planinitiativ c BFR04 og c BFR06 v.02.pdf
- 3 Plankart områdeplan Vestlia reiselivsområde
- 4 Bestemmelse områdeplan Vestlia reiselivsområde
- 5 Ber om fremleggelse av uenighetspunkt til politisk avklaring

Saksopplysninger

Hol kommune mottok 04.02.2025 planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte for felt c-BFR04 og c-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Planfremmer er SkiGeilo Utvikling (SGU) og Asplan Viak er plankonsulent. Administrasjonen ba om en nærmere redegjørelse for den foreslåtte planavgrensningen, da den ikke er i samsvar med områdeplanens bestemmelser. Revidert planinitiativ ble mottatt 12.02.2025.

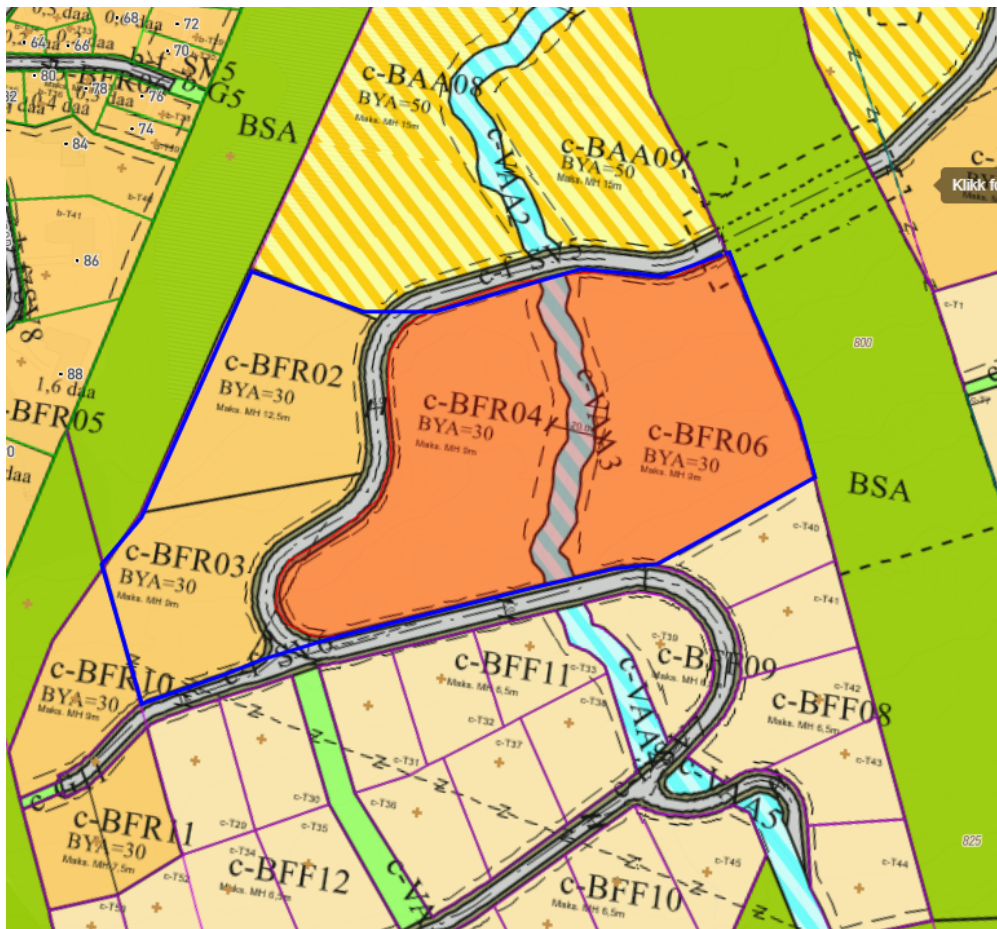
Formålet med planarbeidet er i korte trekk å legge til rette for konsentrert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Det er ønskelig å utvikle et konsept med to og to bygg, der disse henger sammen eller er frittstående med ca. 3-4 m mellomrom. På enkelte tomter kan det også bli aktuelt med mindre leilighetsbygg. Det er videre ønskelig å avvike fra kravet om møneretnings parallelt med terrengkoter. Det vises for øvrig til vedlagte planinitiativ og oppstartsmøtereferat. Til orientering er

det gitt igangsettingstillatelse til veg, vann, avløp og overvann frem til krysset oppstrøms planområdet i sak 2022/1775. Anleggene er under utbygging.

Den foreslåtte planavgrensningen ble diskutert i oppstartsmøte med SGU og Asplan Viak, som ble avholdt 20.02.2025. Referat fra møtet følger vedlagt. Områdeplanen sier at de fire delfeltene c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06 skal reguleres samlet, mens planinitiativet foreslår at bare 2 av disse (c-BFR04 og 06) inngår i planen. Administrasjonen viste til at uenigheten kan legges frem for politisk avklaring før en går videre med oppstartsvarsling. Asplan Viak har i e-post av 21.02.2025 bekreftet at det ønskelig at uenighet når det gjelder planavgrensning legges frem for politisk avklaring.

Plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd og § 4 i forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven har nærmere regler om foreleggelse av uenighetspunktet til kommunestyret (eller et utvalg når myndigheten er delegert). Dersom det er uenighet mellom planfremmer og kommunen på punkter som er av vesentlig betydning, slik som planavgrensning i dette tilfellet, kan planfremmer kreve at uenigheten blir forlagt et politisk utvalg eller kommunestyre for endelig avgjørelse. Alle premisser og føringer fra den politiske behandlingen av uenighetspunktene vil være førende både for administrasjonen og planfremmer, og vedtaket fra saken vil vedlegges oppstartsmøtereferat og følge saken videre.

I denne saken står uenigheten på dette tidspunktet i planprosessen hvilken planavgrensning planforslaget skal ha i den videre planprosessen. Saken legges derfor frem for utvalget for avklaring før det varsles oppstart av planarbeidet.



Felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde vist med blå linje. Planfremmer ønsker å kun regulere c-BFR04 og 06 samlet (rød markering).

Planfremmers argumenter

Iht. revidert planinitiativ begrunnes ønske om å kun detaljregulere to av de fire feltene med følgende:

«Bakgrunnen for kravet om at disse feltene skulle planlegges sammen var at det ble satt et krav om maks antall enheter totalt for disse områdene, og ikke detaljert på enkeltfelt. Dette med bakgrunn i at det ble tillatt totalt 900 nye enheter i områdeplanen.

Morselskapet Geilo Holding AS eier alle eiendommer i C-området, foruten en del av BFR tomtene. Geilo Holding eier dermed alle eiendommene og selskapene 02, 03, 04 og 06. Det at 04 og 06 reguleres sammen har derfor ikke konsekvens for andre grunneiere.

I terreng er det felt 04 og 06 som henger sammen. Disse må sees i sammenheng med hensyn til teknisk infrastruktur som adkomstveier, strøm, vann og avløp. I tillegg må disse sees i sammenheng mht grønne linjer.

Det er i disse to feltene SkiGeilo Utvikling har konkrete planer. Veileder til plan og bygningsloven omtaler at detaljreguleringsplaner ikke skal gjøres mer omfattende enn nødvendig. Da vi ikke har tanker og planer for områdene 02 og 03 er det lite hensiktsmessig å lage en detaljreguleringsplan for disse områdene. Eneste konsekvens av at planområdet deles er at antall enheter i området 04 og 06 vil påvirke antall enheter som ligger til rest i 02 og 03.»

Forhold til overordnet plan

I kommunedelplan for Geilo (2010) er arealet avsatt til reiselivsområde, som er areal for turist og fritidsformål med tilhørende funksjoner.

I områdeplan for Vestlia reiselivsområde (2021) er felt c-BFR04 og c-BFR06 avsatt til fritidsbebyggelse, hvor det tillates etablert konsentrert fritidsbebyggelse/blokk med tilhørende parkering. Iht. bestemmelsen pkt. 3.2. stilles det krav om felles detaljreguleringsplan:

3.2 Krav til felles planlegging

Det stilles krav om felles detaljregulering for felt:

- a-BFR3a og a-BFR3b
- b-BAA1 og b-BFR11
- c-BAA03, c-BAA04, c-BAA05, c-BAA06 og c-BAA07
- c-BAA08 og c-BAA09
- c-BAA10, c-BAA11, c-BAA12
- c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06
- c-BFR07, c-BFR08 og c-BFR09
- c-BFR10 og c-BFR11
- d-BFT1-7

Videre stiller områdeplanen blant annet krav til at minst 70 % av enheter innenfor et felt, eller en gruppe av felt, skal tilrettelegges for utleie. Parkering skal dekkes innenfor det enkelte byggefelt, eller nabofelt. Bestemmelsen pkt. 4.3.2 angir ytterligere rammer for utbygging innenfor felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06:

4.3.2 BFR

Fritidsbebyggelse (1120)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m ² BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m ² BRA *
c-BFR02	30		12,5/10,5	65			42	35
c-BFR03	30		9,0/7,0					
c-BFR04	30		9,0/7,0					
c-BFR06	30		9,0/7,0	20			14	9

Områdeplanens føringer knyttet til utnyttelse, høyder, antall enheter osv. for de aktuelle feltene.

Vurdering

Administrasjonen tolker bestemmelsen i områdeplanens pkt. 3.2 slik at det skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06. Områdeplanen er relativt ny, og det er pr. i dag bare utarbeidet én detaljreguleringsplan innenfor områdeplanens avgrensning etter rammene som ble vedtatt gjennom områdeplanen (SkiGeilo Lodge vedtatt i 2024). Denne planen ble utarbeidet og vedtatt i tråd med rammene som er satt i områdeplanens bestemmelse om felles planlegging (pkt. 3.2).

Planfremmer viser til at det er morsselskapet Geilo Holding AS som eier alle eiendommene i C-området i områdeplanen, foruten en del av BFR-tomtene. Det har dermed ifølge planfremmer ingen konsekvenser for andre grunneiere at delfelt 04 og 06 reguleres samlet uten at 02 og 03 er inkludert. Administrasjonen vil vise til at eiendomsforhold og eierstruktur ikke er styrende for vurderingen av hvordan detaljreguleringsplaner bør gjennomføres. Områdeplanen er vedtatt for å sikre en helhetlig utvikling, uavhengig av hvem som til enhver tid eier de ulike delfeltene. Eierforhold kan også endre seg over tid, for eksempel ved salg eller utviklingsavtaler, og det er derfor etter administrasjonens syn ikke et relevant moment i denne sammenhengen. Det avgjørende er at reguleringsplanene ivaretar helheten i utbyggingen, slik at områdets langsiktige utvikling skjer i tråd med vedtatte planer og intensjoner. Med utgangspunkt i at det er samme grunneier i de fire delfeltene, ligger forholdene, slik administrasjonen ser det, heller godt til rette for en samlet reguleringsplan uten de utfordringene som kan oppstå når flere grunneiere må samordnes.

Videre vises det til at det bare er innenfor delfelt 04 og 06 hvor planfremmer har konkrete planer, og det anses derfor som lite hensiktsmessig å lage en detaljreguleringsplan for 02 og 03. Anlegg for veg, vann, avløp og overvann frem de aktuelle feltene er også under utbygging. Administrasjonen har forståelse for at planfremmer per i dag har størst fokus på delfelt 04 og 06, men vil likevel understreke at detaljregulering ikke bare handler om umiddelbare utbyggingsplaner, men også om å sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av et område over tid.

En detaljreguleringsplan for alle delfeltene slik det er lagt opp til i områdeplanen vil også kunne gjøre det enklere å videreføre rammene i områdeplanen, som antall enheter. Delfeltene 02, 03 og 04 har i bestemmelsene et samlet antall enheter som tillates totalt i de tre delfeltene (65 enheter, se tabell ovenfor). Innenfor 06 tillates det inntil 20 enheter. Det fremgår i områdeplanens planbeskrivelse at fordeling av enheter mellom de ulike feltene er gitt i bestemmelsene. For noen felt er tall på enheter

sett i sammenheng med tilgrensede felt, slik som for 02, 03 og 04, og videre at i «disse tilfellene, som det også fremgår av bestemmelsene, må de aktuelle feltene reguleres i samme detaljplan.» (planbeskrivelsens s. 39). Dersom en skal fravike kravet om felles detaljreguleringsplan for disse feltene, må det gjøres en vurdering av hvor mye av de totale antall enhetene for felt 02, 03 og 04 som skal inngå i en egen detaljreguleringsplan sammen med de 20 enhetene i felt 06.

Å dele opp antall enheter som er gitt for et større område kan vanskeliggjøre fremtidig byggesaks- og planbehandling, selv om grunneier i disse område pr. i dag er den samme. Asplan Viak har i e-post av 21.02.2025 signalisert at det kan være snakk om 25-30 enheter av den totale potten på 65 enheter innenfor felt 04. Dette er ikke et endelig antall, men viser ifølge Asplan Viak at omfanget harmonerer med totalantallet tenkt for c-BFR02, 03 og 04.

Områdeplanen for Vestlia reiselivsområde er en politisk vedtatt plan som gir føringer for den helhetlige utviklingen av hele reiselivsområdet. Å fravike kravet som felles planlegging for de aktuelle feltene i denne saken, kan gi utilsiktede presedensvirkning for den resterende utviklingen som andre utbyggere vil kunne vise til senere. Slik det er nevnt tidligere i saken, er det bare vedtatt én detaljreguleringsplan innenfor reiselivsområdet etter at områdeplanen ble vedtatt. Størstedelen av utviklingen som områdeplanen legger til rette for, må detaljreguleres før man kan starte utbyggingen av reiselivsområdet. Beslutninger som tas nå, vil dermed kunne legge føringer for hvordan resten av utbyggingen blir gjennomført. Det er etter administrasjonens vurdering ikke ønskelig å starte en praksis med bit-for-bit-utvikling utover de rammene som er satt i områdeplanens bestemmelser.

Rådmannen mener det kan være følgende mulige alternativer til vedtak i saken.

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde skal detaljreguleres samlet.
2. Utvalg for plan og utvikling vurderer at planfremmers forslag til avgrensning, slik denne er vist i planinitiativ for felt c-BFR04 og c-BFR06, datert 12.02.2025, skal følge plansaken videre. Det fortutsettes at de resterende feltene c-BFR02 og c-BFR03 detaljreguleres samlet.

Rådmannen legger områdeplanens bestemmelser til grunn, og anbefaler derfor alternativ 1, jf. rådmannens innstilling.



Hol kommune

Møteprotokoll

Utvalg: Utvalg for plan og utvikling
Møtested: Hol kommunehus - Møterom 4
Dato: 13.03.2025
Tidspunkt: 08:30 12:10

Til stede:

Navn	Funksjon	Parti	Varamedlem for
Runar Tufto	Leder	HSP	
Sandra Marie Paulsen	Nestleder	HBL	
Annbjørge Næsse	Varamedlem	HAP	Tom-Erik Løvsletten
Lars Egil Furuseth	Varamedlem	HSV	Eli Hundven Smedsplass
Knut Erik Hallingstad	Medlem	HH	
Viggo Kristiansen	Varamedlem	HFRP	Inger-Brit Vindegg
Anders Tørrisplass	Medlem	HH	

I tillegg møtte:

Navn	Stilling
Kamilla Holberg Mjøsund	Leder plan og utvikling
Henriette Mugås	Politisk sekretær

Hol, 13. mars 2025

Runar Tufto

PS 23/25 Vestlia reiselivsområde - Detaljregulering av felt c- BFR04 og c-BFR06 - fremleggelse av uenighetspunkt for politisk avklaring

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 23/2025 i møte den 13.03.2025

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde skal detaljreguleres samlet.