



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/4007-18  
Saksbehandler: Guttorm Edman  
Jørgensen

## Detaljregulering for Geilo Panoramaplan

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/22	Utvalg for plan og utvikling	17.03.2022
32/22	Kommunestyre	31.03.2022

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Geilo Panorama.

**Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 18/2022 i møte den 17.03.2022**

### Behandling

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Runar Tufto

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Geilo Panorama.

**Kommunestyre har behandla sak 32/2022 i møte den 31.03.2022**

**Behandling**

Saksordfører: Runar Tufto

**Votering:**

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Geilo Panorama.

## Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.  
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

## Vedlegg

Vedlegg

- 1 Plankart 4.11.21
- 2 Bestemmelser 22.11.2021.pdf
- 3 Planbeskrivelse 10.11.2021.pdf
- 4 Saksutskrift - Prinsippsak K-5\_14
- 5 Saksutskrift - Retningslinjer K-29\_14
- 6 Asplan Viak 30.04.21.pdf
- 7 Geilo Panorama Rammesøknad arealoversikt.pdf
- 8 Innkomne merknader Geilo Panorama
- 9 Saksprotokoll Detaljregulering for Geilo Panorama
- 10 Kart datert 19.02.14

Plankart 21.11.21

Reguleringsbestemmelser, 22.11.21

Planbeskrivelse, 10.11.21

Prinsippvedtak K-5/14

Retningslinje K-29/14

Brev fra Asplan Viak 30.04.21

Arealoversikt, Arkitektkompaniet

Innkomne merknader

Saksprotokoll 1. gangs behandling

Kart kjerneområde for turistbedrift

## Dokument i saken

Se dokumentoversikt i Elements

## Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Oppdragsgiver: Eierseksjonssameiet Geilo Panorama v/Bent Gjendem

Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen

Beliggenhet: Øverst i Slaattavegen, like nord for Geilo sentrum.

Planareal: 8,8 daa

Mottatt planforslag: 15.11.2021

Hovedinnhold: Endring av arealformål fra 50/50 næring/fritidsbebyggelse til 100 % fritidsformål – fritidsbebyggelse - konsentrert. I tillegg erstattes den utgåtte benevnelsen for grad av utnyttning «T-BRA» til «BRA». Feltet med enhetene er utbygd, ferdigattest for anlegget ble gitt februar 2013.

## Forhold til overordnet plan

Planområdet omfatter felt H/T6 i gjeldende plan, Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 29.01.2004 avsatt til «appartement/motell/hytteanlegg, fritidsbebyggelse». Gjeldende plan åpner opp for 50/50-fordeling av kalde og varme senger.

Området ligger utenfor kjerneområde for turistbedrift hvor det her åpnes for at regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Jf. kommunens prinsippvedtak, «Arealpolitikk for varme og kalde senger», K-5/14. Planforslaget legger opp til dette. Grad av utnyttning, utforming og byggehøyder holdes uendret fra gjeldende

plan. Bebyggelsen er således innenfor krav i kommunens retningslinje for "Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», K-29/14.

Planområdet ligger i kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 25.06.2010, under arealformål alpin-, aktivitets- og reiselivsområde. Det kommer frem av liste i planbestemmelsen at gjeldende plan for Geilohovda S1 gjelder fremfor kommunedelplan.

## **Offentlig ettersyn**

Planen lå på høring i perioden 15.12.21 – 04.02.22. Det kom uttale til planen fra Statsforvalteren og fylkeskommunen.

### Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har de ingen konkrete merknader til planforslaget.

### Viken fylkeskommune:

Ber kommunen vurdere nøye grepet med å endre formål fra næring til fritidsbebyggelse i et område tett på skianlegget og nært sentrum, ut fra reiselivshensyn. Varme senger gir andre ringvirkninger enn kalde senger, og er et viktig bidrag for å støtte opp om kommersielle reiselivstilbud og handel og service.

Det er tidligere frigjort to kullgroper innenfor planområdet, Id 126449 og 126457. Dette ble gjort i sammenheng med en større reguleringsplan for Geilohovda i 2007. Kullgroperne inne i planområdet er i dag fjernet.

## **Miljøkonsekvenser**

Området er allerede bygd ut og planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse eller tiltak som vurderes å gi negative miljøkonsekvenser. Området ligger i nær tilknytting til alpinløyper med ski inn/ut. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse eller annet som kan tilsa at planforslaget berører viktige naturverdier.

## **Infrastruktur, helse- og beredskapsforhold**

Det er gjort en farekartlegging av aktsomhetssone for skred i forbindelse med annet planarbeid i området. Rapporten utarbeidet av SWECO viser at Geilo Panorama ikke er utsatt for skred. ROS-analyse er innarbeidet i planbeskrivelsen. Det har ikke dukket opp nye momenter som tilsier at området er spesielt utsatt for uønskede hendelser eller at planforslaget medfører endring som tilsier dette. Bebyggelsen er koblet til offentlig vann og avløp. Formålsendringen medfører ikke behov for endring ift. dagens godkjente situasjon. Tilkomstvei reguleres slik den er etablert, som avviker noe fra gjeldende bebyggelsesplan, men utbygging er godkjent gjennom byggesak.

Følgende rekkefølgekrav i gjeldende plan er tatt ut av forslaget da de er opparbeidet og ikke lenger relevante:

- Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være etablert høydebasseng og ledningsnett med tilstrekkelig brannvannskapasitet. Ledningsnettet kan anlegges i etapper som samsvarer utbyggingen av områdene.
- I områder regulert til byggeformål kan det ikke gis igangsettingstillatelse før ny tilfredsstillende tilkobling til riksveg 7 via Geilogutu er opparbeidet. Dette innebærer opparbeidelse av ny trasé og nytt kryss til riksveg 7.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Gebyr for planbehandling er innbetalt. Da enhetene allerede er seksjonert og solgt, er det ikke inngått utbyggeravtale for stier- og løyper.

## **Vurdering**

Planarbeidet ble startet opp høsten 2018 med oppstartsvarsel 9.11.2018, og tilleggsvarsling ifm. utvidelse av planområdet 13.2.2019. Utvidelsen inkluderte en strekning av tilkomstvegen som skal reguleres slik den er etablert.

Administrasjonen ga tilbakemelding 24.04.2019 at man anser omregulering av utleieenheter (12 av 25 enheter) i planområdet til «fritidsboliger tilrettelagt for utleie» som i henhold til prinsippvedtaket: «Prinsippsak– arealpolitikk for «varme og kalde senger». Hensikten er at utenfor kjerneområdet for turistbedrift, skal etablerte hotellbedrifter ha mulighet til å omregulere og selge enheter som fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Dette går på reguleringsformål under næring. Kravet er at det må være i tråd med «Retningslinje for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» om at 80 % enheten skal være mellom 30 – 100 m<sup>2</sup>. Administrasjonen kunne i tilbakemeldingen ikke se at leilighetene tilfredstilte kravet i forhold til retningslinjen. Det ble gitt tilbakemelding om at en var negativ til å gå videre i arbeidet med planforslag på bakgrunn av dette.

Asplan Viak sendte den 30.04.21 brev og ba om at reguleringsspørsmålet ble tatt opp til ny vurdering. I brevet ble det lagt frem noen nye momenter for å tillate omregulering av næringsseksjonene, herunder oversikt fra som viser m<sup>2</sup> - BRA for leilighetene innenfor kravet i retningslinjen. Arbeidet er utført av Arkitektkompaniet i 2006, men kommunen har fått bekreftelse på av Asplan Viak på at dokumentasjonen fortsatt er gjeldende og det ikke er vært noen endringer på prosjektet. På bakgrunn av dette er planforslaget tatt opp til behandling igjen og administrasjonen vurderes planforslaget å være i tråd med overordnede føringer og kommunens retningslinjer.

Kommunen vurderte at det ikke var nødvendig med nytt oppstartsvarsel da det ikke var nye hjemmelshavere siden forrige varsling og tiltaket ble vurdert til å ikke få virkninger utover planområdet. Området er i tidligere bygd ut og seksjonert. Planfremmer er eierseksjonssameiet Geilo panorama som representerer hjemmelshaverne.

Administrasjonen mottok komplett planforslag 10.11.21 i tråd med tidligere tilbakemeldinger. Planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn av Utvalg for plan og utvikling i møte den 08.12.21 i sak nr. 89/21. Det kom ingen spesielle merknader til planforslaget, men Viken fylkeskommune ba kommunen nøye vurdere grepet med å endre formål fra næring til fritidsbebyggelse i området ut fra reiselivshensyn. Bakgrunnen er at varme senger gir andre ringvirkninger og er et viktig bidrag for å støtte opp om kommersielle reiselivstilbud og handel og service.

Administrasjonen ser vurderingen fra fylkeskommunen vedrørende varme- og kalde senger. Som vist til i saksopplysningene er imidlertid feltet utbygd og ferdigattest for anlegget ble gitt februar 2013. Enhetene er seksjonert i dag og administrasjonen vurderer at omreguleringen ikke vil gi annen bruk eller ringvirkninger. Det vises til prinsippvedtaket i vurderingen over og feltet ligger utenfor det politisk vedtatte kjerneområdet for turistbedrift. Omreguleringen er i tråd med tidligere politiske vedtak og administrasjonen forholde seg til dette.

## **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Geilo Panorama.

