

Referat - Oppstartsmøte plan	
Saknr/Navn/planID:	2025/295 - Reguleringsplan for Nedre Slåtta, del av område H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 – planID 4255
Gnr/bnr:	64/3
Møtested:	Teams
Møtedato:	<b>16.04.2026 kl. 11-12</b>
Møtedeltakere:	<p><b>Fagkyndig:</b> Tor Christensen, Structor Lillehammer AS</p> <p><b>Forslagsstiller:</b> Ørjan Baukhol Haverstad, Jan Erik Duvholt, Andreas Haverstad, Mads Nordnes – Nedre Slaatta AS</p> <p><b>Andre:</b> Jon Bjørgum, LOGG Arkitekter AS</p> <p><b>Fra kommunen:</b> Ingrid Tormodsgard, arealplanlegger (saksbehandler), Mark O'Hare, arealplanlegger</p>
Kontaktperson videre:	<p><u>Fagkyndig:</u> Tor Christensen</p> <p><u>Fra kommunen:</u> Ingrid Tormodsgard</p>

Formål med oppstartsmøtet							
<p>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. Nye momenter eller vurderinger gjort i etterkant av oppstartsmøte markes slik: <i>(dato): (tekst)</i>. Referat godkjennes/signeres når det legges ved som varslingsdokument.</p>							
<u>Orientering fra planfremmer:</u>	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av deler av felt H/T3 innenfor reg.plan for Geilohovda S1 i tråd med overordnede rammer. Legge til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, evt. næringsbebyggelse. I tillegg innreguleres område for løype/turveg, veg (eksisterende Slåttavegen), avkjørsler og parkering på terreng.						
<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
	Kommuneplanens arealdel		
x	Kommunedelplan	KDP for Geilo	Alpinområde m/aktivitetsområde
x	Reguleringsplan	Geilohovda S1, 062004083	H/T3, Område for appartement/motell/hyt teanlegg/fritidsbebyggelse. Krav om fordeling

		næring/fritid 50/50. Krav om bebyggelsesplan.
--	--	---

### 1.2 Pågående planer i området

(X)	Type plan	PlanID, Plannavn	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel er under revisjon	Foreslått kombinasjonsformål i tråd med reguleringsplan
x	Reguleringsplan		Avholdt oppstartsmøte 06.06.2024 i sak 2024/2953 Holmsundergangen. Mulig stenging av undergangen for biltrafikk. Planarbeidet vil ha konsekvenser for trafikkflyt rundt Geilo, spesielt for biler som i dag kjører til Dr. Holms fra rv.7 via Geilovegen. Trafikken må muligens flyttes via Nye Havsdalsvegen og langs Timrehaugvegen. Planarbeidet har ikke varslet oppstart.
	Endring av plan		

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

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

## 2. Planens avgrensing

Kommunens merknader til planavgrensningen:	Gjennom nylig vedtatt detaljregulering for Timrehaugvegen (planID 4250) er deler av Slåttavegen regulert. Planfremmer orienterte om at det kan bli aktuelt å regulere deler av dette arealet på nytt, avhengig av hvor de skal ha adkomst til planområdet. Endelig planavgrensning oversendes kommunen før det varsles oppstart.
--	--

### 2.1 Erstatning av planer

	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
	Planen vil erstatte <u>deler</u> av følgende planer:
x	Planen vil utfylle <u>deler</u> av følgende planer: Geilohovda S1

### 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 tegneregulering for arealplan og digitalt planregister)

## 3. Konsekvensutredning/Planprogram

	Planen utløser krav om konsekvensutredning:
x	Planen utløser <b>ikke</b> krav om konsekvensutredning: Forslagsstillers begrunnelse: Det vises til innsendt planinitiativ for forslagsstillers begrunnelse.

<p><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.</p>
---

#### 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	<p>Gjeldende reg.plan angir et totalt antall BRA = 2000m<sup>2</sup> for hele felt H/T3 samlet. Det er i tidligere vedtak i UPU åpnet for at feltet kan reguleres i to separate prosesser, jf. vedtak i sak 12/25.</p> <p>Detaljregulering for resterende deler av feltet er vedtatt 22.01.2026 (Detaljregulering for Timrehaugvegen, planID 4250). Antall tellende m<sup>2</sup> BRA her er 400 m<sup>2</sup>. Gjenværende BRA for Nedre Slåtta er derfor 1600 m<sup>2</sup> BRA. Reg.plan for Geilohovda er førende. Angir maks mønehøyde på 10 m. Tydelige politiske føringer i saken om at utnyttelse i gjeldende plan skal holdes, jf. vedtak i sak 12/25 og 18/26.</p> <p>Planområdet er innenfor arealsone fritid tilrettelagt for utleie, jf. prinsippvedtak om varme og kalde senger.</p> <p>Det foreslås leilighetsbygg med parkering i kjeller, samt evt. næringsfunksjoner på bakkeplan. Planforslaget må angi omfang av de ulike formålene, og antall enheter i bestemmelsene.</p> <p>Drøfting rundt utregningsmåte for utnyttelse. Ønsker muligens å vurdere BYA fremfor BRA. Gjeldende plan legger opp til at BRA helt eller delvis under terreng er unntatt BRA-kravet for maks bebyggelse. Dersom det kan synliggjøres at endring i beregningsmåte ikke muliggjør mer bebyggelse enn hva gjeldende plan legger opp til, kan administrasjonen være åpen for å vurdere dette i planarbeidet. Ble drøftet mulighet for å fastsette høyde med maks kote.</p>
4.2	Kulturminner/Kulturmiljø	<p>Et SEFRAK-registrert bygg innenfor planområdet. Forslagsstiller opplyser om at eier vil flytte dette bygget til annen plassering utenfor planområdet.</p>
4.3	Naturmangfold	<p>Området er naturtypekartlagt i 2021. Ikke kartlagt naturtyper innenfor området.</p> <p>Det skal i planforslaget redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i nml. § 8-12 er vurdert og fulgt opp.</p>
4.4	Arkitektur, landskap, utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Krav til saltak mellom 20 og 30 grader. Utvendige fasader skal ha bordkledning, med mørk, jordnær</p>

		<p>farge. BRA under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå er mindre enn 0,5 m, jf. bestemmelsen i reg.plan for Geilohovda pkt. 2.4. Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell arkitektur og lokal byggeskikk.</p> <p>Virkninger for landskap, herunder fjernvirkning, terrenginngrep og eventuelle skjæringer/fyllinger skal redegjøres som en del av planarbeidet. Planforslaget skal inneholde realistiske illustrasjoner av maks tillatt utnyttelse planforslaget åpner for, inkl. sol- og skyggeillustrasjoner av ny bebyggelse.</p>
4.5	Lek og uteoppholdsarealer	<p>KDP for Geilo angir 25 m<sup>2</sup> som krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for bo- og fritidsenheter. Arealene skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra enhetene. Videre krav i KDP for Geilo at MUA har gode sol- og lysforhold, med sol på minimum halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15. Arealet kan ikke være brattere enn 1:3. Planforslaget bør sikre at skyggevirksomheter blir redusert gjennom plassering av bygg.</p>
4.6	Trafikkforhold, veg, tilgjengelighet og velferdsteknologi	<p>Kjøreadkomst er tenkt fra den eksisterende Slaattavegen. Viktig med tilstrekkelig sikt og trafiksikkerhet iht. eksisterende avkjøringer. Teknisk etat vil få planforslaget til uttale før 1. gangs behandling. Vist byggegrense mot Slåttavegen. Teknisk etat vil vurdere kapasitet på kommunale Timrehaugvegen ift. antall enheter det planlegges for. Kommunen viste til at det bør reguleres adkomst til parkeringskjeller, og ikke kun vises med veiledende pil.</p>
4.7	Parkering	<p>Krav til 1, 5 p-plass pr. uteleieenhet, 1 p-plass r. 50 m<sup>2</sup> nytt næringsareal iht. gjeldende reguleringsplan. P-kjeller tenkt løst under terreng. Ønsker situasjonsplan</p>
4.8	Renovasjon	Ikke drøftet.
4.9	Brann og utrykning	<p>Det må fremgå at planlagt bebyggelse har tilstrekkelig slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskapet. Hol brannvesen vil få forslaget til uttale ved innsending til 1.gangs behandling.</p>
4.10	Klima og energi	Massehåndtering må beskrives i planforslaget.
4.11	Støy, lyd og luftforurensning	<p>Mindre deler av planområdet ligger i gul støysone fra jernbane. Må vurderes i det videre planarbeidet opp mot støyfølsomt formål. Reg.plan for Geilohovda har bestemmelser om anleggsstøy det kan være aktuelt å videreføre.</p> <p>Innenfor aktsomhetsområde for radon. ROS-analyse og vurdering med tilhørende konklusjon om</p>

		tilfredsstillende sikkerhet etter TEK skal følge planforslaget til 1.gangs behandling.
4.12	Flom, ras og skred	Planområdet er omfattet av aktsomhetsområde for både snø- og jord- og flomskred. Skredfarevurdering må følge planforslaget til 1. gangs behandling og det må fremgå at bebyggelsen som planlegges er iht. sikkerhetskrav i TEK17.
4.13	Landbruk, jordvern	<p>Ca. 7,5 daa fulldyrka jord innenfor planområdet. Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka jord eller dyrkbar mark går tapt.</p> <p>Når det er helt nødvendig for tiltaket å berøre dyrka jord, kan kommunen kreve at det legges frem en plan for jordflytting før det gis tillatelse. Dyrka jord skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka jord andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka jord.</p> <p>Matjord skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Jordflytting i henhold til godkjent plan skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka jord kan igangsettes.</p> <p>Matjord skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensede/lokale landbrukseiendommer. Jordflytting i henhold til godkjent matjordplan skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka jord kan igangsettes. Matjordplan skal følge planforslaget til 1.gangs behandling.</p>
4.14	Vann og avløp	VA-plan skal følge planforslag til 1. gangs behandling. Det skal fremgå hvordan overvann skal håndteres. Teknisk etat får VA-plan til uttale ved innsending av planforslag. Det kan tas kontakt med teknisk etat ved utarbeidelse av VA-planen dersom det er ønskelig.
4.15	Samarbeid og medvirkning	Jf. pbl.
4.16	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg:	Se pkt. 4.16 og 4.14
4.17	Mulige behov for rekkefølgebestemmelser:	Aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til kommunal VA-infrastruktur.
4.18	Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper:	Gjelder fritidsbebyggelse.
4.19	Annet:	Det er vist en skiløype nord i planområdet som kommer fra Havsdalen. Denne er i reg.plan for Geilohovda vist videre vestover mot Taubanetomten. Planavdelingen er usikkert på hvor mye av denne trasen som i dag kjøres i dette område. Jf. reg.bestemmelsene til Geilohovda skal skiløype/turveg

		<p>reguleres i detaljreguleringsplaner. I Geilohovda-planen krysser denne Slåttavegen et stykke nord i planområdet via kollen og videre mot Holmshovda. Opparbeidelse av løypa på dette strekket er vurdert i tidligere sammenheng (Holmshovda) å være vanskelig å gjennomføre, blant annet på grunn av større inngrep i terreng og private hytteeiendommer på oversiden av Holmsvegen. Ble drøftet mulighet for at løypa kan stoppe ved planområdet i vest, før den følger bilveg bort til Holmshovda. Saksbehandler drøfter med utmarksrådgiver og fyller inn etterskrift i referatet.</p> <p><i>Etterskrift 20.04.2026: Strekningen over kollen og ned mot Holmsvegen gjør gjennomføring utfordrende. Dette gjelder særlig behovet for terrenginngrep og nærhet til eksisterende private hytteeiendommer. Dersom en vurderer at det er mer hensiktsmessig med en justert løsning, må planarbeidet redegjøre for hvordan traseen kan kobles på eksisterende vegnett på en måte som opprettholder funksjonen og forbindelsen som er forutsatt i overordnet plan, herunder mulighet for å lede skiløypa via bilveg mot Holmshovda.</i></p>
--	--	--

## 5. Aktuelle overordnende føringer

### 5.1 Kommunale føringer

	Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune
x	Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020.
x	Prinsippvedtak om varme og kalde senger

### 5.2 Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2026
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	Varslingsdokumenter oversendes saksbehandler før varsel om oppstart.

## 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: Varselet 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 fremdrift	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varsling oppstart: Mai 2026</li> <li>• Merknadsbehandling oppstartsvarel: Juni 2026</li> <li>• Utarbeidelse planforslag: August-September 2026</li> <li>• Arbeidsmøte med kommunen dersom behov: September 2026</li> <li>• Komplette planforslag: Oktober 2026</li> <li>• 1.-gangsbehandling: November 2026</li> <li>• Off. ettersyn: Desember 2026 – januar 2027</li> <li>• Merknadsbehandling, ev møte kommunen: Februar 2027</li> <li>• 2.-gangsbehandling: Mars 2027</li> <li>• Kommunestyrevedtak: Mars 2027</li> </ul>
----------------------------------	---

Frister	
Kunngjøring av oppstart:	Innen 6 mnd fra oppstartsmøte
Innlevering av planforslag til 1.gangsbehandling:	Innen 1 år fra 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 01.01.2026](#)

<b>Gebyr for oppstartsmøte:</b>	Det blir sendt ut faktura for oppstartsmøte til planfremmer. Fakturagrunnlaget er:  Pkt 3.1.1. Forhåndsmøte/oppstartsmøte og avklaringsmøte: <b>12 200,-</b>
<b>Planfremmers faktureringsadresse:</b>	Org.nr. 935 722 144 Nedre Slaatta AS Bygdøy allé 2 0257 Oslo  Att: Mads Nordnes <a href="mailto:mads@pre-con.no">mads@pre-con.no</a>

**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.**