

Planinitiativ

Dato: 14.01.2025
 Revidert: 29.1.2025
 Revidert: 8.12.2025
 Revidert: 14.3.2026
 Revidert: 12.5.2026

Structor Lillehammer AS
 Fåberggata 116
 2615 Lillehammer

www.structor.no
 Vår ref: TCHLIL/SFALIL
 Telefon: 023 43 070

Til:	Hol kommune v/ planavdelingen
Kopi:	Nedre Slaatta AS, LOGG Arkitekter AS
Fra:	Structor Lillehammer AS
Oppdrag:	24082 – Regulering Nedre Slåtta Geilo

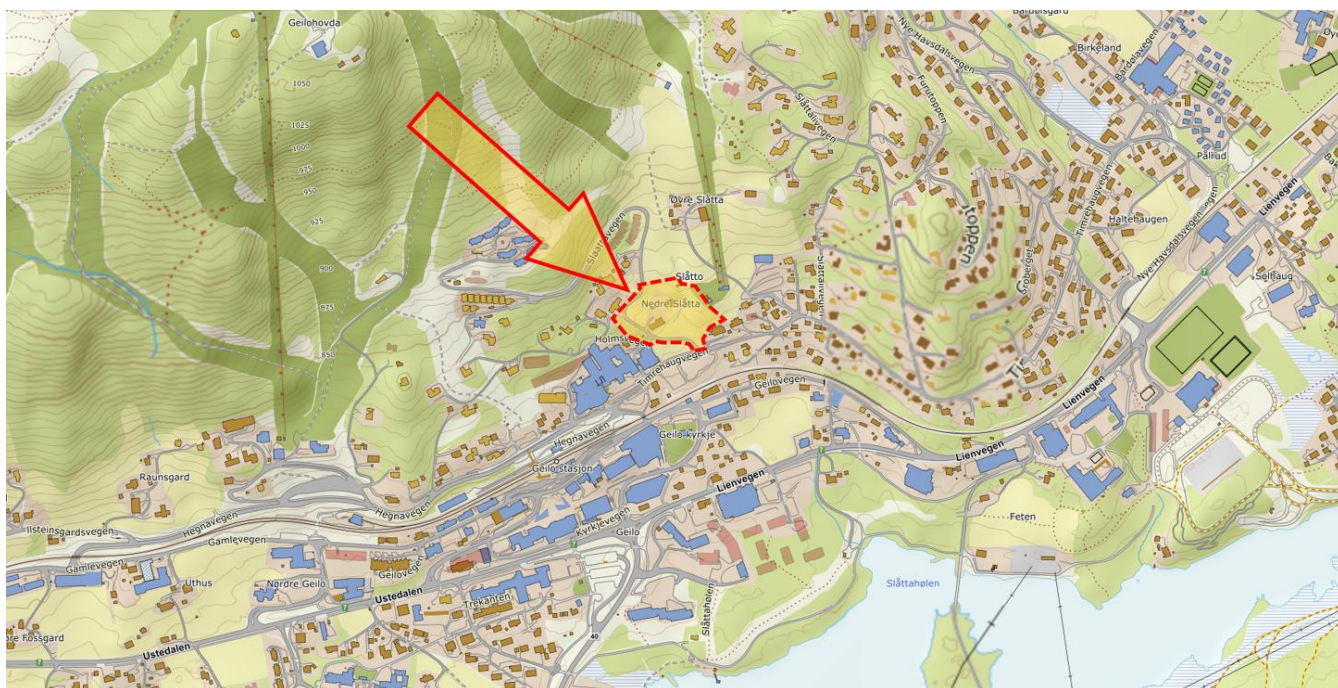
Detaljregulering av området Nedre Slåtta på Geilo, del av område H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

Bakgrunn / orientering / prosess hittil i saken:

Det er tidligere oversendt to planinitiativ for detaljregulering av området H/T3 på oversiden / nord- og østsiden av Slaattavegen på vegne av Dema Eiendom AS.

Senere er det dannet et nytt selskap for utbyggingen, Nedre Slaatta AS, som er en sammensetning av selskapene Dema Eiendom AS v/ Mads Nordnes, Farga AS v/ Jan Erik Duvholt og Ørjan Haverstad og Tinde Hytter AS v/ Andreas Haverstad.

Et nytt planinitiativ på vegne av dette selskapet ble sendt inn 14.01.2025. Hensikten med planinitiativene har vært å sette i gang reguleringsprosess for å etablere bebyggelse for fritidsleiligheter, utleieleiligheter, samt evt. næringsformål på området:



Planområde ved pil (norgeskart.no)

Alle disse tidligere innsendte og behandlede planinitiativene har lagt opp til en høyere grad av utnyttning enn det som er gitt i den gjeldende reguleringsplanen for området, dvs. Geilohovda S1, vedtatt 29.01.2004.

Kort oppsummert har følgende skjedd i saken:

- 14.01.2025: Planinitiativ sendt kommunen: Regulering av H/T3 i områdeplan Geilohovda S1. T-BRA er 13%, foreslår at heving av grad av utnyttning bør vurderes.
- 28.01: Svarbrev fra Hol kommune – Tar opp forholdet til Timrehaugvegen 64/906, regulering av hele eller deler av H/T3. Opplyser at UPU tidligere har akseptert at Timrehaugvegen 2 kunne reguleres separat. Ber om nytt planinitiativ tilpasset den planen, samt med konkret angivelse av økt grad av utnyttning.
- 30.01: Nytt planinitiativ sendes, tilpasset planforslaget for Timrehaugvegen 64/906, samt konkret forslag til grad av utnyttning (30% BRA) og vurdering av behov for konsekvensutredning av dette.
- 13.02: Forelegges UPU: Vedtok at Timrehaugvegen kunne reguleres for seg, men at økt grad av utnyttning ikke ble akseptert.
- 18.02: Det varsles oppstart av regulering Timrehaugvegen 64/906.
- 21.08: UPU vedtar offentlig ettersyn for Timrehaugvegen 64/906. Høringsfrist 13.10. Grad av utnyttning er BRA 400m² over terreng m div forutsetninger. Det er $400/1513 = 27\%$ BRA.
- 8.12.2025: Revidert planinitiativ pva Nedre Slaatta AS sendes, justert bl.a. iht den pågående reguleringsprosessen for Timrehaugvegen 64/906 og nye vurderinger.
- 9.1.2026: Brev fra Hol kommune med avslag på planinitiativet etter pbl §12-8.
- 15.01: Structor / nedre Slaatta AS oversender krav om foreleggelse av administrativ avvisning av planinitiativet for kommunestyret.
- 22.01.2026 Reguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 vedtas av kommunestyret, BRA 400 m² / 27%.
- 12.02: Utvalg for plan og utvikling behandler administrasjonens avvisning av planinitiativet for Nedre Slåtta vedtar opprettholdelse av avvisningen.

Selskapet har etter påfølgende vurderinger besluttet å gå videre med oppstart av regulering med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Vi oversender derfor dette reviderte planinitiativet. Nedre Slaatta AS er forslagsstiller, mens planrådgiver er Structor Lillehammer AS i samarbeid med Logg Arkitekter AS.

Vi ber om at saken vurderes på nytt for et oppstartsmøte og håper at dette kan avholdes ila. relativt kort tid siden utgangspunktet nå er gjeldende overordnede planer.

1. Om forholdet til reguleringsplan Timrehaugvegen 2

Reguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 ble vedtatt 22.01.2026. Planområdet vil delvis overlappe med reguleringsplanen. Dette gjøres for å sikre nødvendig adkomst til planområdet fra Slattavegen. Adkomster til byggeområdet vil bli fra Slaattavegen, plassering av disse vil bli vurdert i planarbeidet.

Den graden av utnyttning som nå er vedtatt for Timrehaugvegen 2 (400m² over parkeringskjeller) tilsvarer en grad av utnyttning på minst 27%. Det medfører at vårt byggeområde i praksis står igjen med en grad av utnyttning på ca 13 % (1600m²), som da blir utgangspunktet for reguleringen.

2. Øvrig mht plan- og utbyggings situasjon i området

I tillegg til planlagt bygging på Timrehaugvegen2 t pågår utbygging / fortetting med leilighetsbygg og hotellrom ved Dr.Holms hotell. Det mangler en effektiv og trygg skiadkomst mellom dette området inkludert skianlegget lenger vest og Slåtta skisenter. Regulering av området nedre Slåtta er nødvendig for å få gjennomført dette. Planen vil vurdere arealer til dette, både i form av skiveg «tilbake» til hotellområdet fra skianlegget og en trasé/passasje motsatt veg.

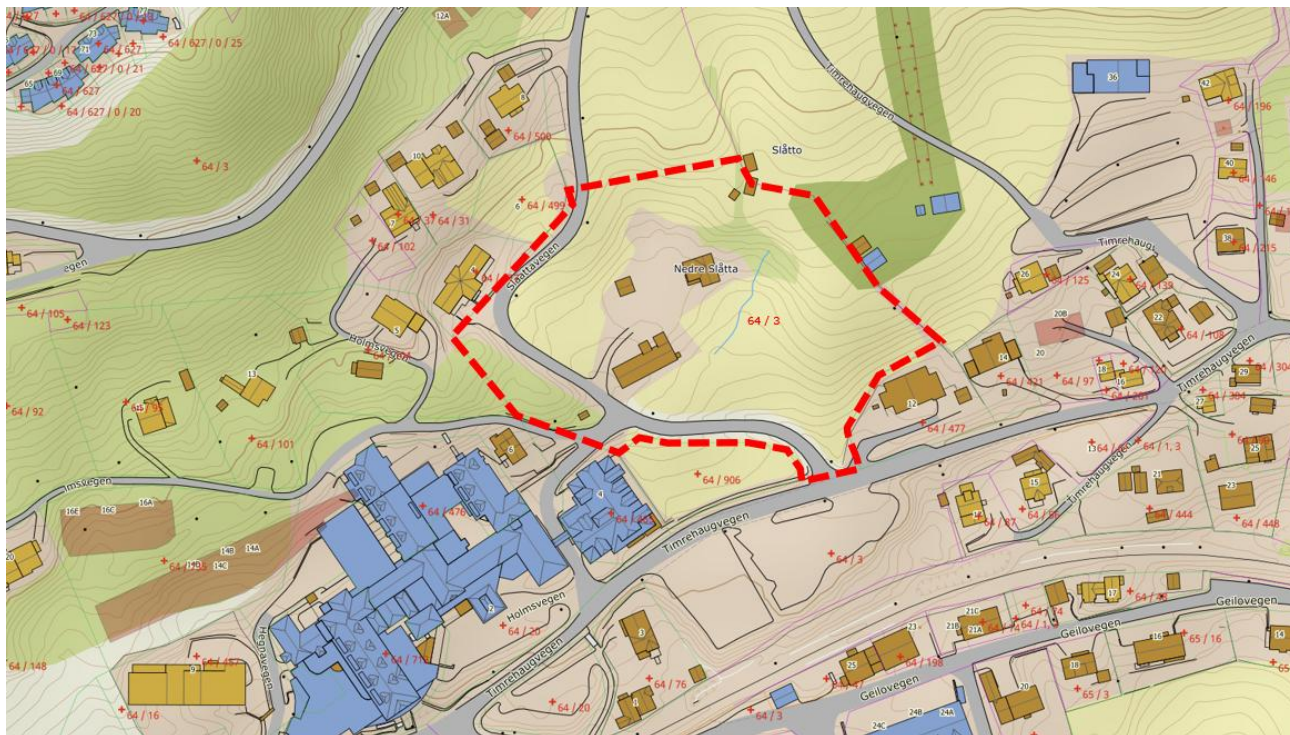
3. Nytt planinitiativ

På bakgrunn av ovenstående oversendes dette planinitiativet oversendes med bakgrunn i forskrift om behandling av private reguleringsforslag (§1).

I tråd med forskriften, samt Hol kommunes mal og tidligere prosess i saken redegjøres det igjen for følgende:

4. Planområde og plangrunnlag

Planområdet foreslås å følge eiendomsgrensen for denne delen av 64/3 i sør, vest og øst, mens avgrensingen i nord legges i formålsgrensen for området H/T3 i gjeldende reguleringsplan. Evt kan plangrensen tilpasses plangrensen mot Timrehaugvegen 2.



Foreslått planavgrensning (norgeskart.no)

- **Reguleringsplan:**

Området er regulert i planen Geilohovda S1, til kombinert formål *Område for appartement/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse*, med krav om fordeling med minst 50 % T-BRA som «næring».

I reguleringsbestemmelsene (pkt 2.1) er det stilt krav om bebyggelsesplan for bl.a. dette området. Begrepet bebyggelsesplan er i gjeldende plan- og bygningslov i praksis erstattet av detaljreguleringsplan. Videre sier samme reguleringsbestemmelse at «Skiløype/turveg skal reguleres inn i bebyggelsesplanene». Dette vil trolig innebære at løype/turveg må vises med eget formål i detaljplanen, antagelig også med en avklaring/formening om forløp for løype/turveg videre nedenfor / vest for aktuelt område (oversiden er regulert til skianlegg («park»)).

- **Kommunedelplan:**

I gjeldende kommunedelplan for Geilo vedtatt 2010 er arealet vist til formål «Alpinområde og aktivitetsområde (A), noverande». Reguleringsplanen Geilohovda S1 er angitt som «reguleringsplan som skal gjelde» i kommunedelplanens bestemmelser, pkt 4.1. I nytt forslag til kommuneplanens arealdel, sist på høring i 2025 er området vist som KBA16 kombinert bebyggelse og anleggsformål.

5. Øvrige foreløpige opplysninger:

- a) **Formålet med planen** er å legge til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, evt. næringsbebyggelse. I tillegg innreguleres område for løype/turveg, veg (den eksisterende Slaattavegen), avkjørsler og parkering på grunn.
- b) **Planområdet** foreslås med utstrekning som beskrevet over og i vedlagt kart.
- c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:** Det foreslås leilighetsbygg med parkering i kjeller, samt evt. næringsfunksjoner primært på bakkeplan. Videre skal det legges til rette for nødvendig teknisk infrastruktur og sikres at meravrenning fra feltet håndteres tilfredsstillende.
- d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder** vil bli vurdert i detaljeringen av planforslaget, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.

I gjeldende planbestemmelser er grad av utnytting T-BRA 2000 m² og maks mønehøyde 10 meter. Planområdet inklusive Slaattavegen er ca 15 daa, netto noe under 12 daa. Etter regulering av Timrehaugvegen 64/906 med T-BRA på 400 m², er det igjen 1600 m² T-BRA til resten av området. En T-BRA på 1600 m² tilsvarer da en grad av utnytting på ca 13 %. En utbygging ut fra dette kan få et uttrykk omtrent som vist på illustrasjonen under, men med noe lavere gesims- og mønehøyder (vist med ca 12/15m på bildet.)



Skisseplan/perspektiv (Logg Arkitekter AS)

- e) Ift. **funksjonell og miljømessig kvalitet** vil tiltaket bli planlagt med kjøreadkomster fra den eksisterende Slaattavegen, samt ski inn-mulighet med løype / turveg fra alpinanlegget i nord og øst, i tråd med prinsippet vist i gjeldende kommunedelplan. Løsninger for personer med nedsatt funksjonsevne mm vil bli ivare tatt iht gjeldende regler. Øvrige miljømessige forhold, bygningsteknikk, oppvarming oa vil bli beskrevet.

- f) **Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser** vil bli omtalt og illustrert. Det legges opp til god tilpasning til terrenget ved hjelp av sokkelløsninger og arrondering mot terrenget i bakkant, med fasader som henvender seg mot det fallende terrenget mot sør.
- g) **Grunnlaget for planen:** Gjeldende planer er kommunedelplan for Geilo vedtatt 2010 og Reguleringsplan for Geilohovda S1 / delområde H/T3 som beskrevet i kap. 1 over. Utgangspunktet for detaljreguleringen er nevnte reguleringsplan, området H/T3 med tilhørende bestemmelser.



Foreslått planavgrensning (norgeskart.no)

Området for detaljreguleringen omslutes av andre delområder i gjeldende reguleringsplan, T4 i øst, nevnte del av H/T3 sør for Slaattavegen, område H/FRB/BV i sørvest (Dr.Holms hotell), H/T 11 og H4 i vest, samt S1-Alpinformål i nord. I sør -sørøst ligger områder regulert til boligformål i reguleringsplan for Geilo del 4 fra 1977.

- h) **Vesentlige interesser som berøres** er nærliggende bebyggelse med adkomster fra Slaattavegen, bl.a. hotell, fritidsboliger, utleieenheter, alpinanlegget mv. Adkomster og andre forhold til disse søkes ivaretatt på samme måte som i dag, samtidig som løype / turveg mellom alpinanlegget, gjennom planområdet og videre vestover til hotellområdet og fritidsbebyggelsen i vest skal sikres iht overordnet plan.
- i) **Samfunnssikkerhet** vil bli vurdert i egen ROS-analyse etter gjeldende veileder fra DSB.
- j) Vi antar at **prosess** og framdrift avtales i oppstartsmøte med kommunen.
- k) **Opplegg for samarbeid og medvirkning** drøftes med kommunen i oppstartsmøte. Grunneiere og naboer vil bli tilskrevet ved varsel om oppstart.

Konsekvensutredning: Planforslaget utarbeides med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan Geilohovda S1. Planforslaget vil i utgangspunktet da være i tråd med formålene i både gjeldende reguleringsplan og overordnet plan, siden kommunedelplanens bestemmelse sier at reguleringsplanen skal gjelde.

Siden den gjeldende reguleringsplanen inkludert område H/T3 omfattes av kommunedelplanen og derved konsekvensutredningen til denne som helhet anses utbygging i planområdet ikke å utløse krav om ny konsekvensutredning, i tråd med forskrift om konsekvensutredninger §8 bokstav b.

Etter forskrift om konsekvensutredninger §11 er det kommunen som planmyndighet som avgjør om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derved skal konsekvensutredes. Kriteriene for kommunens vurdering er gitt i forskriftens §10, og etter §9 skal forslagsstiller legge fram opplysninger til kommunen som grunnlag for kommunens vurdering. Vi gir da følgende opplysninger som grunnlag for kommunens vurdering og avgjørelse:

§9 pkt a. planen, tiltakets fysiske egenskaper og evt. rivningsarbeider:

- Tiltakets fysiske egenskaper er beskrevet i ovenstående punkter a - f. Eksisterende bygninger på området er vist til riving i gjeldende plan og dette er trolig aktuelt, helt eller delvis. Ombruk av materialer tilstrebes der mulig.

§9 pkt b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn:

- Forslagsstiller er ikke kjent med slike verdier i planområdet. Oppslag i naturbase viser ingen registreringer under naturtyper/naturmangfold. Under arter/artsforvaltning er det registrert en observasjon av karplanten flekkgrisøre (nær truet art), ca 200 meter nordøst for planområdet. Denne lokaliteten berøres ikke av tiltak i planen eller som følge av tiltak i planen.

§9 pkt c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall:

- Reststoffer er ikke aktuelt, tiltak for minimalisering av utslipp vil bli vurdert i planen, f.eks. ved bruk av solcelleanlegg og andre utslippsfrie energikilder, samt felles energibesparende fyringsanlegg mm. Avfall vil være i begrensede mengder, fra normal drift av bebyggelsen i planen.

§9 pkt d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser:

- Planområdet er ca. 15 daa. Ca 7,5 daa av dette brukes i dag til grasproduksjon og er klassifisert som fulldyrka jord hos NIBIO. Ved gjennomføring av tiltaket iht gjeldende planer vil dette gå tapt, mulige tiltak for ivaretagelse av jorda kan vurderes og beskrives/bestemmes i planen. Utbygging av hele området H/T3 er likevel avgjort tidligere gjennom de gjeldende planene. Også den utbyggingen som er hjemlet i de gjeldende planene vil medføre at hele det dyrkede arealet vil gå tapt.

Forslagsstillers foreløpige vurdering iht forskrift om konsekvensutredninger kap. 2 (§6, 7 og 8):

Forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Bokstav a i §6 gjelder overordnede planer og er ikke aktuell ved regulering.

Bokstav c gjelder tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven. Dette er ikke aktuelt her.

Bokstav b sier at reguleringsplaner for tiltak etter Vedlegg I til forskriften skal utredes.

Vedlegg I, nr. 24 lyder:

24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).
-----	---

Vurdering:

Deler av bebyggelsen vil kunne defineres som næringsbygg, men omfanget er langt under 15 000 m².

Planen vil da ikke åpne for tiltak som omfattes av §6 Vedlegg I nr. 24.

Når det er næringsbygg mindre enn 15 000 m² følger det likevel av nr. 24 at det er forskriftens vedlegg II pkt 11j som er aktuelt. Der er det angitt at tiltaket skal konsekvensutredes hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Sett opp mot den eksisterende arealdisponeringen og den omfattende næringsvirksomheten som allerede drives i nærområdet og på Geilo ellers vurderes det at utbyggingen som planen vil legge opp til ikke kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter dette punktet.

Vedlegg I, nr. 25 lyder:

25.	Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.
-----	--

Vurdering:

Det tas utgangspunkt i overordnet plan og planen kommer da ikke inn under vedlegg I nr. 25.

Forskriftens §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

Det planlegges ikke tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven og denne § er da ikke aktuell.

Forskriftens §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Bokstav b gjelder tiltak etter andre lover og er ikke aktuell.

Bokstav a sier at reguleringsplaner for tiltak etter Vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men at «Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».

Vurdering:

Vurdering av reguleringsplanens tiltak opp mot Vedlegg II for næringsbygg etter pkt 11J er vurdert under avsnittet om forskriftens §6 over. Det vurderes også at tiltakene heller ikke faller inn under pkt 12 c) «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.» Skulle dette vært aktuelt måtte det omfattet et større område, f.eks. minst inkludert hotellet og den eksisterende fritids- og næringsbebyggelsen ellers i området, evt hele Geilo sentrum med alle sine funksjoner. Sett opp mot dette utgjør nedre Slåtta / H/ T3 en liten del.

Oppsummering:

Ovennevnte vurderinger tilsier at planen ikke vil kreve planprogram og konsekvensutredning etter forskriftens Vedlegg I pkt 25, så lenge plane ikke legger opp til vesentlig økning i grad av utnytting og da vil være i tråd med overordnet plan.

Vi håper dette planinitiativet er tilfredsstillende som grunnlag for et oppstartsmøte og ser fortsatt fram til en interessant planprosess.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

The Structor logo with the handwritten tagline "Vi ser muligheter!" in a cursive font.

Vedlegg: Sosi for forslag til plangrense.