

Planinitiativ

Detaljregulering for:

Slaatta Alpin

Gnr./bnr.: 64/699, Hol kommune

Fagkyndig: Arkitektkompaniet AS

Forslagsstiller: Sigdal Eiendom AS

Utarbeidet: 18.11.2022



Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	4
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	4
G. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner.....	5
H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	7
I. Samfunnssikkerhet, forebygge risiko og sårbarhet	7
J. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart ..	7
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning	7
L. Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger	7

A. Formål med planen

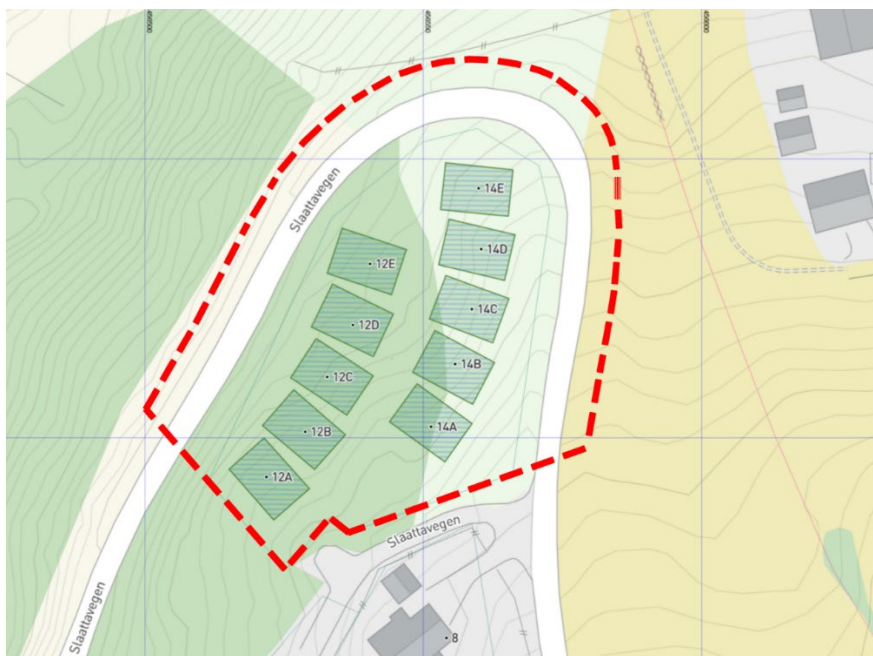
Formål med planarbeidet er å legge til rette for at de 10 eksisterende enhetene i Slaatta Alpin får reguleringsstatus som fritidsbebyggelse, hvor utleie er frivillig etter plan og bygningsloven. Endringen vil bestå av å endre arealformål fra 50/50 næring/fritid til 100% fritidsbebyggelse - konsentrert, samt innarbeide kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse i bestemmelsene.

Søknad om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for H/T4-området i Reguleringsplan for Geilohovda ble innvilget. i vedtak fra 13.11.2019 etter hjemmel i plan- og bygningsloven § 19- 2 og § 12- 4. Rådmannen mente det ville være uhensiktsmessig å kreve utarbeidelse av egen detaljplan (tidl. Bebyggelsesplan) for en enkelttomt på 2955 m². Det ble vektlagt at tiltakshaver hadde satt seg høye kvalitetsmål for arkitekturen og utviklingen av eiendommen.

Da eksisterende bebyggelse er gjennomført etter gitt dispensasjon fra plankravet, krever kommunen at det må søkes endring av hele områdeplanen. For å unngå en så omfattende søknad som kan skape vesentlig omfattende planarbeid med varsling osv, fremmes forslag om detaljregulering begrenset til H/T4- området.

B. Planområdet

Slaatta Alpin ligger inntil Slaattavegen, i umiddelbar nærhet til skibakken Slaatta skisenter. Området ligger utenfor kjerneområdet for «turistbedrift» hvor det kan åpnes for at regulerte næringsområder kan endres til formål «fritidsbebyggelse».



Figur 1: Forslag til planavgrensning (kartutsnitt fra kommunens kartportal).

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen består av 10 enheter. Utover den eksisterende bebyggelsen er det ikke planlagt noen ny bebyggelse.

I planområder som er avsatt til; «fritidsboliger tilrettelagt for utleie» er hensikten i henhold til prinsippvedtaket: Prinsippsak – arealpolitikk for «varme og kalde senger» at turistbedrifter og etablerte hotellbedrifter skal ha mulighet til å omregulere og selge enheter som fritidsboliger tilrettelagt for utleie.

Parkerings situasjonen vil også forbli uendret. Hver fritidsenhet/hytte har 2 p-plasser, iht. gjeldende bestemmelse 2.7 Parkering, Planbestemmelser for Geilohovda, datert 23.02.07.

Vedlagt ligger:

- Utenomhusplan som viser garasje og p-plass under terrasse per enhet.
- Arealoppsett for de 10 eksisterende enhetene.

På bakgrunn av dette vurderes planforslaget å være i tråd med overordnede føringer og kommunens retningslinjer.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

- Området er allerede bygd ut og planforslaget legger ikke opp til noen ny bebyggelse.
- Grad av utnyttning, utforming og byggehøyder er uendret.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Området er ferdig utbygget, det legges ikke opp til tiltak som kan gi negative miljøkonsekvenser. Området ligger i nær tilknytning til alpinløyper med ski inn/ut. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse eller annet som kan tilsi at planforslaget berører viktige naturverdier.

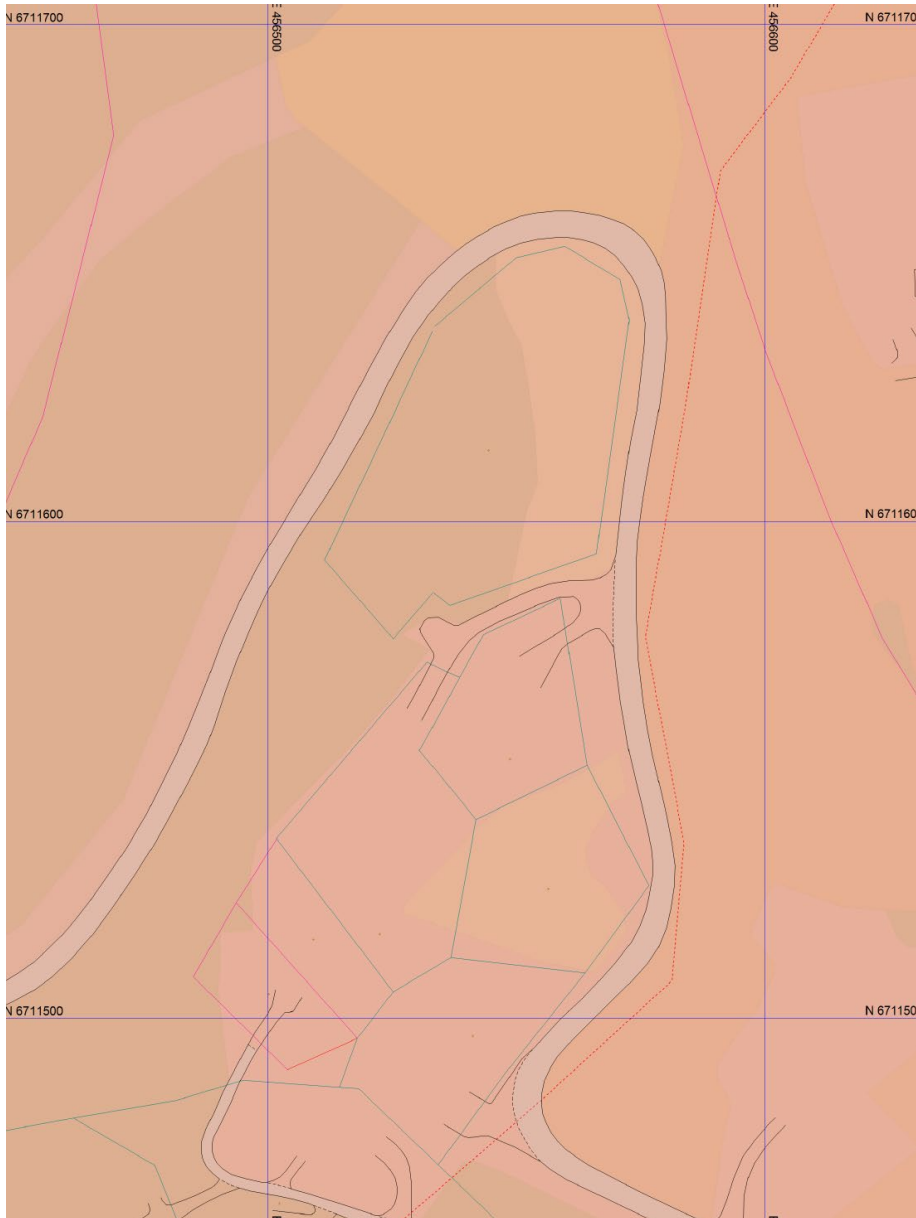
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Endring av formål i planen vil ikke være et tiltak som vil påvirke landskapet og omgivelsene.

G. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Kommunedelplan:

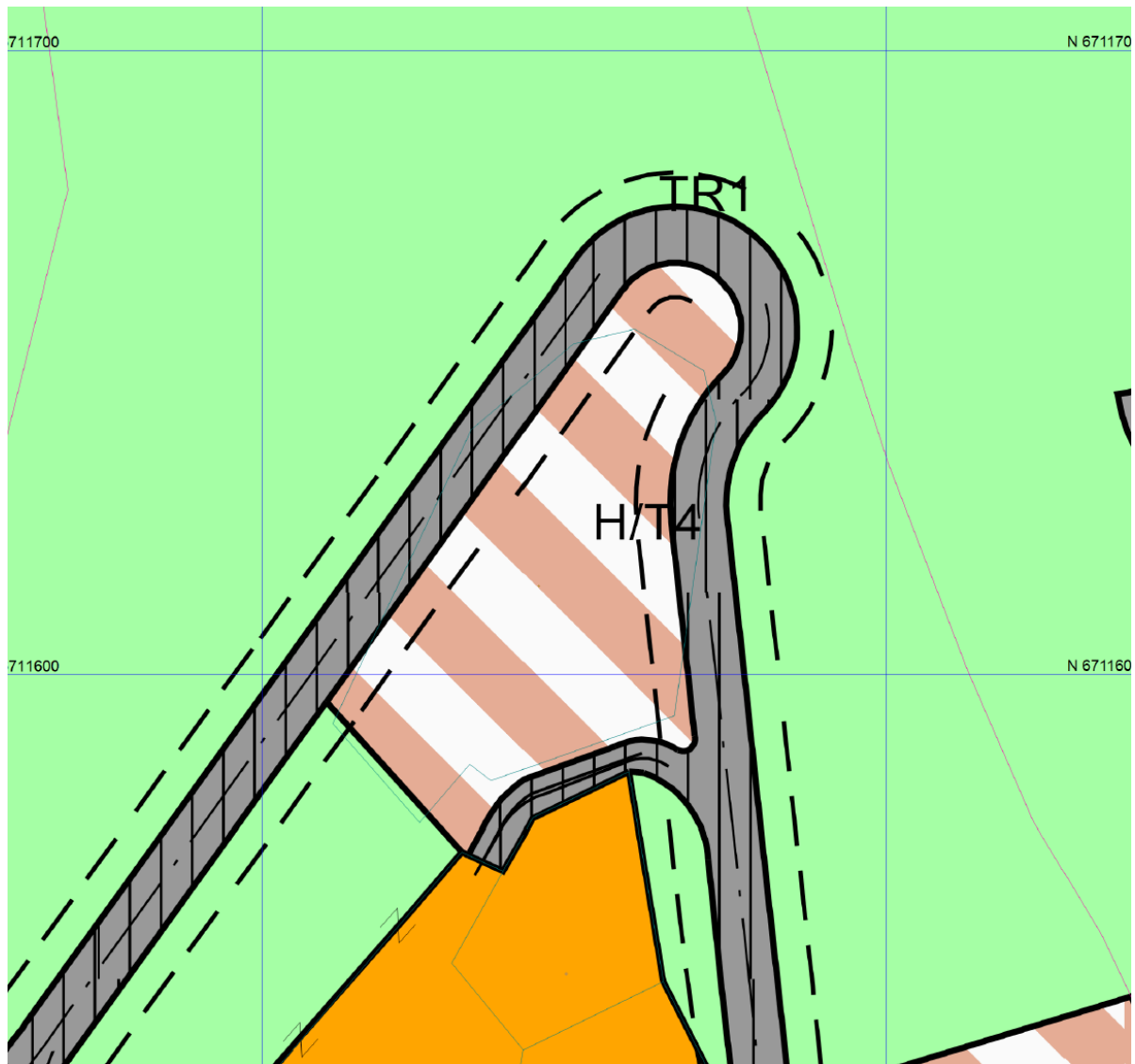
I kommunedelplanen for Geilo (planid-2010) vedtatt i Hol kommunestyre 24.06.2010, er planområdet avsatt til formål: Alpinområde og aktivitetsområde (A), Reiselivsområde (R)



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplanen for Geilo fra kommunens kartportal.

Gjeldende reguleringsplan:

Planområdet omfatter felt H/T4 i gjeldende plan Geilohovda S1 ikrafttredelsesdato 29.01.2004 avsatt til apartement/motell/hytteanlegg og fritidsbebyggelse. Gjeldende plan legger opp til 50/50-fordelig av kalde og varme senger.



Figur 3 : Utsnitt av gjeldene plan for Geilohovda, fra kommunens kartportal.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet berører prinsippssaken vedrørende varme- og kalde senger. Som vist til tidligere i planinitiativet er feltet ferdig utbygd, en omregulering vil ikke gi annen bruk eller ringvirkninger.

Det vises til vedtak av tilsvarende regulering - Detaljregulering for Geilo Panorama, godkjent i kommunestyremøte den 31.03.2022 i sak 32/22.

Foreslåtte omregulering for Slaatta er i tråd med tidligere politiske vedtak.

I. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er gjort en farekartlegging av aktsomhetssone for skred i forbindelse med annet planarbeid i området. Rapporten som er utarbeidet av SWECO viser at planområdet ikke er utsatt for skred.

Det har ikke dukket opp noen nye momenter som tilsier at området kan være utsatt for uønskede hendelser eller at planforslaget medfører endringer som tilsier dette.

Formålsendringen medfører ikke behov for endringer ift. dagens godkjente situasjon.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I forbindelse med oppstartsmøte vil vi få en liste fra kommunen med hvilke berørte parter som skal varsles ved planoppstart.

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

Det legges opp til en ordinær medvirkningsprosess, der det varsles om oppstart av reguleringsarbeid og at planforslaget legges ut til offentlig høring etter 1.gangs behandling.

L. Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og i tilfelle hvordan dette vil kunne bli ivaretatt

Ønsket tiltak vil ikke være i konflikt med gjeldende kommunedelplan for Geilo, og vil derfor ikke medføre behov for konsekvensutredning i henhold til forskriften.