



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2024/3383-6
Saksbehandler: Ingrid
Tormodsgard

Detaljregulering for Timrehaugvegen, Geilo 64/906 m.fl - fremleggelse av uenighetspunkt for politisk avklaring

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
70/24	Utvalg for plan og utvikling	12.09.2024

Rådmannens innstilling

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda skal detaljreguleres samlet.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 70/2024 i møte den 12.09.2024

Behandling

Omforent forslag alternativ 2 fremmet av H, Ap, Sp, Ap og Sv:

2. Utvalg for plan og utvikling vurderer at planfremmers forslag til vedlagt planavgrensning, vist i figur 1, skal følge plansaken videre.

Votering:

Omforent forslag alternativ 2 fremmet av H, Ap, Sp, Ap og Sv ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

2. Utvalg for plan og utvikling vurderer at planfremmers forslag til vedlagt planavgrensning, vist i figur 1, skal følge plansaken videre.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Brev med anmodning om prinsippavklaring etter plan- og bygningsloven §12-8-1.pdf
- 2 Oppstartsmøtereferat signert
- 3 24004 Timrehaugvegen 2 Varslingskart 16.08.2024 A4.pdf
- 4 Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte utkast
- 5 6490600 Fritidsbolig med parkeringshus, Timrehaugvegen, Geilo - Referat fra møte 16.02.24
- 6 GEILOHOVDA_PLANKART_29.01.04
- 7 Geilohovda bestemmelser

Dokument i saken

Se Elements-sak 2024/3383

Saksopplysninger

Hol kommune mottok 12.06.2024 planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte vedrørende Timrehaugvegen 2. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsboliger (trolig 4 enheter), og parkeringsanlegg under bakken innenfor eiendommene 64/906 og delvis 64/3, da det er mangel på parkeringsplasser på Dr. Holms. Planinitiativet legger opp til fritidsboliger på totalt ca. 400 m2 BRA i 2 etasjer tilrettelagt for utleie. Det legges opp til ca. 60 parkeringsplasser (ca. 1600 m2 BRA). Parkeringsanlegget planlegges under terreng og vil tilknyttes hotellet. Bebyggelsen vil underordne seg Dr. Holms med lavere byggehøyde.

Foreslått utbygging har tidligere vært diskutert i forhåndskonferanse med kommunen 22.02.2024, sak 2024/512. Kommunen har tidligere signalisert at det må utarbeides en reguleringsplan for hele området, i tråd med plankrav i reguleringsplan for Geilohovda.

Oppstartsmøte ble avholdt 14.08.2024. Det ble der enighet om at uenighet mellom administrasjonen og planfremmer vedr. planavgrensningen skulle tas opp som et uenighetspunkt i Utvalg for plan og utvikling før varsel om oppstart, og det vises til vedlagt oppstartsmøtereferat:

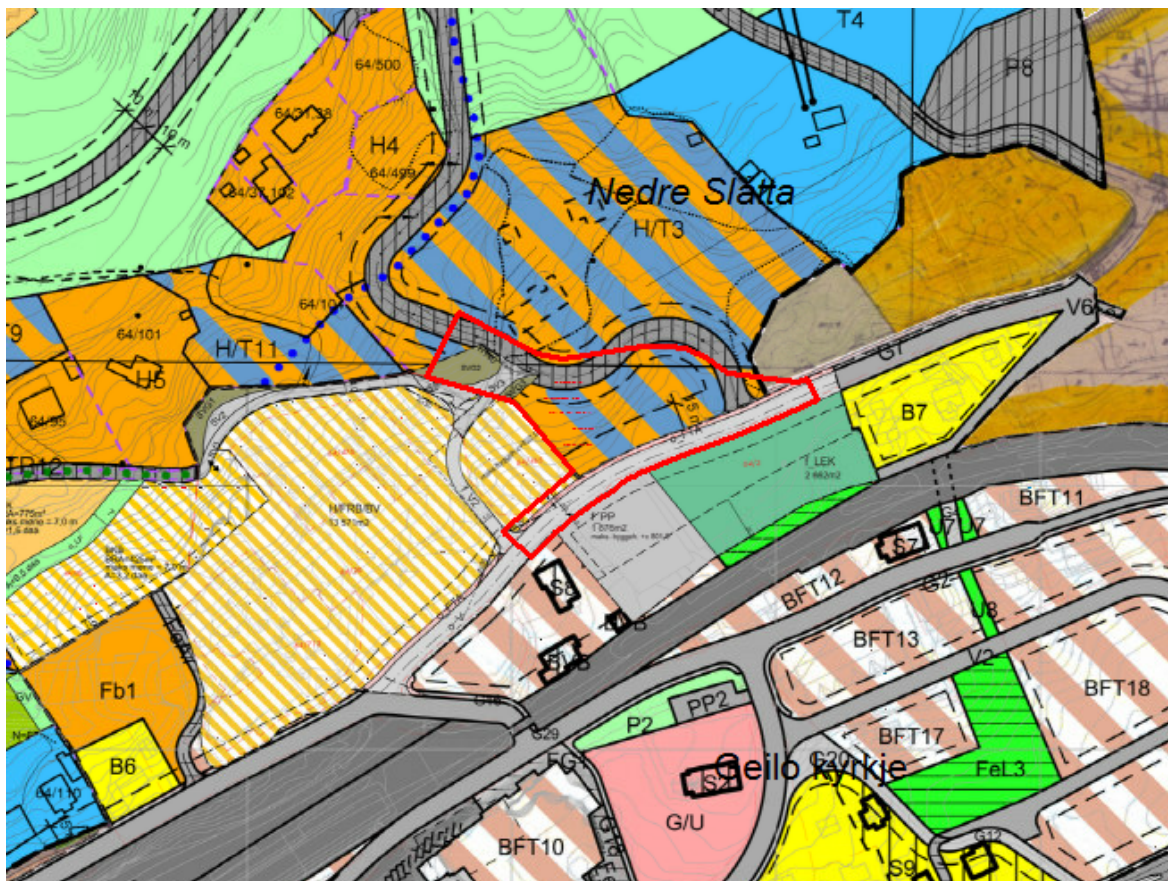
«Det er ønskelig med en mindre planavgrensning enn hele felt H/T3. Reg. plan for Geilohovda angir et plankrav for felt H/T3 samlet, og administrasjonen forholder seg til gjeldende plan for området. Det fremgår av planinitiativet at grunneier innenfor H/T3 nord for arealet det nå er ønskelig å regulere, ikke har konkrete planer for utbygging.

Enighet mellom administrasjonen og planfremmer å legge frem uenighetspunktet vedr. planavgrensningen for planutvalget, jf. § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Saken planlegges fremlagt i september-møtet».

Plan- og bygningsloven § 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 uenighetspunkter 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 tilfelle, kan planfremmer kreve at uenighetspunktene blir forelagt et politisk utvalg eller kommunestyre for endelig avgjørelse. Alle premisser og føringer som kommer fra den politiske behandlingen av uenighetspunktene vil være førende både for administrasjonen og planfremmer, og vedtaket fra denne saken vil vedlegges oppstartsmøtereferat og følge saken videre i all videre saksgang.

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



Figur 1 H/T3 i reg. plan for Geilohovda (2004). Foreslått planavgrensning vist i rødt.

Planfremmers argumenter:

Planfremmer planlegger å bygge i et område på nedsiden av Slattavegen, og ser ikke behovet for at hele feltet H/T3 inkluderes i planen. Å regulere hele feltet samlet vil gi en mer komplisert prosess fordi et større areal gir flere problemstillinger som må løses og som tar mer tid. Avgrensningen som foreslås er tatt ut fra et prekært problem med et stort parkeringsbehov for Dr. Holms som må løses raskt. Det er i tillegg en stor andel feil- og kantparkering som gjør fremkommeligheten vanskelig for utrykningskjøretøy og andre store kjøretøy. Utbyggingsplanene på sørsiden av Slattavegen er allerede klare, og det er mulig å få til en rask løsning for å bedre utfordringen med mangel på p-plasser og rydde opp i dagens situasjon.

Grunneier på oversiden av Slattavegen innenfor felt H/T3 har ingen utviklingsplaner i dag, eller i nær fremtid for sin del av feltet. Det vil ta lang tid å planlegge for hvordan dette område skal utvikles. Manglende utviklingsplaner vil utsette realiseringen og utviklingen av areal på sørsiden av Slattavegen dersom hele felt H/T3 må tas inn i planforslaget. Det vises for øvrig til vedlagte brev fra Ard arealplan datert 26.08.2024.

På vegne av Dr. Holms Hotell anmoder forslagsstiller at Utvalg for plan og utvikling beslutter oppstart av detaljreguleringsplan med mindre areal enn det opprinnelige feltet H/T3 for å kunne sikre en god og rask gjennomføring. Planavgrensningen inkluderer friskt fra eksisterende avkjørslar, og fra planlagt garasjekjeller og annen veggrunn langs Slattavegen.

Forhold til overordnet plan

I kommunedelplan for Geilo er det aktuelle arealet avsatt til alpin og aktivitetsområde.

I reguleringsplan for Geilohovda (2004) er H/T3 avsatt til område for apartment/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse H/T3. Innenfor feltet i sin helhet tillates det maks BRA 2000 m², og maks mønehøyde 10 m. Det tillates bygd fellesgarasje i underetasje/kjeller i nye bygg og områdene kan bebygges med frittstående eller sammenbygde fritidsenheter. Det er krav om detaljreguleringsplan etter bestemmelsen pkt. 2.1:

§ 2.

FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for områdene H/T 1-H/T11 og området T4. Skiløype/turveg skal reguleres inn i bebyggelsesplanene.

Vurdering

Slik administrasjonen tolker bestemmelse pkt. 2.1 i reguleringsplan for Geilohovda-planen skal det skal utarbeides en reguleringsplan pr. felt som er angitt med plankrav, slik det blant annet er gjort på Holmshovda (H/T8) og Geilo Panorama (H/T6). Det har heller ikke vært praksis i kommunen å dele opp avsatte felter i gjeldende områdereguleringsplaner gjennom påfølgende detaljreguleringsplaner.

I planbeskrivelsen til Geilohovda-planen fremgår det at området H/T3-H/T9 og H/T11 er foretting og noe utvidelse av den bygningsmasser som ligger rundt og ved Dr. Holms. Det fremgår videre at området H/T3 er en ombygging av eksisterende bygningsmasse til turistbebyggelse. Området ligger nær Slaatta skisenter og har god adkomst fra ny TRI1 (veg). Den samlede utnyttelsen innenfor feltet er satt til 2000 m² BRA. Administrasjonen legger til grunn at det i forbindelse med utarbeidelse av Geilohovda-planen er vurdert at den forsettingen som er tenkt i området best kan la seg løse ved at man regulerer hele feltet samlet for å få en større helhetlig utvikling i området.

En detaljreguleringsplan for hele feltet vil slik sett gjøre det enklere å videreføre rammene, som utnyttelse, og den tenkte utviklingen som er satt for feltet i den overordnede Geilohovda-planen. Ved å dele opp feltet, må det f.eks. gjøres en vurdering av hvor mye av den totale utnyttelsen som Geilohovda-planen angir som skal benyttes for et mindre område, og hvor mye som skal gjenstå til de øvrige delene av felter. Det kan skape en førstemann til mølla-utbygging, som kan vanskeliggjøre fremtidig plan- og byggesaksbehandling, selv om grunneier i dette tilfellet er klar over planene som er fremlagt i vedlagt planinitiativ.

Administrasjonen har forståelse for planfremmers ønske om å økt parkeringsdekning i tilknytning til Dr. Holms Hotell, og er generelt positive til tiltak som kan bidra til å bedre den trafikale situasjonen i området. Det er også forståelig at det kan være utfordrende å utarbeide en større detaljreguleringsplan når det ikke foreligger konkrete planer til hvordan størstedelen av feltet skal utvikles, og at dette kan forsinke realiseringen og utviklingen av areal på sørsiden av Slaattavegen. Administrasjonen forholder seg imidlertid til de rammene som er satt for området i overordnet plan. Det vises til at det heller ikke har vært praksis i kommunen å dele opp angitte felter innenfor planområdet. Dersom man skal utfordre disse rammene, må det etter administrasjonens syn skje som følge av politisk vilje.

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

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda skal detaljreguleres samlet.
2. Utvalg for plan og utvikling vurderer at planfremmers forslag til vedlagt planavgrensning, vist i figur 1, skal følge plansaken videre.

Rådmannen forholder seg til rammene i reguleringsplan for Geilohovda, og innstiller på forslag nr. 1.