



Ny avklaring av planavgrensning og nytt planinitiativ - Felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
12/25	Utvalg for plan og utvikling	13.02.2025

Rådmannens innstilling

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda skal reguleres samlet.
2. Ved videre planarbeidet innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 12/2025 i møte den 13.02.2025

Behandling

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H):

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at videre utvikling innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 kan reguleres i to separate planprosesser, jf. planavgrensning i vedlagte planinitiativ for Timrehaugvegen 2 og Nedre Slåtta.
2. Ved videre planarbeidet innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.

Votering:

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (2 Sp, Sv)

Vedtak

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at videre utvikling innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 kan reguleres i to separate planprosesser, jf. planavgrensning i vedlagte planinitiativ for Timrehaugvegen 2 og Nedre Slåtta.
2. Ved videre planarbeidet innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 70/24 - Fullstendig saksprotokoll Detaljregulering for Timrehaugvegen, Geilo 64/906 m.fl - fremleggelse av uenighetspunkt for politisk avklaring
- 2 70/24 - Timrehaugvegen 2 - Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte
- 3 Planinitiativ Nedre Slåtta Geilo v.1.3
- 4 70/24 - Fritidsbolig med parkeringshus, Timrehaugvegen, Geilo - Referat fra møte 16.02.24
- 5 70/24 - Timrehaugvegen 2 Varslingskart 16.08.2024
- 6 70/24 Timrehaugvegen 2 Oppstartsmøtereferat signert
- 7 70/24 - Timrehaugvegen 2 Brev med anmodning om prinsippavklaring (planavgrensning)
- 8 GEILOHOVDA_PLANKART_29.01.04
- 9 Geilohovda bestemmelser

Dokument i saken

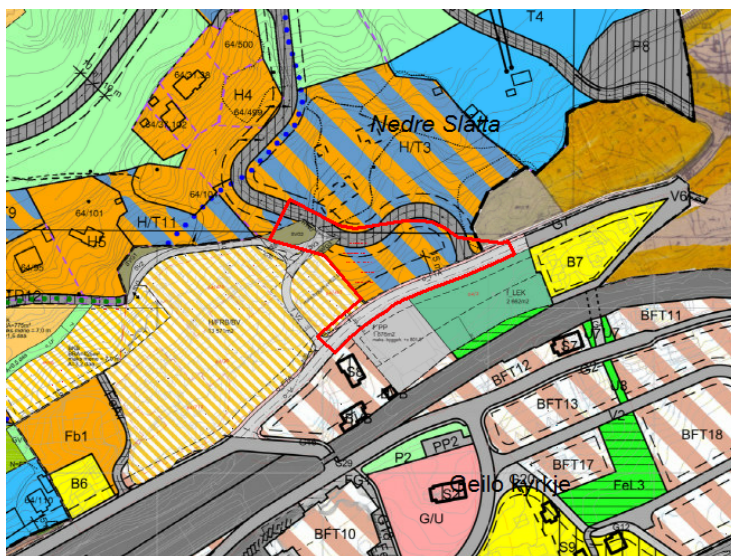
Elements-sak 2024/3383 og 2025/295

Saksopplysninger

UPU-sak 70/24 - Planinitiativ Detaljregulering for Timrehaugvegen 2 gnr/bnr 64/906, 12.06.2024

Kommunen mottok 12.06.2024 planinitiativ for Timrehaugvegen 2 gnr/bnr 64/906. Formålet med planarbeidet var å legge til rette for fritidsbolig (trolig 4 enheter) og parkeringsanlegg under bakken da det er mangel på parkeringsplasser på Dr. Holms. Det var planlagt for ca. 60 parkeringsplasser. Oppstartsmøte ble avholdt 14.08.2024, og det ble i møtet vist til at det var ønskelig med en mindre planavgrensning enn hva overordnet plan anga for det aktuelle arealet.

Utvalg for plan og utvikling behandlet i møte 12.09.2024, sak 70/24, fremleggelse av uenighetspunkt vedr. planavgrensning for politisk avklaring før varsel om oppstart. Fra planfremmers side var det ønskelig med en mindre planavgrensning, se utsnitt nedenfor, enn det som var angitt i gjeldende plan for Geilohovda S1, som var hele felt H/T3 samlet. Bakgrunnen for dette var blant annet manglende utviklingsplaner på resterende deler av felt H/T3.



1 Foreslått planavgrensning i UPU-sak 70/24 i rød strek mot felt H/T3 i reg.plan for Geilohovda

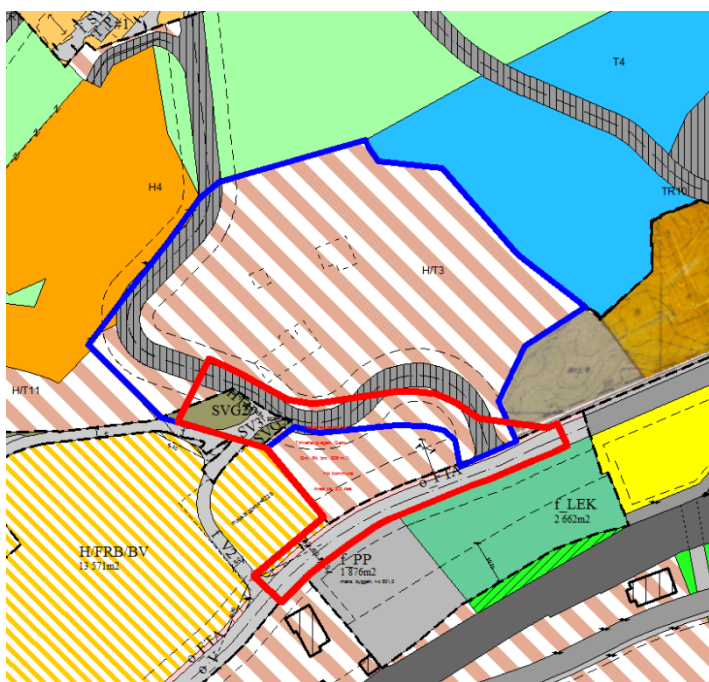
Utvalg for plan og utvikling vedtok i møte 12.09.2024, sak 70/24, følgende:

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

Saksprotokoll med tilhørende vedlegg som fulgte saken ligger vedlagt denne saken.

Planinitiativ – Detaljregulering av området Nedre Slåtta på Geilo, del av område H/T3, 30.01.2025

Kommunen har nå mottatt planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte for de resterende delene av felt H/T3 nord for Slaattavegen 14.01.2025. Etter tilbakemelding fra administrasjonen er det mottatt et oppdatert planinitiativ 30.01.2025. Foreløpig foreslått planavgrensning i dette planinitiativet er vist med blått i kartutsnittet under. Planavgrensningen for planinitiativet for Timrehaugvegen 2 er vist med rødt. Som det fremgår av utsnittet, er planavgrensningene noe overlappende.



2 Foreslått planavgrensning Timrehaugvegen 2 (rød) og Nedre Slåtta (blå)

Formålet med planarbeidet for Nedre Slåtta er å legge til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, evt. bevertning. I tillegg skal det legges til rette for løype/turveg, veg (eksisterende Slaattavegen), avkjørsler og parkering. Iht. planinitiativet foreslås det leilighetsbygg med parkering i kjeller, samt evt. lokale for forretning, bevertning og servicefunksjoner på bakkeplan. Rundt 7,5 daa innenfor foreslått planavgrensning er kartlagt som fulldyrka jord.

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil vurderes i forbindelse med planarbeidet, men det foreslås i planinitiativet en grad av utnyttning på 30 % BYA og maksimal mønehøyde på 15 meter, tilsvarende gjennomsnittlig 3 etasjer over bakken. Dette begrunnes med områdets karakter og nærliggende bebyggelse, og at området er sentrumsnært. Anslagsvis åpner dette opp for 3500 m² BYA, og 80-100 enheter dersom 1. etasje i stor grad benyttes til næringsformål.

Utbyggingsvolumet som skisseres er vist med foreløpige illustrasjoner i planinitiativet, og er etter planfremmers oppfatning en utbygging med et volum og uttrykk som passer godt med omgivelsene både sett i forhold til nærstående bebyggelse og for landskapsbilde mer overordnet.

I revidert planinitiativ mottatt 30.01.2025 fremgår det at planfremmer er åpen for å besørge regulering for hele felt H/T3 samlet, dersom kommunen ønsker det.



3 Skisse fra vedlagt planinitiativ, s. 8 (Logg Arkitekter AS)

Det er ikke varslet oppstart av planarbeidet for Timrehaugvegen 2 på gnr/bnr 64/906, men administrasjonen har mottatt varslingsmateriale den 23.01.2025. Fordi det var usikkerhet knyttet til videre prosess når det nå er mottatt et planinitiativ for de resterende delene av feltet, er det gitt tilbakemelding til forslagstiller Timrehaugvegen 2 om å avvente varsling av planarbeidet til Utvalg for plan og utvikling har tatt stilling til saken.

Denne saken legges derfor frem for utvalget for å ta stilling til hvorvidt felt H/T3 skal reguleres samlet, slik gjeldende reguleringsplan for området (Geilohovda) legger til grunn, eller om det skal behandles som to ulike planprosesser. Saken legges også frem for å avklare hvorvidt fremtidig utvikling innenfor hele eller deler av feltet skal gjøres i tråd med gjeldende rammer, eller om det skal åpnes for økt utnyttelse, jf. planinitiativ for Nedre Slåtta.

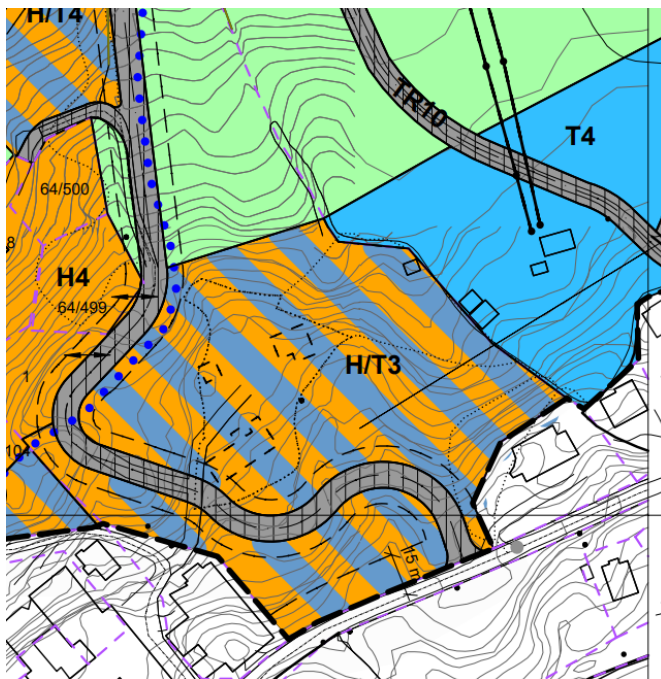
Forhold til overordnet plan

Kommunedelplan for Geilo (2010)

kommunedelplan for Geilo er det aktuelle arealet (felt H/T3) avsatt til alpin og aktivitetsområde.

Reguleringsplan for Geilohovda S1 (2004)

Felt H/T3 er i gjeldende reguleringsplan avsatt til område apartment/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse. Innenfor feltet i sin helhet tillates det maksimalt T-BRA 2000 m², og maks mønehøyde 10 m. Fordelingsnøkkelen mellom næring/fritid skal være minst 50 % næring. Det tillates bygd fellesgarasje i underetasje/kjeller i nye bygg og områdene kan bebygges med frittstående eller sammenbygde fritidsenheter. Det er krav om detaljreguleringsplan for feltet etter bestemmelsenes pkt. 2.1.



4 H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

Vurdering

Felles reguleringsplan eller to planprosesser

I sak 70/24 var noe av bakgrunnen for ønsket om en mindre avgrensning av planforslaget for Timrehaugvegen 2 at grunneier på oversiden av Slaattavegen ikke hadde noen utviklingsplaner hverken da saken var oppe, eller i nær fremtid. Det ble videre vist til at det ville ta langt tid å planlegge for hvordan størstedelen av feltet skulle utvikles. Manglende utviklingsplaner på de resterende delene av feltet ville utsette realiseringen og utviklingen av areal på sørsiden av Slaattavegen, som ble foreslått ut fra et prekært problem med stort parkeringsbehov for Dr. Holms som måtte løses raskt. Ettersom utbyggingsplanene på sørsiden av Slaattavegen allerede var klare, var det derfor ønskelig å legge opp til en mindre planavgrensning enn gjeldende reguleringsplan la opp til, for å få en rask løsning for å bedre utfordringen med mangel på p-plasser og rydde opp i dagens situasjon. Dette var noe av grunnlaget for saken utvalget tok stilling til august, og det vises for øvrig til vedlagte saksfremlegg til sak 70/24.

Når det nå likevel foreligger konkrete planer for utbygging av de resterende delene av feltet, må kommunen ta stilling til om det fremdeles vurderes slik at de ulike delene av feltet skal reguleres hver for seg eller samlet. Administrasjonen viser her til vurdering i UPU-sak 70/24 om at en detaljreguleringsplan for hele feltet, slik det er lagt opp til i reguleringsplan for Geilohovda, vil gjøre det enklere å videreføre rammene fra overordnet plan og legge bedre til rette for en helhetlig utvikling av feltet. Når det nå foreligger konkrete planer for utvikling av hele feltet, vurderer administrasjonen, som tidligere, at det er mest hensiktsmessig å regulere området som en helhet, jf. rådmannens innstilling, men legger frem saken til politisk avklaring for å sikre en bredere vurdering og beslutning basert på tidligere prioriteringer og vedtak i saken.

I planinitiativet for Nedre Slåtta går det frem at planfremmerne er åpne for å besørge regulering av hele feltet, dersom kommunen ønsker det. Timrehaugvegen 2 på 64/906 ønsker at deres prosjekt behandles separat, for å ikke bli avhengig av naboprojektets fremdrift.

Planinitiativ for Nedre Slåtta

Gjeldende reguleringsplan for Geilohovda angir at det innenfor felt H/T3 i sin helhet kan tillates maks T-BRA 2000 m², og maks mønehøyde 10 m. Iht. bestemmelsene medregnes ikke bruksareal under terreng der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninger er 0,5 m. I sak 70/24 ble det vist til at målbart bruksareal over terreng for planlagt utvikling på 64/906 var satt til 400 m². Dersom man tar utgangspunkt i gjeldende rammer for feltet, betyr dette at det er igjen 1600 m² T-BRA til de resterende delene av feltet og til videre utvikling på Nedre Slåtta.

I planinitiativet for Nedre Slåtta fremgår det at 1600 m² T-BRA tilsvarer ca. 13 % BYA av foreslått planavgrensning. Med bakgrunn i områdets karakter og nærliggende bebyggelse, viser planinitiativet til at det er naturlig med en høyere utnyttelse på så sentrumsnære områder. Det foreslås derfor en grad av utnytting på 30 % BYA, og mønehøyde opptil 15 m. Dette vil anslagsvis gi en grunnflate (BYA) på 3500 m². Dersom første etasje benyttes til mer utadrettet næring, vil ca. 6000 – 8000 T-BRA kunne benyttes til leiligheter, med anslagsvis 80-100 enheter. Ifølge planbeskrivelsen (Geilohovda) var det et viktig moment å ikke tillate høye bygg i H/T-områdene, men leilighetsbygg på 2 etg. + underetasje/loft. Forslaget som presenteres i planinitiativet er langt utover de rammene gjeldende plan legger opp til og som administrasjonen er satt til å forvalte. Et avvik fra rammene i denne størrelsen ligger utenfor hva administrasjonen har mandat til å gå videre med, og en slik økning kan bare skje gjennom vedtak dersom det politisk vilje til det.

Revidering av kommuneplanens arealdel

I forbindelse med arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel er det gjort en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (finsiling) av innkomne innspill og forslag til ny arealbruk. I den forbindelse er det også gjort en vurdering av utbyggingspotensiale i ubebygde områder på Geilo og innenfor reguleringsplan for Geilohovda spesielt. Vurderingen er blant annet sett opp mot kapasitet på vann, avløp, veg og trafikk.

Gjennomgangen i finsilingen viser at det fra før er et stort utbyggingspotensial for varme/kalde senger i ubebygde områder innenfor gjeldende rammer i reguleringsplanen for Geilohovda. Areal med kombinert formål (utleie og fritidsbebyggelse (H/T) og øvrige næringsarealer til turistbedrift rundt bunnstasjoner (T-områder) er åpnet for omgjøring til *fritid tilrettelagt for utleie*, jf. prinsippsak varme/kalde senger. Beregningen administrasjonen har gjort viser at det gjelder 10 felt med et total urealisert BRA på 20 200 m². Da er ikke Taubanetomten tatt med. I tillegg kommer vedtatt urealiserte felt H/T8, i detaljregulering for Holmshovda (1200 m² BRA). Det er også potensiale for fritidsleiligheter i Geilo sentrum, anslagsvis 200 enheter til fritidsformål. Dette gir ulike utfordringer for blant annet infrastruktur.

Vann og avløp

Geilo renseanlegg (RA) har i dag liten restkapasitet. I forbindelse med finsilingen er det slått fast at anlegget må oppgraderes for å håndtere allerede vedtatte i reguleringsplaner som skal kople seg på anlegget. Med mindre utbedringer og mer automatisering kan kapasiteten til Geilo RA håndtere deler av allerede godkjente reguleringsplaner, men anlegget må planlegges for en mer omfattende ombygging for å håndtere alt som er godkjent. En ytterligere utvidelse av kapasiteten utover vedtatte reguleringsplaner, vil komme på toppen av dagens behov og sannsynligvis kreve en større utbygging av anlegget for å oppnå nødvendig kapasitet. Konklusjonen er at det er viktig at renseanlegg og resipienter oppgraderes til å håndtere dagens belastning og allerede vedtatte utbyggingsplaner før det vurderes å avsette mer utbyggingsarealer som ytterligere øker belastningen. Ved et evt. videre planarbeid er det viktig at en tar høyde for disse forholdene når man utreder og vurderer tema knyttet til vann- og avløp.

Veg og trafikk

Trafikken gjennom Geilo sentrum i høysesong har lenge vært en utfordring, noe som blant annet skyldes begrensninger i flyten på avkjøringer fra Geilo rundkjøring som forplanter seg ut i vegnettet. Personbil- og kollektivtrafikk til arealene rundt Geilohovda skjer i hovedsak gjennom Geilo sentrum via Geilovegen, Gjeilegutu, samt noe via Timrehaugvegen. Utbygging av arealer rundt Geilohovda vil utgjøre en økt belastning på det allerede komplekse trafikkbildet i Geilo sentrum. Slik dette er vurdert i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel, bør det unngås å tilrettelegge for økt trafikkbeltastning utover det som er tillatt i godkjente reguleringsplaner før det foreligger en helhetlig plan for trafikk i sentrumsområdet. Rådmannen har anbefalt å igangsette arbeid med reguleringsplan for bedre trafikkavvikling i Geilo sentrum. Arbeidet har så vidt startet opp internt.

Administrasjonen vil vise til at det tidligere har vært en langvarig praksis med å følge utnyttelsen for delfeltene i reguleringsplan for Geilohovda, blant annet i vedtatt detaljregulering for Holmshovda (2023) hvor planfremmers ønske om økt utnyttelse utover gjeldende rammer ble avslått av kommunen.

Utvalg for plan og utvikling har imidlertid åpnet for å se på økt utnyttelse for felt T5 (Geilo Taubane) innenfor Geilohovda-planen, i sak 10/24, som ble lagt frem til politisk avklaring før oppstartsmøte i UPU-møte 08.02.2024.

Samlet vurdering

Administrasjonen ber utvalget ta stilling til om felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda skal reguleres samlet, slik gjeldende plan legger til grunn, eller om det skal åpnes for to ulike planprosesser. Planavgrensningene må i et slikt tilfelle justeres i planprosessen, da det vil være unødvendig å regulere samme areal i to ulike planer. Rådmannen opprettholder vurderingen fra UPU-sak 70/24 og anbefaler at feltet reguleres samlet.

Videre ber administrasjonen utvalget ta stilling til hvorvidt den foreslåtte utnyttelsen som foreslås i planinitiativet for Nedre Slåtta kan vurderes i planprosessen, da denne går ut over hva gjeldende plan angir som rammer for området. Administrasjonen forholder seg her til gjeldende rammer for området, og anbefaler at rammene videreføres ved detaljregulering av området. Utredningen fra arbeidet med finsiling i revisjonen i kommuneplanens arealdel viser at det ikke er tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum. Dette grunnet at den tekniske infrastrukturen ikke har kapasitet til å tåle en større belastning enn det som ligger i gjeldende reguleringsplaner, ei heller en bit for bit utbygging i strid med disse.

Dersom utvalget kommer frem til at de ulike delene av H/T3 kan reguleres hver for seg, må utvalget likevel ta stilling til hvorvidt det er ønskelig å vurdere en høyere utnyttelse enn gjeldende plan åpner for. Dersom det er ønskelig å fastholde rammene slik det er i reguleringsplan for Geilohovda kan et forslag til vedtak da være følgende:

1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at videre utvikling innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 kan reguleres i to separate planprosesser, jf. planavgrensning i vedlagte planinitiativ for Timrehaugvegen 2 og Nedre Slåtta.
2. Ved videre planarbeidet innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.

Dersom utvalget ønsker at planfremmerne på Nedre Slåtta kan gå videre med planinitiativet med foreslått økning i utnyttelse, er det viktig konsekvensene økningen kan ha for kommunal infrastruktur utredes nærmere i planarbeidet. Krav til konsekvensutredning må også vurderes i plansaken.

Det ligger ingen forpliktelser for kommunen å senere vedta forslaget, eller gjøre større eller mindre endringer, selv om kommunen er positive til at planinitiativet kan gå videre til oppstartsmøte med foreslått utnyttelse. I et slikt tilfelle ser administrasjonen at det kan fremmes følgende forslag til alternativ pkt. 2:

2. Utvalg for plan og utvikling imøteser anmodningen om oppstartsmøte for detaljregulering for Nedre Slåtta, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte.