



Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m.fl - 2. gangs behandling og sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
4/26	Utvalg for plan og utvikling	15.01.2026
6/26	Kommunestyre	22.01.2026

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m. fl.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 4/2026 i møte den 15.01.2026

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Runar Tufto

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m. fl.

Kommunestyre har behandla sak 6/2026 i møte den 22.01.2026

Behandling

Saksordfører: Runar Tufto

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m. fl.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

- 1 Merknader offentlig ettersyn samlet
- 2 Illustrasjonsplan_og_3D_illustrasjoner_10_04_2025
- 3 Merknadsskjema_Timrehaugvegen_14_10_2025
- 4 planbeskrivelse_03_07_2025
- 5 Plankart_01_07_2025
- 6 Bestemmelser_08_01_2026
- 7 Radarmåling_14_05_2025
- 8 Skredrapport_28_05_2025
- 9 Snitt-tegning_23_05_2025
- 10 Sol_og_skyggeanalyse_02_07_2025
- 11 Støyrapport_03_06_2025
- 12 VA-rammeplan_10_06_2025
- 13 Illustrasjon sporingskurver_05_06_2025
- 14 ROS-analyse_03_07_2025
- 15 Fullstendig saksprotokoll Detaljregulering for Timrehaugvegen 64906 m.fl - 1. gangs behandling
- 16 Vurdering rekkefølgebestemmelser VA

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Planfremmer: Timrehaugvegen 2 AS

Plankonsulent: Ard Arealplan

Beliggenhet: 64/906, øst for Dr. Holms

Planareal: ca. 3,6 daa.

Hovedinnhold i planforslaget: Det planlegges garasjekjeller og inntil 5 fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Parkeringskjeller i to ulike nivåer skal i hovedsak dekke eksisterende parkeringsbehov til hotellet (Dr. Holms) ved å fjerne fremmed- og kantparkering. Bruksareal for fritidsboligene skal ikke overstige 400 m2 BRA over terreng.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i UPU 21.08.2025, sak 93/25. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 29.08.2025 – 13.10.2025. Det kom inn 8 merknader, som er kommentert av administrasjonen under. Merknadene i sin helhet, i tillegg til planfremmers vurdering av merknadene, følger vedlagt saken.

Det er siden 1. gangs behandling gjort mindre endringer i bestemmelsene. De andre plandokumentene er uendret.

Merknader ved offentlig ettersyn

<i>Avsender</i>	<i>Rådmannens vurdering</i>
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus Nasjonale føringer for jordvern gjelder selv om arealet er avsatt som byggeformål i kommuneplanen. Kan ikke se at nasjonale føringer og mål for jordvern er fulgt opp i planforslaget. Legges til grunn at matjordressursene tas vare på for videre matproduksjon på annet areal, og dette bør komme frem av bestemmelsene. <i>Støy</i> Avviket fra grenseverdiene er lite og i begrenset omfang, og Statsforvalter har ingen merknader til dette. Alle enhetene oppfyller krav til stille side.	Tas til orientering. I saksfremstillingen til 1. gangs behandling er det redegjort for frafallelse av kravet om matjordplan. Det vises ellers til administrasjonens vurdering i denne saken. Merknad til støy tas til orientering.
Buskerud fylkeskommune Ber om at reguleringsbestemmelse knyttet til varslingsplikten etter kulturminneloven omformuleres, ellers ingen merknader.	Bestemmelsene er endret i tråd med fylkeskommunens merknad.
NVE Skredfarekartleggingen viser at samlet nominell årlig sannsynlighet for skred er lavere enn 1/100. Området oppfyller derfor kravene til sikkerhetsklasse S1 og S3 etter TEK17. NVE tar vurderingene i skredrapportene til etterretning.	Tas til orientering.
Bane Nor Bane Nor har ingen merknader.	Tas til orientering.
Hol kommune, teknisk etat Det er viktig for Hol kommune at alle planer bidrar til et forholdsmessig bidrag for å finansiere fremtidig utbygging av den VA-infrastrukturen som er nødvendig. For Timrehaugvegen 2 er følgende elementer sentrale:	Det vises til rådmannens vurdering i saken.

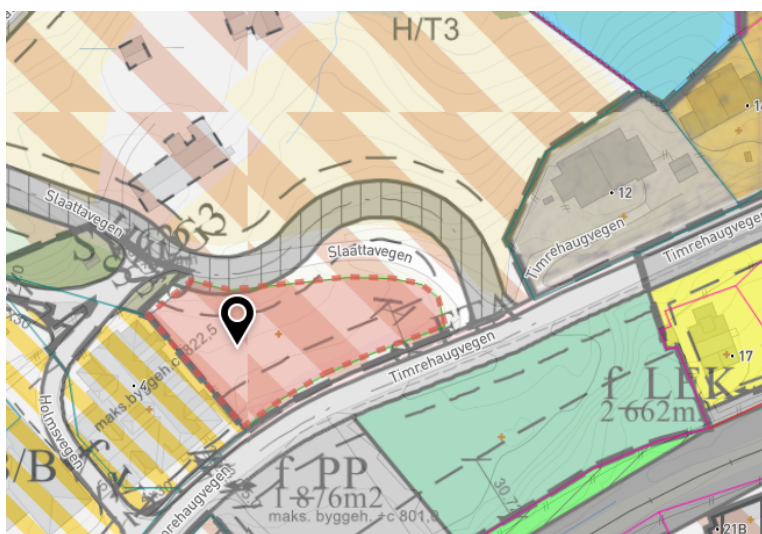
- Kapasitetsøkning Geilo VV - Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. høydebasseng - Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA	
Atle Grung Har sendt inn bilder og video av Slåttajordet. Send inn likelydende merknad som ved varsel om oppstart. Har sendt tilleggsinnspill hvor det kommer frem at innsender har forståelse for at et nytt garasjeanlegg bidrar til bedre trafikale forhold i området, men forstår ikke hvorfor argumentet brukes for å rettferdiggjøre nye boliger på toppen av garasjeanlegget.	Administrasjonen er enig i innspill om at garasjeanlegget kan bidra til bedre trafikale forhold i området. Når det gjelder plassering av fritidsboliger over garasjeanlegget, er det vurdert at planforslaget i hovedsak følger fastsatte rammer i gjeldende reguleringsplan, som avsetter planområdet til utbyggingsformål. Administrasjonen viser ellers til vurdering i denne saken og saksprotokoll fra 1. gangs behandling (vedlagt) for vurdering av planforslaget opp mot eksisterende bebyggelse, og hvor merknad til varsel om oppstart er behandlet.
Knut Quist-Hanssen Vann- og avløpsanlegg til 64/37-102, 64/101, 64/95 og 64/104, ligger rett bak 64/465 og det som nå er 64/906. I forbindelse med tiltak på 64/906 må det tas hensyn til dette.	Tas til orientering. Løsning er ifølge planfremmer sikret i VA-planen.
Jan Henning Waldal Viser til pkt. 6.6 i planbeskrivelsen, som hevder at Timrehaugvegen har god standard, har fortau og er nylig opprustet. Innsender mener dette er feil å påstå. Det er kun fortau fra Timrehaugvegen 12 og vestover. Resten av Timrehaugvegen til Nye Havsdalsvegen er for smal og har max vekt på kjøretøy på 6 tonn med disp på brøyting og renovasjon. Med økt byggeaktivitet og flere fritidsboliger, vil denne strekningen få enda mer belastning enn i dag. Etterspør hva Hol kommune tenker om denne strekningen da den daglig brukes av gående og syklende til og fra skolen og sentrum. Positivt til at det bygges nytt garasjeanlegg og fritidsboliger for å skape enda mer i kommunen, men det må på plass en bedre vegstandard for lokal- og kollektivtrafikk.	Ifølge planfremmer er det i planbeskrivelsen vist til standard på Timrehaugvegen ved planområdet, og ikke hele traseen. Planområdet har en relativ sentral plassering, og hovedformålet med planforslaget er å løse dagens parkeringsutfordringer. Planforslaget åpner for 5 nye fritidsenheter. Det er i saksfremlegget til 1. gangs behandling redegjort for at teknisk etat har vist til at tilførselsvegene til planområdet vil kunne håndtere en økt belastning med grunnlag i de nye enhetene som foreslås i planforslaget. Hegnavegen er utbedret på deler av strekningen. Kulverten under jernbanen ved Ustedalen hotell har god kapasitet. Selv om Gamlevegen frem til kulverten ikke er utbedret, vurderes den å være oversiktlig og med tilfredsstillende kapasitet. Det samme har avkjøring til Gjeilegutut fra rv.7. Gjeilegutut er også utbedret noe de siste årene. For Timrehaugvegen har kommunen pr. d.d. ikke planer om større endringer. Ifm. at gamle VA-ledninger i området er planlagt sanert og

Etterspør tidligere planer om ny undergang ved Holms Hotell for å avlaste Timrehaugvegen.	lagt nytt om 3-4 år, vil vegen ifølge teknisk etat sannsynligvis bli utbedret noe. I juni 2024 ble det avholdt oppstartsmøte mellom Hol kommune og Bane Nor i forbindelse med utarbeidelse av et planforslag for undergangen ved Dr. Holm. Kommunen har pr. desember 2025 ikke mottatt et planforslag til behandling.
--	---

Forhold til overordnet plan

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 25.06.2010, under arealformål alpin og aktivitetsområde. Planområdet ligger også innenfor arealsone 2, fritidsformål tilrettelagt for utleie, jf. prinsippvedtak om varme/kalde senger i sak K-5/14, hvor det tillates at regulerte næringsområder for turistbedrift gjennom reguleringsplan kan reguleres til fritidsformål tilrettelagt for utleie.

Gjeldende reguleringsplan er Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 29.01.2004, innenfor deler av felt H/T3, med krav om bebyggelsesplan. Feltet er regulert til område for appartement/motell/hytteanlegg og fritidsbebyggelse og overordnede rammer er fastsatt i fellesbestemmelsenes § 2 og 5 for området. Fordeling mellom næring/fritidsbebyggelse skal være minst 50 % næring. Utnyttelsen for hele felt H/T3 er satt til 2000 BRA, mens maks mønehøyde er satt til 10 m. Det åpnes for fellesgarasje i kjeller, frittstående eller sammenbygde fritidsenheter og at hems/loft kan innredes i alle enheter. Byggegrense mot Timrehaugvegen er satt til 15 m fra senterlinje.



Figur 1 Gjeldende reguleringsplan for eiendommen (Geilohovda S1, 29.01.2004)

Miljø- og friluftskonsekvenser

Det vises til vedlagte saksprotokoll for UPU-sak 93/25 (1. gangs behandling). Oppsummert vurderer administrasjonen, med bakgrunn i tilgjengelig og oppdatert kunnskap om naturforhold i området, og med fravær av verdifulle naturtyper og arter, at vilkårene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er oppfylt. Det er ikke vurdert behov for ytterligere kartlegging eller tiltak i saken.

På grunn av plassering og dagens sti- og løypenett forventes utbyggingen å skape mest direkte ferdsel fra utbyggingsområdet på nordsiden av jernbane og riksvei. For skiløyper sin del vil det hovedsakelig være snakk om skiløypa/ koblingen mot Havsdalen, opp langs Slaattaheisene. Dette vil være den primære aksene for slik aktivitet ut fra området. I forbindelse med Holmshovda-planen (15.06.2023) ble det også satt av areal innenfor det planområdet for koblingen mellom Havsdalen-Slåtta mot Taubanetomta og gangbrua ved stasjonsområdet. Det er et område langs Holmsvegen imellom uten tilrettelagt trase, så bruken der pr dd er lav. En del økt sambruk med Slaattaheisene vil en kunne forvente.

Sommerstid vil nærmeste godt tilrettelagte sti/område, være opp Slaattavegen og Pilvegen mot Geilohovda. Av kartlagt bruk i området er dette det viktigste. Bruk på sommerstid skiller seg likevel litt fra vinter, da en er mindre avhengig av spesiell tilrettelegging (som skiløyper om vinteren).

Økonomiske konsekvenser

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser gir grunnlag for forhandling om utbyggingsavtale med Hol kommune.

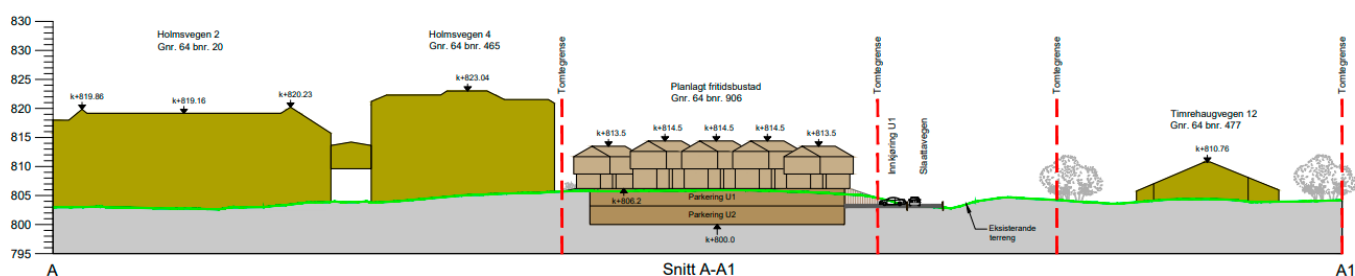
Vurdering

Planforslaget legger til rette for inntil fem fritidsenheter med felles parkeringskjeller, noe som kan bidra til å avhjelpe dagens trafikk- og parkeringsutfordringer. Planforslaget har nå vært ute til offentlig ettersyn, og det er kommet inn 8 merknader til planforslaget.

Statsforvalteren understreker nasjonale føringer for jordvern, selv om arealet er avsatt til byggeformål i kommunedelplanen, og etterlyser tydeligere bestemmelser som sikrer ivaretagelse av matjordressurser. Hol kommune v/ teknisk etat fremhever behovet for nødvendig VA-infrastruktur, mens enkelte private innspill uttrykker bekymring for vegstandard og trafiksikkerhet, særlig langs Timrehaugvegen. Det er også reist spørsmål om konsekvensene av økt belastning ved flere

fritidsboliger og behovet for bedre tilrettelegging for gående og syklende. Samtidig har NVE, Bane Nor og fylkeskommunen ingen vesentlige innvendinger utover mindre justeringer i bestemmelser, og støyforholdene og sikkerhet mot skred vurderes som tilfredsstillende i planforslaget. Merknadene er i hovedsak oppsummert i skjemaet over, men noen av dem er utdypet nærmere i vurderingen nedenfor.

Enkelte private innspill som er kommet inn ved offentlig ettersyn gjengir innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart, der det ble uttrykt ønske om å bevare planområdet som naturområde, selv om det åpnes for parkeringsanlegg under terreng. Fremtidig bruk og vern av området er et lokalpolitisk spørsmål som kommunestyret skal ta stilling til ved sluttbehandling av denne saken. Administrasjonen gjør likevel oppmerksom på at planområdet er i gjeldende overordnet plan avsatt til byggeområde, herunder for blant annet fritidsbebyggelse med en maks mønehøyde på 10 m, og det foreslåtte planforslaget vurderes som en påregnelig bruk ut fra gjeldende planstatus i området. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen i hovedsak avsatt til appartement/motell/hytteanlegg og fritidsbebyggelse. I saksfremlegget til 1. gangs behandling er det redegjort for at planforslaget inkluderer bestemmelser som tar høyde for nedtrapping av ny bebyggelse mot eksisterende bebyggelse i vest. Det ble også vist til at det ikke kan utelukkes at en realisering av planforslaget vil medføre visse endringer i innsyn, utsyn og utsiktsforhold for nærliggende eiendommer. Planforslaget er ikke endret på vesentlige punkter knyttet til dette etter 1. gangs behandling og offentlig ettersyn.



Figur 2 - Snitt av planlagt bebyggelse i møte med nabobebyggelsen, der grønn strek markerer eksisterende terrengnivå.

Administrasjonen vil også vise til at kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet, og at det ligger til kommunestyrets skjønn å fastsette hva slags formål som skal gjelde for et område, jf. plan- og bygningsloven § 3-3. Det er kommunestyret som, etter en samlet vurdering, avgjør hvilke areal som skal reguleres og hvordan det skal utnyttes.

Jordvern og matjordressurser

Statsforvalteren viser i sin merknad til planforslaget til at nasjonale føringer for jordvern gjelder selv om arealet er avsatt som byggeformål i kommuneplanen, og legger videre til grunn at matjordressursene tas vare på for videre matproduksjon på annet areal, og dette bør komme frem av bestemmelsene. Ved 1. gangs behandling ble det redegjort for at eiendommen allerede var benyttet til midlertidig riggområde, og at jordressursene var fjernet før nødvendig planavklaring var gjort og uten at kravet om matjordplan var fulgt opp. Administrasjonen var i saksfremstillingen til 1. gangs behandling tydelig på at det var viktig å understreke at en praksis der tiltak gjennomføres før planforutsetningene var avklart, utfordrer prinsippet om å søke avklaring i forkant fremfor å be om unntak i etterkant. I dette tilfellet ble det likevel vurdert at kravet til matjordplan fra oppstartsmøte kunne fravikes, da matjorda allerede var fjernet og ikke lenger kan håndteres i tråd med formålet.



Figur 3 Flyfoto fra 19.05.2025 viser hvordan 64/906 allerede er benyttet som riggområde, før behandlingen av plansaken og utleggelse til offentlig ettersyn

Kommunal infrastruktur for vann og avløp

Merknaden fra teknisk etat peker på behov for kapasitetsøkning av kommunal infrastruktur som følge av utbygging i Timrehaugvegen. Det er den samlede utbyggingen i området, som denne planen er en del av, som legger press på kapasiteten og som gjør det nødvendig å vurdere rekkefølgekrav for å sikre tilstrekkelig infrastruktur. Planområdet Timrehaugvegen 64/906 m. fl medfører etablering av nye boenheter som vil gi økt belastning på kommunal vann- og avløpsinfrastruktur. Hol kommune har identifisert at dagens kapasitet ved Geilo vannverk, distribusjonsnettet for vannforsyning og

avløpsledningen til Geilo renseanlegg er i ferd med å nå sine kapasitetsgrenser, jf. rapport fra Asplan Viak datert 28.03.2025 «VA-tiltak Geilo».

Det er viktig for kommunen at utbygging av et område ikke kan finne sted før nødvendig infrastruktur er tilstrekkelig etablert eller sikret etablert. Dersom utbygging tillates uten nødvendige oppgraderinger eller at disse er sikret etablert, vil det medføre risiko for utilstrekkelig vannforsyning, redusert forsyningssikkerhet, manglende slokkevannskapasitet og overbelastning av avløpssystemet. Dette kan gi uakseptable driftsforhold og økt fare for utslipp til vassdrag. Utbyggingen i Timrehaugvegen bidrar til denne belastningen og må derfor inngå i en helhetlig strategi for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Hol kommune har vurdert at følgende tiltak på VA-anlegget er nødvendige for utbyggingen i Timrehaugvegen:

- Kapasitetsøkning Geilo VV

Geilo Vannverk har pr. i dag allerede behov for en økning av produksjonskapasiteten. Dette innebærer boring av nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr ved vannverket.

- Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. høydebasseng

Distribusjonsnettet for vann og tilhørende høydebasseng i Vestlia må utvides og etableres for å møte en økende belastning, og som følge av nedleggelse av Haugeplass høydebasseng og bygging av nytt høydebasseng i Vestlia. Bakgrunnen for dette er å bedre slokkevannsforsyning i sentrumsområde og nødvendig forbedring av forsyningssikkerhet nord for elva.

- Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA

Avløpsledning fra Geilo sentrum mot Geilo renseanlegg er pr. i dag i ferd med å nå si kapasitetsbegrensning, og ny ledning må etableres på sydsiden av Usteåne.

Rekkefølgebestemmelser er nødvendig for å oppnå planens formål og sikre forsvarlig gjennomføring av utbyggingen. Det er vurdert at utbyggingen som gjøres gjeldende gjennom detaljreguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 m. fl bidrar til økt belastning på kommunale VA-anlegg.

Følgende ordlyd er foreslått tatt inn i detaljreguleringsplan under bestemmelsenes pkt. 6.2 *Før igangsettingstillatelse (felt FKB)*:

6.2.1 c) *For nye fritidsboliger innenfor planområdet, skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:*

- *Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).*
- *Utvidelse av distribusjonsnett for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.*
- *Etablering av ny avløpsledning fra Geilo sentrum til Geilo renseanlegg.*

I «sikret etablert» ligger det at forutsetningen for å kunne oppfylle rekkefølgekravet er til stede, og dette knytter seg særlig til om rekkefølgekravet er finansiert. Tiltakene trenger med andre ord ikke å være opparbeidet etter denne rekkefølgebestemmelsen. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at utbyggerne har oppfylt sine forutsetninger for etablering av VA-tiltakene før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsenheter. Det totale bidraget fra utbyggere innenfor planen, skal stå i rimelig forhold til utbyggingen. For øvrig redegjørelse for VA-tiltak til denne plansaken, vises det til vedlagte dokument som følger saken til 2. gangs- og sluttbehandling.

Samlet vurdering

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og det er gjort enkelte mindre justeringer som følge av innkomne merknader. I hovedsak foreslås planforslaget vedtatt uten vesentlige endringer, men med nye rekkefølgebestemmelser som følge av merknaden fra Hol kommune v/ teknisk etat og presisering av bestemmelsene om varslingsplikt etter kulturminneloven etter merknad fra Buskerud fylkeskommune. Det er ikke kommet merknader under offentlig ettersyn som gjelder samfunnssikkerhet eller andre forhold som etter administrasjonen vurdering tilsier ytterligere endringer. Sikkerhet mot skred er ivaretatt, og avvik fra grenseverdiene i støyretningslinjene er vurdert å være små. Samtlige enheter oppnår stille side og Statsforvalteren har ingen merknader til hvordan planforslaget har løst dette. For øvrige forhold knyttet til adkomst, trafikk, forhold til overordnet plan og hensynet til eksisterende bebyggelse vises det til saksprotokoll fra 1. gangs behandling som følger vedlagt.