



Reguleringsplan, Nedre Slåtta Geilo - krav om foreleggelse etter pbl. § 12-8

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 avvises planinitiativet for Nedre Slåtta. Det legges vekt på at den utviklingen planinitiativet legger opp til er i strid med overordnede føringer for området i gjeldende reguleringsplan for Geilohovda S1.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Planinitiativ Nedre Slåtta Geilo v.2.2.pdf
- 2 Krav om foreleggelse for kommunestyret.pdf
- 3 Reguleringsplan, Nedre Slåtta - Geilo - Planinitiativet avvises etter pbl. § 12-8
- 4 Fullstendig saksprotokoll Ny avklaring av planavgrensning og nytt planinitiativ - Felt HT3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

Saksopplysninger

Det aktuelle området ligger innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda, samme felt som nylig vedtatt detaljreguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 (ikrafttredelsesdato 22.01.2026). Det er tidligere (14.01.2025) sendt inn et planinitiativ for det aktuelle området. Utvalg for plan og utvikling behandlet planinitiativet, i tillegg til vurdering av separate planprosesser innenfor felt H/T3, i UPU-sak 12/25 i møte 13.02.2025. Bakgrunnen for at planinitiativet ble lagt frem for utvalget var at

foreslått utbyggingspotensiale ikke var i tråd med gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1. Følgende ble vedtatt:

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. (administrasjonens utheving)***

Kommunen mottok 08.12.2025 nytt planinitiativ for området. Det ble i oversendelsen vist til at det nå var dannet et nytt selskap for utbyggingen, Nedre Slaatta AS. Selskapet ønsker å gå videre med oppstart av reguleringsplan. I planinitiativet som ble oversendt kommunen 8.12.2025 er ikke utvalgets vedtak fra 13.02.2025 fulgt opp. Det foreslås fremdeles en utnyttelse på inntil 30 % BYA, som er langt utover det gjeldende reguleringsplan legger opp til, og byggehøyder opp mot 12-15 meter.

I brev av 09.01.2026 avviste derfor administrasjonen planinitiativet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8. Beslutningen kan ikke påklages, men iht. pbl. § 12-8 andre ledd kan forslagsstiller kreve å få beslutningen forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dersom beslutningen om å stoppe et planinitiativ fattes av administrasjonen, som i denne saken, kan kommunestyre delegere kompetansen til å behandle spørsmålet til et politisk utvalg. I dette tilfelle er det Utvalg for plan og utvikling.

Krav om foreleggelse

På vegne av Nedre Slaatta AS har Structor Lillehammer AS 15.01.2026 sendt inn krav om foreleggelse av avvisningen. Det vises i oversendelsen til det planfremmer mener er nye forhold i saken, blant annet den økte utnyttelsen som tillates i naboplanen for Timrehaugvegen 2 og den forskjellsbehandlingen anføres at dette medfører:

- *Grad av utnytting i reguleringsplan for del av samme område (H/T2) i områdeplanen*
I reguleringsplan for Timrehaugvegen 2 64/906 har kommunen tillatt BRA 400 m2 (over parkeringskjeller), noe som minst tilsvarer en grad av utnytting på 27 %.
- *Forskjellsbehandling:*

Hvis kommunen fastholder at graden av utnytting for hele felt H/T3 ikke skal økes medfører den tillatte økte utnyttelsen på Timrhaugvegen 64/906 at grad av utnyttng blir redusert til ca. 13 %, dvs. mindre enn halvparten av den graden som tillates for den andre delen av H/T3. Dette vil innebære en klar forskjellsbehandling til fordel for Timrehuagvegen 2 AS. Det stilles spørsmål om denne forskjellsbehandlingen i realiteten var meningen i UPUs forrige vedtak, og håper derfor dette spørsmålet kan vurderes politisk på nytt.

- *Statlige planretningslinjer og regjeringens nasjonale forventninger:*

En så lav grad av utnytting som den mer enn 20 år gamle reguleringsplanen for Geilohovda legger opp er ikke i tråd med dagens retningslinjer og forventninger.

- *Anleggsbidrag:*

Kommunen peker på behov for betydelig kapasitetsøkning for kommunal infrastruktur og at rekkefølgekrav knyttet til VA vil legges til i planen. Et bidrag fra dette planområdet vil bidra til økt finansiering og reell mulighet for realisering av tiltak det er behov for.

Planinitiativet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, evt. næringsbebyggelse. I tillegg innreguleres område for løype/turveg, veg (eksisterende Slaattavegen), avkjørsler og parkering på terreng. Det foreslås leilighetsbygg med parkering i kjeller, samt evt. næringsfunksjoner primært på bakkeplan.

Ut fra områdets karakter og nærliggende bebyggelse syns det naturlig med en høyere grad av utnytting på så sentrumsnære arealer. F. eks er grad av utnytting i gjeldende områdeplan for Vestlia reiselivsområde angitt som opptil 60 % BYA og mønehøyde opp til 18 meter. Ut fra statlige retningslinjer og regjeringens nasjonale forventninger og i tråd med det som planlegges på nabotomten syns det naturlig å ta utgangspunkt i en utnyttelse på rundt 30 % BYA. Det synes også naturlig at endelig utnyttelse og høyder fastsetter i det videre planarbeidet. Med utgangspunkt med en % BYA på 30 og mønehøyder på 12-15 meter kan utbyggingen få en slik illustrert utforming:



Figur 1 Illustrasjon vist i vedlagt planinitiativ s. 5

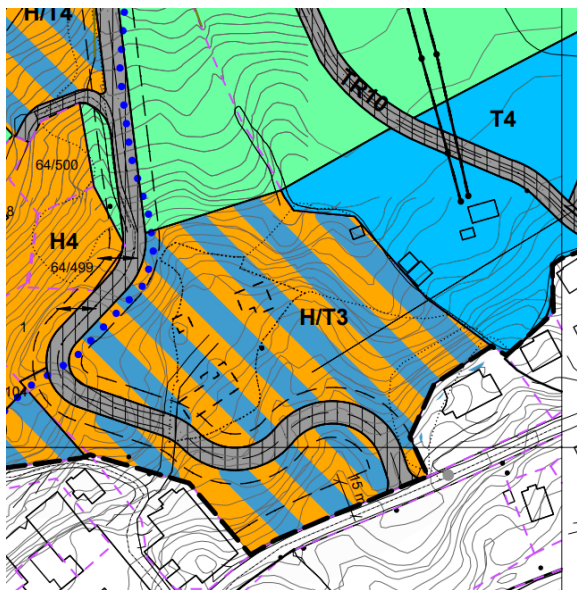
Forhold til overordnet plan

Kommunedelplan for Geilo (2010)

I 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/hyttteanlegg/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.



Figur 2 H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

Miljøkonsekvenser

Må vurderes i et eventuelt planforslag.

Økonomiske konsekvenser

Må vurderes i et eventuelt planforslag.

Vurdering

Slik administrasjonen tolker utvalgets vedtak i sak 12/25, tok utvalget klart stilling til spørsmålet om økt utnyttelse og byggehøyder i dette området. Konklusjonen var at det ikke skulle åpnes for høyere utnyttelse enn det som følger av gjeldende reguleringsplan for Geilohovda. Det innsendte planinitiativet bygger etter administrasjonens vurdering videre på et utbyggingskonsept som allerede var politisk vurdert og avklart i denne saken.

Planfremmer viser til % BYA i sine beregninger og argumenterer med ulik behandling av planene. Administrasjonen mener dette ikke gir et dekkende bilde av saken. For felt H/T3 er samlet utnyttelse i gjeldende reguleringsplan (Geilohovda S1) fastsatt til 2000 m² BRA. Utnyttelsen er dermed definert i bruksareal, ikke i bebygd areal (BYA). Gjennom hele planprosessen for Timrehaugvegen 2 har det vært en grunnleggende forutsetning at den samlede utnyttelsen skal fordeles mellom de to planområdene. I planmaterialet for Timrehaugvegen 2 er det også lagt til grunn en fordeling der 400 m² BRA tilfaller 64/906, mens 1600 m² BRA gjelder for den resterende delen av feltet, og vist til inngått avtale med grunneier om denne fordelingen. Administrasjonen vil anta at eventuelle nye eiere har vært kjent med disse forholdene ved et mulig erverv av arealet.

I behandlingen av planinitiativet for Nedre Slaatta i UPU-sak 12/25 ble det lagt til grunn at 1600 m² BRA tilsvarte om lag 13 % BYA innenfor foreslått planområde. Ønsket om økt utnyttelse var også da begrunnet med planområdets sentrumsnære beliggenhet og karakter. Planinitiativet inneholdt videre et forslag om utnyttelse på 30 % BYA og mønehøyder inntil 15 meter. Saksfremstillingen viste videre til planbeskrivelsen i Geilohovda-planen, hvor det understrekes at det ikke skal tillates høye bygg i H/T-feltene, men leilighetsbygg over to etasjer med underetasje/loft.

Forslaget som ble presentert i sak 12/25 – og som også i hovedsak er videreført i planinitiativet datert 08.01.2026 – ligger betydelig over de rammene som gjelder i reguleringsplanen. I sak 12/25 ble det også vist til utredninger i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel, som konkluderer med at det ikke er tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede følger av vedtatte reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum. Begrunnelsen er at teknisk infrastruktur ikke har kapasitet til ytterligere belastning enn det gjeldende planer legger opp til, og at en bit-for-bit-utbygging som avviker fra disse planene ikke kan anbefales. Det vises ellers til vedlagt saksprotokoll for mer detaljerte vurderinger.

Påstanden om at utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan for Geilohovda ikke er i tråd med statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger gir etter administrasjonens vurdering et noe forenklet bilde. Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet gir mer generelle føringer om fortetting og god arealutnyttelse, særlig i byer og større tettsteder, men de endrer ikke juridisk bindende reguleringsplaner. Det er dermed den vedtatte reguleringsplanen som er styrende for utnyttelsen i dette området inntil den eventuelt endres gjennom en planprosess. Utvalget ga i sak 12/25 uttrykk for at det ikke var ønskelig å endre disse rammene ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området.

Rådmannen legger vedtak i UPU-sak 12/25 til grunn, og innstiller på at planinitiativet avvises, jf. plan- og bygningsloven.