

# Planinitiativ

Dato: 14.01.2025  
Revidert: 29.1.2025  
Revidert: 8.12.2025

Structor Lillehammer AS  
Fåberggata 116  
2615 Lillehammer

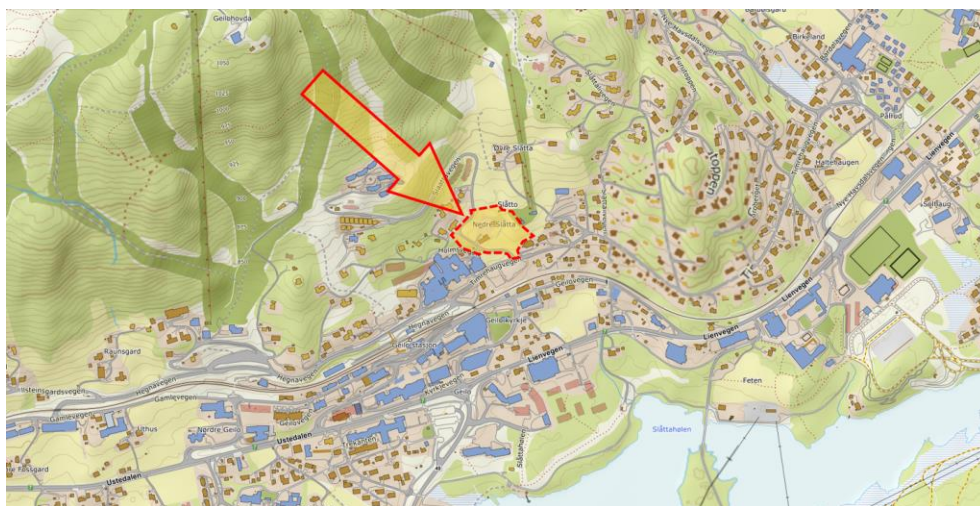
www.structor.no  
Vår ref: TCHLIL/SFALIL  
Telefon: 932 43 078

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| Til:     | Hol kommune v/ planavdelingen         |
| Kopi:    | Nedre Slaatta AS, LOGG Arkitekter AS  |
| Fra:     | Structor Lillehammer AS               |
| Oppdrag: | 24082 – Regulering Nedre Slåtta Geilo |

## Detaljregulering av området Nedre Slåtta på Geilo, del av område H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1

### Bakgrunn / orientering / prosess hittil i saken:

Det er tidligere oversendt to planinitiativ på vegne av Dema Eiendom AS, for detaljregulering av området H/T3 på oversiden / nord- og østsiden av Slaattavegen, for å etablere bebyggelse for fritidsleiligheter, utleieleiligheter, samt evt. næringsformål på området:



Planområde ved pil (norgeskart.no)

Hittil har følgende skjedd i saken:

- 14.01.2025: Planinitiativ sendt kommunen: Regulering av H/T3 i områdeplan Geilohovda S1. T-BRA er 13%, foreslår at heving bør vurderes.
- 28.01: Svarbrev fra Hol kommune – Tar opp forholdet til Timrehaugvegen 64/906, regulering av hele eller deler av H/T3. Opplyser at UPU tidligere har akseptert at Timrehaugvegen 2 kunne reguleres separat. Ber om nytt planinitiativ tilpasset den planen, samt med konkret angivelse av økt grad av utnyttning.
- 30.01: Nytt planinitiativ sendes, tilpasset planforslaget for Timrehaugvegen 64/906, samt konkret forslag til grad av utnyttning (30% BRA) og vurdering av behov for konsekvensutredning av dette.
- 13.02: Forelegges UPU: Vedtok at Timrehaugvegen kunne reguleres for seg, men at økt grad av utnyttning ikke ble akseptert.
- 18.02: Det varsles oppstart av regulering Timrehaugvegen 64/906.
- 21.08: UPU vedtar offentlig ettersyn for Timrehaugvegen 64/906. Høringsfrist 13.10. Grad av utnyttning er BRA 400m2 over terreng m div forutsetninger. Det er  $400/1513 = 27\%$  BRA.

Det er nå dannet et nytt selskap for utbyggingen, Nedre Slaatta AS, som er en sammensetning av selskapene Dema Eiendom AS v/ Mads Nordnes, Farga AS v/ Jan Erik Duvholt og Ørjan Haverstad og Tinde Hytter v/ Andreas Haverstad.

Selskapet ønsker å gå videre med oppstart av regulering for «resten» av H/T3 og er forslagsstiller, mens planrådgiver er Structor Lillehammer AS i samarbeid med Logg Arkitekter AS.

Ut fra utviklingen i området, bl.a. reguleringsplan Timrehaugvegen 64/906 som del av H/T3, samt nye vurderinger oversendes nå nytt planinitiativ for detaljregulering av de «resterende» delene av H/T3. Vi ber om at saken vurderes på nytt for et oppstartsmøte, gjerne med framlegging for ny politisk behandling.

### 1. Om forholdet til reguleringsplanen Timrehaugvegen 2 og tidligere saksbehandling

Planen har vært lagt ut til offentlig ettersyn. Bl.a. er det kommet uttalelser fra Statsforvalteren og Teknisk sektor i kommunen. Det ser ikke ut til at Statsforvalteren har vesentlige merknader til planen.

Kommunen peker på behov for betydelig kapasitetsøkning for kommunal infrastruktur og at rekkefølgekrav knyttet til VA vil legges til i planen, med et anleggsbidrag på kr. 40 000 pr enhet. Dette er et krav som vi antar at også vår plan vil omfattes av. Et bidrag fra vårt planområde vil bidra til økt finansiering av aktuelle tiltak.

Vi vil også minne om at den graden av utnyttning som synes å være akseptert for Timrehaugvegen 2 (400m<sup>2</sup> over parkeringskjeller) tilsvarer en grad av utnyttning på minst 27%. Det medfører at vårt byggeområde vil stå igjen med en grad av utnyttning på ca 13 %. (Slik kommunen hittil har behandlet området ved å innstille på at samlet grad av utnyttning for område H/T3 ikke skal økes.) Dette medfører en klar forskjellsbehandling mellom forslagsstiller / tiltakshaver på den ene delen og oss på den andre delen av H/T3. Vi stiller spørsmål ved om dette i realiteten var meningen i UPU's vedtak og håper derfor dette spørsmålet kan vurderes på nytt.

Videre vil vi peke på at gjeldende reguleringsplan er mer enn 20 år gammel. Nå i 2025 kan ikke en så lav grad av utnyttning som 13% på et sentrumsnært og kommunikasjonsnært område være i tråd med Statlige planretningslinjer eller regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Der fremholdes det bl.a. at ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, samt «*Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress*» (Regjeringens Nasjonale forventninger, pkt 57 side 29).

### 2. Øvrig mht plan- og utbyggingssituasjon i området

I tillegg til planlagt bygging på Timrehaugvegen 2 t pågår utbygging / fortetting med leilighetsbygg og hotellrom ved Dr.Holms hotell. Det mangler en effektiv og trygg skiadkomst mellom dette området inkludert skianlegget lenger vest og Slåtta skisenter. Regulering av området nedre Slåtta er nødvendig for å få gjennomført dette. Planen vil sette av arealer til dette, både i form av skiveg «tilbake» til hotellområdet fra skianlegget og en trasé/passasje motsatt veg.

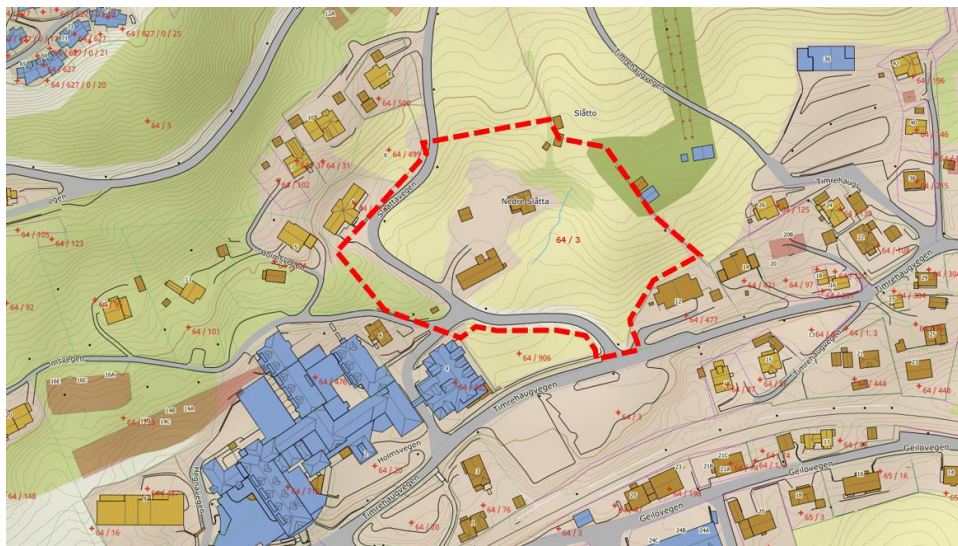
### 3. Nytt planinitiativ

På bakgrunn av ovenstående oversendes dette planinitiativet oversendes med bakgrunn i forskrift om behandling av private reguleringsforslag (§1).

I tråd med forskriften, samt Hol kommunes mal og tidligere prosess i saken redegjøres det igjen for følgende:

### 4. Planområde og plangrunnlag

Planområdet foreslås å følge eiendomsgrensen for denne delen av 64/3 i sør, vest og øst, mens avgrensingen i nord legges i formålsgrensen for området H/T3 i gjeldende reguleringsplan. Evt kan plangrensen tilpasses plangrensen mot Timrehaugvegen 2.



Foreslått planavgrensning (norgeskart.no)

- **Reguleringsplan:**

Området er regulert til kombinert formål *Område for appartement/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse*, med krav om fordeling med minst 50 % T-BRA som «næring».

I reguleringsbestemmelsene (pkt 2.1) er det stilt krav om bebyggelsesplan for bl.a. dette området. Begrepet bebyggelsesplan er i gjeldende plan- og bygningslov i praksis erstattet av detaljreguleringsplan. Videre sier samme reguleringsbestemmelse at «Skiløype/turveg skal reguleres inn i bebyggelsesplanene». Dette vil trolig innebære at løype/turveg må vises med eget formål i detaljplanen, antagelig også med en avklaring/formening om forløp for løype/turveg videre nedenfor / vest for aktuelt område (oversiden er regulert til skianlegg («park»)).

- **Kommunedelplan:**

I gjeldende kommunedelplan for Geilo vedtatt 2010 er arealet vist til formål «Alpinområde og aktivitetsområde (A), noverande». Reguleringsplanen Geilohovda S1 er angitt som «reguleringsplan som skal gjelde» i kommunedelplanens bestemmelser, pkt 4.1. I nytt forslag til kommuneplanens arealdel, sist på høring i 2025 er området vist som KBA16 kombinert bebyggelse og anleggsformål.

- **Avgrensning mot reguleringsplan for naboeiendom 64/906:**

Vi er kjent med planprosessen for Timrehaugvegen 64/906, og regner med planavgrensningen skal tilpasses denne.

## 5. Øvrige foreløpige opplysninger:

- a) **Formålet med planen** er å legge til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, evt. næringsbebyggelse. I tillegg innreguleres område for løype/turveg, veg (den eksisterende Slaattavegen), avkjørsler og parkering på grunn.
- b) **Planområdet** foreslås med utstrekning som beskrevet over og i vedlagt kart.
- c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:** Det foreslås leilighetsbygg med parkering i kjeller, samt evt. næringsfunksjoner primært på bakkeplan. Videre skal det legges til rette for nødvendig teknisk infrastruktur og sikres at meravrenning fra feltet håndteres tilfredsstillende.
- d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder** vil bli vurdert i detaljeringen av planforslaget, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.

I gjeldende planbestemmelser er grad av utnyttning gitt å være T-BRA 2000 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 10 meter. Planområdet inklusive Slaattavegen er ca 15 daa, netto noe under 12 daa. Planinitiativ for området nedenfor vegen viser T-BRA på 400, dvs at det da er igjen ca 1600 m<sup>2</sup> T-BRA til resten av området. En T-BRA på 1600 m<sup>2</sup> tilsvarer da en grad av utnyttning på ca 13 %.

Ut fra områdets karakter og nærliggende bebyggelse synes det naturlig med en høyere grad av utnyttning på så sentrumsnære arealer. F.eks. er grad av utnyttning i gjeldende områderegulering for Vestlia reiselivsområde angitt i bebygd areal BYA og mønehøyder, med BYA opp til 60 og mønehøyder opp til 18 meter.

En høyere grad av utnyttning vil også være i tråd med regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027.

Ut fra statlige retningslinjer og regjeringens nasjonale forventninger og i tråd med det som planlegges på nabotomta synes det naturlig å ta utgangspunkt i en utnyttning rundt 30%. Det synes imidlertid naturlig å fastsette den endelige utnyttingsgraden gjennom planarbeidet, ikke i forkant. Da vil bygningshøyder og utnyttning bli gjenstand for detaljerte vurderinger av alle virkninger og konsekvenser, slik at et komplett vurderings- og beslutningsgrunnlag vil foreligge. Det kan for øvrig også vurderes om grad av utnyttning bør fastsettes ved bruk av bebygd areal og bygningshøyder i stedet.

Et utbyggingsvolum med ca 30% BRA og mønehøyder 12-15 meter kan få en utforming som vist på nedenstående illustrasjoner Etter vår oppfatning vil dette gi en utbygging med et volum og uttrykk som passer godt til omgivelsene både sett i forhold til nærstående bebyggelse og for landskapsbilde mer overordnet.



Skisseplan/perspektiv (Logg Arkitekter AS)

- e) **Ift. funksjonell og miljømessig kvalitet** vil tiltaket bli planlagt med kjøreadkomster fra den eksisterende Slaattavegen, samt ski inn-mulighet med løye / turveg fra alpinanlegget i nord og øst, i tråd med prinsippet vist i gjeldende kommunedelplan. Det vil bli planlagt med løsninger for personer med nedsatt funksjonsevne mm iht gjeldende regler. Øvrige miljømessige forhold, bygningsteknikk, oppvarming oa vil bli beskrevet i reguleringsplanen.
- f) **Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser** vil bli omtalt og illustrert. Det legges opp til god tilpasning til terrenget ved hjelp av sokkelløsning og arrondering mot terrenget i bakkant, med fasader som henvender seg mot det fallende terrenget mot sør.
- g) **Grunnlaget for planen:** Gjeldende planer er kommunedelplan for Geilo vedtatt 2010 og Reguleringsplan for Geilohovda S1 / delområde H/T3 som beskrevet i kap. 1 over. Utgangspunktet for detaljreguleringen er ovennevnte reguleringsplan, delområdet H/T3 med tilhørende bestemmelser.





Foreslått planavgrensning (norgeskart.no)

Området for detaljreguleringen omslutes av andre delområder i gjeldende reguleringsplan, T4 i øst, nevnte del av H/T3 sør for Slaattavegen, område H/FRB/BV i sørvest (Dr.Holms hotell), H/T 11 og H4 i vest, samt S1-Alpinformål i nord. I sør -sørøst ligger områder regulert til boligformål i reguleringsplan for Geilo del 4 fra 1977.

- h) **Vesentlige interesser som berøres** er nærliggende bebyggelse med adkomster fra Slaattavegen, bl.a. hotell, fritidsboliger, utleieenheter, alpinanlegget mv. Adkomster og andre forhold til disse søkes ivarettatt på samme måte som i dag, samtidig som skiadkomst / løype / turveg mellom alpinanlegget, gjennom planområdet og videre vestover til hotellområdet og fritidsbebyggelsen i vest skal sikres.
- i) **Samfunnssikkerhet** vil bli vurdert i egen ROS-analyse etter gjeldende veileder fra DSB.
- j) Vi antar at **prosess** avtales i oppstartsmøte med kommunen.
- k) **Prosesser for samarbeid og medvirkning** drøftes med kommunen i oppstartsmøte. Grunneiere og naboer vil bli tilskrevet ved varsel om oppstart.

**Konsekvensutredning:** Planforslaget utarbeides med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan Geilohovda S1. Planforslaget vil i utgangspunktet da være i tråd med formålene i både gjeldende reguleringsplan og overordnet plan, siden kommunedelplanens bestemmelse sier at reguleringsplanen skal gjelde.

Siden den gjeldende reguleringsplanen inkludert område H/T3 omfattes av kommunedelplanen og derved konsekvensutredningen til denne som helhet anses utbygging i planområdet ikke å utløse krav om ny konsekvensutredning, i tråd med forskrift om konsekvensutredninger §8 bokstav b.

Imidlertid vil en eventuell økning av grad av utnytting kunne vurderes å utvirke at planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan, og derved utløse krav om konsekvensutredning av de tema og påvirkninger som blir endret i forhold til det som er lagt til grunn i gjeldende plan og konsekvensutredning til kommunedelplanen.

Etter forskrift om konsekvensutredninger §11 er det kommunen som planmyndighet som avgjør om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derved skal konsekvensutredes. Kriteriene for kommunens vurdering er gitt i forskriftens §10, og etter §9 skal forslagsstiller legge fram opplysninger til kommunen som grunnlag for kommunens vurdering. Vi gir da følgende opplysninger som grunnlag for kommunens vurdering og avgjørelse:

**§9 pkt a. planen, tiltakets fysiske egenskaper og evt. rivningsarbeider:**

- Tiltakets fysiske egenskaper er beskrevet i [øvenstående punkter a - f](#). Eksisterende bygninger på området er vist til riving i gjeldende plan og dette er trolig aktuelt, helt eller delvis. [Ombruk av materialer](#) tilstrebes der mulig.

Kommentert [JD1]: Ombruk av materialer tilstrebes der mulig.

**§9 pkt b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn:**

- Forslagsstiller er ikke kjent med slike verdier i planområdet. Oppslag i naturbase viser ingen registreringer under naturtyper/naturmangfold. Under arter/artsforvaltning er det registrert en observasjon av karplanten flekkgrisøre (nær truet art), ca 200 meter nordøst for planområdet. Denne lokaliteten berøres ikke av tiltak i planen eller som følge av tiltak i planen.

**§9 pkt c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall:**

- Reststoffer er ikke aktuelt, tiltak for minimalisering av utslipp vil bli vurdert i planen, f.eks. ved bruk av solcelleanlegg og andre utslippsfrie energikilder, samt feles energibesparende fyringsanlegg mm. Avfall vil være i begrensede mengder, fra normal drift av bebyggelsen i planen.

**§9 pkt d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser:**

- Planområdet er ca. 15 daa. Ca 7,5 daa av dette brukes i dag til grasproduksjon og er klassifisert som fulldyrka jord hos NIBIO. Ved gjennomføring av tiltaket vil dette gå tapt, mulige tiltak for ivaretagelse av jorda kan vurderes og beskrives/bestemmes i planen. Utbygging av hele området H/T3 er likevel avgjort tidligere gjennom de gjeldende planene. Også den utbyggingen som er hjemlet i de gjeldende planene vil medføre at hele det dyrkede arealet vil gå tapt og en økt grad av utnytting vil derfor ikke endre dette.

**Forslagsstillers foreløpige vurdering iht forskrift om konsekvensutredninger kap. 2 (§6, 7 og 8):**

Forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Bokstav a i §6 gjelder overordnede planer og er ikke aktuell ved regulering.

Bokstav c gjelder tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven. Dette er ikke aktuelt her.

Bokstav b sier at reguleringsplaner for tiltak etter Vedlegg I til forskriften skal utredes.

Vedlegg I, nr. 24 lyder:

|     |                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. | Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennytige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m <sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j). |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Vurdering:**

Deler av bebyggelsen vil kunne defineres som næringsbygg, men omfanget er langt under 15 000 m<sup>2</sup>.

Planen vil da ikke åpne for tiltak som omfattes av §6 Vedlegg I nr. 24.

Når det er næringsbygg mindre enn 15 000 m<sup>2</sup> følger det likevel av nr. 24 at det er forskriftens vedlegg II pkt 11j som er aktuelt. Der er det angitt at tiltaket skal konsekvensutredes hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Sett opp mot den eksisterende arealdisponeringen og den omfattende næringsvirksomheten som allerede drives i nærområdet og på Geilo ellers vurderes det at utbyggingen som planen vil legge opp til ikke kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter dette punktet.

Vedlegg I, nr. 25 lyder:

|     |                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|
| 25. | Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|

**Vurdering:**

**Dersom grad av utnytting økes vesentlig kommer planforslaget inn under dette punktet. Det skal da utarbeides og høres planprogram og gjennomføres konsekvensutredning for de tema som der fastsettes.**

Forskriftens §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

Det planlegges ikke tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven og denne § er da ikke aktuell.

Forskriftens §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Bokstav b gjelder tiltak etter andre lover og er ikke aktuell.

Bokstav a sier at reguleringsplaner for tiltak etter Vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men at «Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».

**Vurdering:**

Vurdering av reguleringsplanens tiltak opp mot Vedlegg II for næringsbygg etter pkt 11j er vurdert under avsnittet om forskriftens §6 over. Det vurderes også at tiltakene heller ikke faller inn under pkt 12 c) «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.» Skulle dette vært aktuelt måtte det omfattet et større område, f.eks. minst inkludert hotellet og den eksisterende fritids- og næringsbebyggelsen ellers i området, evt hele Geilo sentrum med alle sine funksjoner. Sett opp mot dette utgjør nedre Slåtta / H/ T3 en liten del.





**Oppsummering:**

Ovennevnte vurderinger tilsier at hvis planen åpner for en vesentlig økning i grad av utnytting skal den ha planprogram og konsekvensutredning etter forskriftens Vedlegg I pkt 25, siden planen da ikke vil være i tråd med overordnet plan.

**Vi antar at foreslått økning i grad av utnytting må ses som vesentlig og at det derfor bør utarbeides og høres planprogram og gjennomføres konsekvensutredning for de tema som der fastsettes.**

Endelige tema og metode / omfang fastsettes gjennom forslag og behandling av planprogrammet, men ut fra listen i forskrift om konsekvensutredninger §21 vil vi anta at aktuelle utredningstema vil være:

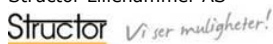
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko (utføres etter DSB's retningslinjer som del av reguleringsplanen uansett)
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Vi ser for øvrig at forslaget til ny kommuneplans arealdel har en retningslinje for regulering av områdene i reg.plan Geilohovda S1 om at kommunen kan kreve at hele planområdet (for Geilohovda S1) reguleres samlet med rekkefølgebestemmelser hvis det fremmes reguleringsplaner med økt utnyttelse utover gjeldende reguleringsplan. Konsekvensutredning av bl.a. transportbehov/energiforbruk og energiløsninger vil klarlegge konsekvensene av evt økt utnytting. Videre vil detaljreguleringen gi grunnlag for vurderinger av behov for utbedringer/kapasitetsøkninger i VA-systemet, ut fra kommunens uttalelse til pågående regulering av Timrehaugvegen 64/906 vedr. kapasitet på VA-anlegg mm.

Vi håper dette planinitiativet er tilfredsstillende som grunnlag for et oppstartsmøte.  
Vi ser fram til en interessant planprosess.

Med vennlig hilsen  
**Tor Christensen**

Structor Lillehammer AS



**Vedlegg:** Sosi for forslag til plangrense.