



Detaljregulering for Geilo Taubane – ny fremleggelse av planspørsmål

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Detaljregulering for Geilo Taubane skal tilrettelegge for varme senger i form av fritids- og turistformål, og ikke fritidsboliger tilrettelagt for utleie eller rene fritidsboliger.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- Finsiling av kommuneplaninnspill fra SkiGeilo Utvikling AS, kommuneplanutvalg 26.04.23
- Saksprotokoll - fremleggelse av planspørsmål, behandlet i UPU 08.02.24
- Epost fra SkiGeilo datert 28.02.25
- Brev fra SkiGeilo datert 22.12.25

Saksopplysninger

Det vises videre til vedlagt saksprotokoll fra UPU den 08.02.24. Bakgrunnen for fremleggelsen av planspørsmålet var at den planlagte bebyggelsen gikk vesentlig ut over gjeldende utnyttelsesgrad og fastsatte rammer for området. Formålet med planarbeidet var å legge til rette for «varme senger» gjennom fritids- og turistformål. Dette lå til grunn både for den politiske behandlingen i 2024 og for oppstartsvarslingen datert 22.03.24.

Saksgang etter oppstartsvarsling:

- Kommunen mottok et planforslag med rent fritidsformål 04.02.25. Administrasjonen presiserte i brev datert 18.02.25 at spørsmålet måtte forelegges ny politisk avklaring.
- I vedlagt e-post datert 28.02.25 bekreftet SkiGeilo AS at de hadde besluttet å endre planformålet tilbake til fritids- og turistformål.

- I et brev datert 10.11.25 ba administrasjonen om et nytt utkast innen 06.02.26 for å unngå avslutning av plansaken.
- Kommunen mottok et revidert planforslag med fritid tilrettelagt for utleie den 30.01.26, med vedlagt brev datert 22.12.25. SkiGeilo AS ber om ny politisk behandling.

Vurdering i forbindelse med kommuneplanens arealdel

Det vises til vedlagt finsiling av innspill, behandlet i Kommuneplanutvalget den 26.04.23 (sak 18/2023). I dette dokumentet fremgår det at det i Geilo sentrum foreligger et tydelig og lenge uttrykt behov for utvikling av sentrumsnære boliger og arbeidsplasser. En omdisponering av sentrale arealer til fritidsformål vurderes derfor som ikke tilrådelig.

I forbindelse med arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel er det også gjort en vurdering av utbyggingspotensiale i ubebygde områder på Geilo og innenfor reguleringsplan for Geilohovda spesielt. Areal med kombinert og øvrige næringsarealer til turistbedrift rundt bunnstasjoner 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. Taubanetomten er ikke inkludert i dette anslaget, mens planinitiativet i 2024 alene foreslo 15 500 m² BRA.

Behandling i UPU 2024

Det vises til vedlagt saksprotokoll (UPU sak 10/24). Samlet sett ga planlagt bebyggelse i planinitiativ en økning i utnyttelse på nesten 800 % forhold til dagens regulerte utnyttelse i overordnet plan, Geilohovda. Administrasjonen påpekte at det har vært en langvarig praksis for å holde seg til vedtatte rammer innenfor Geilohovda i senere detaljreguleringsplaner. Administrasjonen vurderte at det ikke forelå særlige grunner som kunne begrunne en vesentlig høyere utnyttelse enn det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. En slik avvikende behandling ville kunne oppfattes som forskjellsbehandling.

UPU vedtok at planinitiativet for Taubanen kunne behandles videre, til tross for at initiativet utfordret rammene i gjeldende reguleringsplan. Forslaget innebar også fjerning av to regulerte boligtomter, det ble også påpekt av rådmannen som problematisk da boligformål er et prioritert arealformål i sentrum.

Forslaget i sak 10/24 innebar nye enheter til fritids- og turistformål, dvs. varme senger, og arealformålet ble vurdert som mer positivt enn fritid tilrettelagt for utleie / kalde senger. Det ble i forbindelse med dette også akseptert å se på en betydelig høyere mønehøyde og utnyttelse enn det som er rammene i overordnet plan.

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

I mål og strategier skal kommunen videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger som bærende prinsipp for forvaltning av næringsarealer.

Kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.06.2010

Planlagt ny bebyggelse, inkl. taubanetomten, ligger innenfor Geilo sentrumsområde, mens øvre del av planavgrensningen er omfattet av areal avsatt til alpin- og aktivitetsområde.

Sentrumsområdet omfatter areal til forretning, kontor, turisme, boliger og offentlige- og allmennyttige formål.

Geilohovda S1, Ikrafttredelsesdato 29.01.2004

Planen gir føringer for hvordan området Geilohovda skal utvikles og ble i sin tid utarbeidet i samarbeid med grunneierne med utbyggingsplaner på sine eiendommer. For dalstasjoner som taubanetomten ble området endret fra spesialområde/alpinområde, til område for appartement/motell/serviceanlegg for å gi mulighet for mer variert utnyttelse av bygninger ved dalstasjonene. Størstedelen av taubanetomten inngår i dette formålet, benevnt T5, med en utnyttelsesgrad satt til BRA-1000 m2 og maks mønehøyde er 12,5 m. Om man også legger til grunn ny bebyggelse på de to eksisterende bebygde boligtomtene og fritidstomten ved siden av taubanetomten, er beregning for disse tomtene en total utnyttelse omregnet til BRA på 738 m2, inkludert utomhus parkering.

Miljøkonsekvenser

Rådmannen vil gjøre en vurdering av miljøkonsekvenser ved 1. gangs behandling.

Økonomiske konsekvenser

Pga. usikkerhet knyttet til kapasiteten på kommunal infrastruktur kan gjennomføringen av planen antas å medføre betydelige offentlige kostnader. Planarbeid må ivareta kommunen som en sentral part i saken, ettersom kommunen både eier og drifter Hegnavegen.

Vurdering

Realisering av taubanen (benevnt nå som 'GeiloGondolen' av planfremmer)

Vedlagt brev datert 22.12.25 argumenterer for at fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie er *'avgjørende for delfinansiering av GeiloGondolen, som vil være en forutsetning for realiseringen av planene'*. Kommunen kan imidlertid ikke lovlig legge avgjørende vekt på å fremme én privat parts økonomiske gevinst.

Juridisk sett, vil det innsendte planforslaget tilrettelegge for fritidsleiligheter uavhengig av taubanen. Spørsmålet er da om etablering av taubanen har en saklig sammenheng til etablering av fritidsleiligheter. Rådmannen kan ikke se at etablering av taubanen er noe som kan lovlig sikres som et rekkefølgekrav siden tiltaket i seg selv anses ikke som nødvendig, forholdsmessig og relevant til en utbygging av området med 60 enheter (varme eller kalde).

Konklusjon

Vedlagt brev datert 22.12.25 beskriver fritids- og turistformål som 'et ønske' fra administrasjonens side, men rådmannen vurderer at formålet er politisk avklart i både 2023 og 2024. Fritidsboliger tilrettelagt for utleie, eller ren fritid, vurderes å være i strid med overordnet plan i dette området. En slik endring kan bare skje gjennom vedtak dersom det er politisk vilje for det. En politisk avklaring på dette spørsmålet er også avgjørende for videre komplettering av planforslaget.

Rådmannen konkluderer at utbygging av arealene rundt taubanetomten bør benyttes til næringsformål i tråd med arealprinsipper i overordnet plan. Rådmannen anbefaler derfor, i tråd med sin innstilling, at detaljreguleringsplan for Geilo Taubane skal sikre «varme senger» i form av fritids- og turistformål, og ikke åpne for fritidsboliger tilrettelagt for utleie eller rent fritidsformål.