



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2023/4494-12
Saksbehandler: Guttorm Edman
Jørgensen

Detaljregulering for Geilo Taubane - fremleggelse av planspørsmål

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
10/24	Utvalg for plan og utvikling	08.02.2024

Rådmannens innstilling

Saken legges frem uten innstilling.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 10/2024 i møte den 08.02.2024

Behandling

Forslag fremmet av Knut- Erik Hallingstad (H):

Utvalg for plan og utvikling imøteser anmodningen om oppstartsmøte, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte med sikte på å varsle oppstart av planarbeidet.

Knut- Erik Hallingstad (H) trakk forslaget.

Forslag fremmet av Sandra Marie Paulsen (BI):

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

Forslag fremmet av Eli Hundven Smedsplass (Sv):

Med hjemmel i pbl. § 12-8 avvises planinitiativ for Geilo Taubane. Det legges vekt på at planinitiativet slik det foreligger er i vesentlig strid med gjeldende føringer for området. Dersom det er ønskelig å endre formål, samt øke utnyttelsen og høyder innenfor området, bør det skje gjennom en revisjon av reguleringsplan for Geilohovda.

Votering:

Forslag fremmet av Sandra Marie Paulsen (BI) ble satt opp mot forslag fremmet av Eli Hundven Smedsplass (Sv).

Forslaget fremmet av Sandra Marie Paulsen (BI) ble vedtatt med 6 mot 1 (Sv).

Vedtak

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

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Planinitiativ - Geilo Taubane v02.pdf
- 2 Følggebrev planinitiativ Geilo Taubane fra SkiGeilo Utviling.pdf
- 3 Geilohovda_Bestemmelser
- 4 GEILOHOVDA_PLANKART_29.01.04
- 5 Geilo sentrum plankart revidert januar 2017
- 6 Geilo sentrum, reguleringsbestemmelser, revidert 15.08.2014
- 7 Finsiling Geilo nord

Dokument i saken

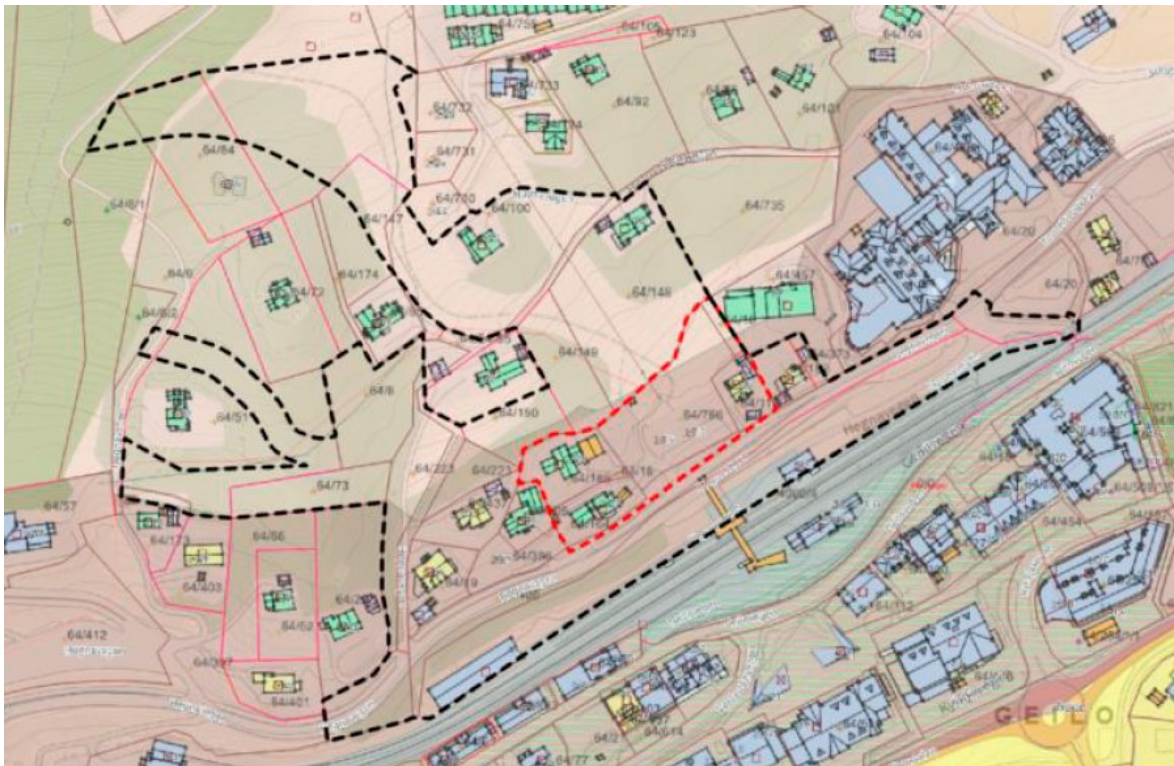
Se Elements-sak 2023/4494

Saksopplysninger

Asplan Viak har på vegne av SkiGeilo utvikling AS sendt inn planinitiativ for arbeid med reguleringsplan for Geilo Taubane. Formålet er å legge til rette for utvikling av området med tilhørende næringsarealer, gondolgeis og varme senger i form av fritids- og turistformål. Det planlegges for nytt taubanebygg med næringsdel samt 4 leilighetsbygg vest for dette. Total gir bebyggelsen i planinitiativet et samlet bruksareal på 15 500 m².

Den planlagte nye bebyggelsen ligger på 64/766, 64/118, 64/164 og 64/185 og omfatter dagens taubanetomt (T5) som er ubebygd, med unntak av en bolig (Hegnavegen 15). I tillegg kommer en to eksisterende fritidsboliger, hvorav en er regulert til bolig (Hegnavegen 23 og 27). Foreløpig planområde omfatter ellers et større antall g/bnr., bestående av fritid/-boligbebyggelse, vei, parkeringsareal, alpintrase og grøntområder (figur 1.).

Innsendt planinitiativ ble mottatt av kommunen første gang 14.09.23. Det ble gitt tilbakemelding fra administrasjonen på forhold i planinitiativet som ikke i nødvendig grad var redegjort for. Nytt planinitiativ ble mottatt 18.10.23 og la grunnlag for et forhåndsmøte mellom administrasjonen og planfremmer. Møtet ble gjennomført den 14.11.23. På grunn av stor avstand mellom det innsendte planinitiativet og de vedtatte lokale rammene for området, slik det blant annet er fastsatt i gjeldende planer, ble det vurdert som hensiktsmessig å få planspørsmålet opp til politisk avklaring etter pbl. § 12-8. Denne saken har til hensikt å fastsette politiske rammer for det videre arbeidet, hvorvidt planinitiativet skal avvises, sendes tilbake med ny bestilling, eller avholdes oppstartsmøte med sikte på å varsle oppstart av plan.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Geilo, foreløpig plangrense vist med sort stiplet linje. Rød stiplet linje viser byggeområdet for nytt taubanebygg og leilighetsbygg (kilde: Asplan Viak).

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

I mål og strategier for befolkning og bolig fremgår det at en skal avsette tilstrekkelig sentrumsnære arealer til boligutvikling for fremtiden. I tettstedsentre skal boligbygging prioriteres fremfor andre utbyggingsformål.

I mål og strategier for eksisterende næringer fremgår det at en skal sikre og videreutvikle et urbant Geilo sentrum som bygde- og handelssentrum. Det ligger stort potensial i utvikling av næringer knyttet til Hol som nasjonalparkkommune og Geilo som nasjonalparklandsby. En skal og videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger som bærende prinsipp for forvaltning av næringsarealer.

I mål og strategier for teknisk infrastruktur fremgår det at som planmyndighet skal en ivareta tilfredsstillende infrastrukturbehov i arealplaner, og gjennomføring av tiltak i nødvendig rekkefølge bl.a. gjennom rekkefølgegrav. For felles infrastruktur sikres forholdsmessig og rettferdig kostnadsfordeling gjennom utbyggingsavtaler.

Kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.06.2010

Planlagt ny bebyggelse, inkludert taubanetomten, ligger innenfor Geilo sentrumsområde, mens øvre del av planavgrensningen er omfattet av areal avsatt til alpin- og aktivitetsområde. Planavgrensningen tar også for seg et mindre areal regulert til jernbane i nedre del.

Sentrumsområdet omfatter areal til forretning, kontor, turisme, boliger, offentlige- og allmennyttige formål. Sentrumsområdet er definert som knutepunkt og fortetningsområde hvor mindre boenheter/leiligheter er prioritert. Alpin- og aktivitetsområde omfatter nedfartsløyper og heisanlegg med tilhørende servicefunksjoner.

Geilohovda S1, Ikraftredelsesdato 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. Utnyttelsesgraden er her satt til T-BRA-1000 m² og maks mønehøyde er 12,5 m. Planavgrensningen tar ellers med areal til F/A1 «kombinert fritidsbebyggelse/alpint» (øvre del) og et felt til fritidsbebyggelse (H6, g/bnr 64/148).

Planen gir diverse utformingskrav, herunder at bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Ny bebyggelse skal harmonere med tradisjonell norsk trearkitektur og lokal byggeskikk. Videre er det parkeringskrav definert til 1,5 p-plass per utleieenhet, 1 plass pr. 50 m² næringsareal +1. plass pr. 300 m² tilleggsareal. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal synes i søknad om tiltak

Geilohovda alpinnedfart g/bnr. 64/55 m.fl., ikrafttredelsesdato 13.09.2018

Deler av planområdet regulert under Geilohovda S1 er erstattet av reguleringsplanen. Dette gjelder areal til «kombinert fritidsbebyggelse/alpint», inkludert øvre del av eiendommen til taubanetomten. Reguleringsplanen sikrer nedfart og trasé regulert til skianlegg.

Reguleringsplan for Geilo sentrum, ikrafttredelsesdato 29.01.2009

Reguleringsplanen omkranser taubanetomta mot øst, sør og vest og omfatter B5 og B6 som er regulert til boligformål, og Fb4 til fritidsformål. I sør faller regulert vegformål (Hegnavegen) og jernbaneformål inn under planavgrensningen.

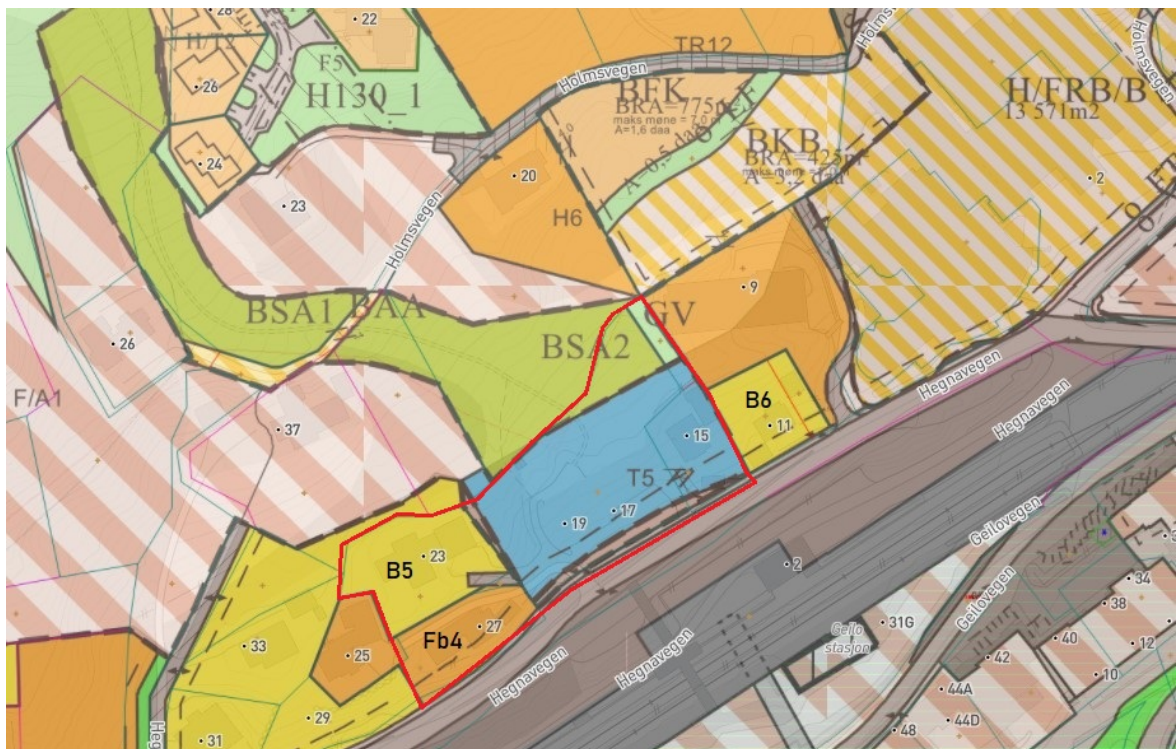
Boligområdet B5 og B6 har tillatt BYA-40 % av tomteareal og maksimal mønehøyde 9 meter. Det er krav om detaljregulering.

Området til fritidsbebyggelse Fb4 omfatter eksisterende hytter med regulert utnyttelse 150 m² BRA + evt. utomhus biloppstillingsplass, maks mønehøyde 5,5 meter.

Jernbaneområdet J2 kan benyttes til praktiske formål knyttet til jernbanens drift og vedlikehold. Området kan også benyttes som byggeområde for parkeringsanlegg for jernbanen. Det er krav om detaljregulering.

Detaljplan T/H7 Geilohovda. Ikrafttredelsesdato v21.03.2018, endret 10.09.2020

Ikke en del av foreslått planområdet med ligger inntil avgrensningen. Regulerer trasé for taubanen går gjennom planområdet. Planen sikrer tilstrekkelig buffersone for gondol/cabinheistrasé gjennom bebyggelsesområdet til Geilohovda.



Figur 2. Utsnitt av arealformål i gjeldende reguleringsplaner rundt taubanetomten. Rød linje vider byggeområde for nytt taubanebygg og leilighetsbygg

Miljøkonsekvenser

Det er i planinitiativet gjort en vurdering opp mot forskrift for konsekvensutredning hva gjelder virkninger for miljø og samfunn. Der vurderes det dithen at planen ikke kommer i konflikt med punktene listet opp i forskriftenes § 10 og omfangskriteriene i § 6-8.

En nærmere vurdering av miljøkonsekvensene og oppfangskriteriene i KU-forskriften vil gjøres når rammebetingelsene for planområdet er avklart og i et eventuelt planforslag. Planen legger opp til drift av helårsgondol opp til Geilohovda og Havsdalen. Villreinens leveområde i Nordfjella sone 2 strekker seg ut til Geilohovda og er sårbar for økt trafikk. Helårs gondol vil også kunne gi konsekvenser i form av økt tilrettelegging og trafikk videre inn i leveområdet til villrein, noe som det må evt. utredes for.

Økonomiske konsekvenser

Bygging av det omfanget planfremmer foreslår vil gi en ikke uvesentlig belastning på infrastrukturen i området. Det er viktig at tiltak for å håndtere denne belastningen ivaretas i et eventuelt planarbeid. Nødvendig infrastruktur dimensjonert for den økningen tiltaket utløser må være på plass før utbygging. Grunnet usikkerhet rundt kapasitet på kommunal infrastruktur vil gjennomføringen av planen, avhengig av omfang, kunne antas å ha betydelig offentlige kostnader.

Vurdering

Bakgrunnen for fremleggelsen av planspørsmålet til utvalget er at planlagt bebyggelse i planinitiativet går vesentlig ut over utnyttelsesgraden og fastsatte rammer for området i dag. Det vises til hovedtrekkene i gjeldende planer og føringer gitt under *Forhold til overordnede planer*.

Planfremmer ønsker å utfordre dette med formål om å utvikle næringsbygg for Geilo Taubane med tilhørende leilighetsbygg og varme senger i fritids- og turistformål. Sentralt i saken er taubanetomten og det blå formålet regulert til appartement/motell/serviceanlegg (T5). Den

gamle taubanen er revet, og det er nå ønske om videreutvikling på tomten. Vedlagt planinitiativ gir en nærmere beskrivelse av bakgrunnen, historikk og formål for prosjektet I tillegg vises det til planfremmers følgebrev til saken datert 30.11.23. I det følgende gjøres det rede for aktuelle problemstillinger planinitiativet utløser og administrasjonens vurdering av disse.

Utnyttelsesgrad og arealformål

T5 har en utnyttelsesgrad i dag på 1000 m² BRA og mønehøyde på 12,5 meter. Denne utnyttelsesgraden var en økning fra tidligere utnyttelse og skulle ta høyde for en mer variert bruk av dalstasjonen og bygningene, f.eks. leiligheter i toppetasje/underetasje, jf. planbeskrivelsen 2.3, reguleringsplan for Geilohovda S1. Om man også legger til grunn ny bebyggelse på de to eksisterende bebygde boligtomtene og fritidstomten (B5 og Fb4. figur 2), er administrasjonen beregning for disse tomtene en total utnyttelse omregnet til BRA på 738 m², inkludert utomhus parkering.

Det gir følgende utnyttelse i dag på henholdsvis 1000 og 738 m² BRA. Mønehøyden er for taubanetomten satt til 12,5 meter. For boligen og fritidsboligen er mønehøyden henholdsvis 9 og 5,5 meter.

Basert på konsept og arealbehov er utnyttelsesgraden i planinitiativet foreløpig satt til 60-% BYA. Planfremmer har valgt Nordic– Office of Architecture sitt forslag for planarbeidet. Deres redegjørelse for BRA og byggehøyder (møne- og gesims) er som følger:

Totalt BRA = 15 500 m² (iht. NS 3940)

Sone 1 (Taubanebygget)

Maks møne skal ikke overstige kote +825.5

Maks mønehøyde 17,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Maks gesims skal ikke overstige kote +820.5

Maks gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Sone 2 (Bygg 3 og 4)

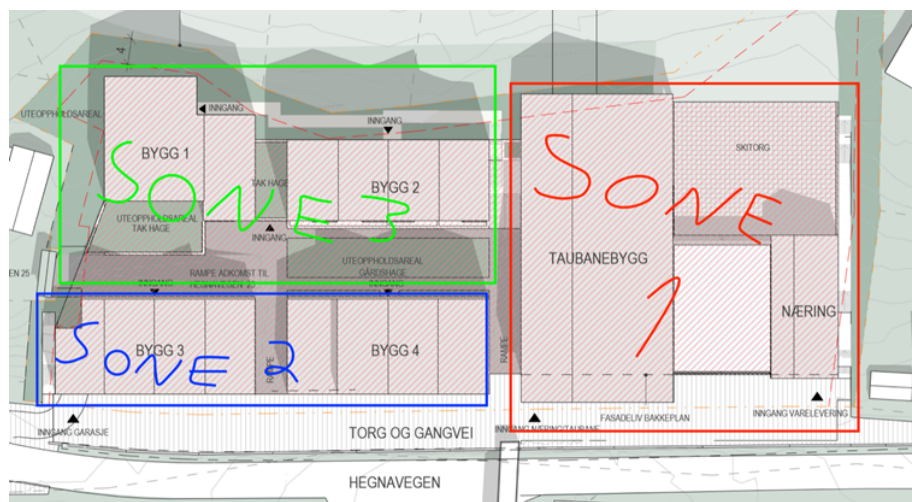
Maks møne og gesims skal ikke overstige kote +820

Maks møne - og gesimshøyde 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Sone 3 (Bygg 1 og 2)

Maks møne og gesims skal ikke overstige kote +830

Maks møne - og gesimshøyde 19,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng



Figur 3. Planlagt bygg med sone for ulike møne- og kotehøyder (Nordic ark.)

Planfremmer argumenterer med at utnyttingsgraden i gjeldende planer er basert på helt andre forutsetninger tilbake i tid og at taubanetomta ligger sentralt til ved jernbanestasjonen og bør få en høy utnyttning. Administrasjonen er enig i at taubanetomten er sentral og kan vurderes for en høyere utnyttelse sammenlignet med de andre feltene i reguleringsplanen for Geilohovda, og er åpen for et taubanebygg med næringsdel i arbeid med reguleringsplan. Administrasjonen er også enig i at planen for Geilohovda er utarbeidet i en tid med andre forutsetninger og er moden for nye planfaglige vurderinger.

Administrasjonen ser derimot flere utfordringer med de foreslåtte leilighetsbyggene slik de er utformet i dag. Fire bygg med mønehøyde på 15 og 19,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng muliggjør 5-7 etasjer. Det vises i den forbindelse til at gesim- og mønehøyde er det samme grunnet prosjektering av takform som en miks av saltak og pulttak, noe som bryter med kommunale føringer om saltak og muliggjør mer bruksareal i toppetasje.

Administrasjonen har ikke mottatt redegjørelse for bruksareal per sone som for høyder, men leilighetsbyggene gir et vesentlig bidrag til totalregnskapet på 15 500 m² BRA. Samlet sett gir planlagt bebyggelse en økning i utnyttelse på nesten 800 % forhold til dagens regulerte utnyttelse på 1738 m² BRA. For mønehøyde er økningen på 5 meter for taubanebygget, opptil 14 meter for leilighetsbyggene i forhold til det som kan bygges på tomtene B5 og Fb4 i dag. Dette er langt utenfor de rammene administrasjonen er satt til å forvalte og kan vurdere å jobbe videre med.

Administrasjonen vil vise til at det er en langvarig praksis med å følge utnyttelsesgraden for delfeltene i reguleringsplan for Geilohovda. For etterfølgende detaljreguleringer og bebyggelsesplaner har man vært lojal mot utnyttelsen i overordnet plan. I saksfremlegget for felt H/T7 i kommunestyret sak 13/18 fremkommer det i administrasjonens vurdering av utnyttelsesgrad:

«En eventuell økning i utnyttingsgrad bør i tilfelle skje gjennom endring av den overordnede reguleringsplanen. Økning av utnyttingsgrad har tidligere vært vurdert i bebyggelsesplan H/T1, Havsdalen som ligger innenfor samme reguleringsplan, og dette ble frarådet av fylkesmannen. Administrasjonen mener nå som før at tøyning av gitte rammebetingelser er en ukultur og vil fraråde en økning av utnyttingsgrad i den aktuelle detaljreguleringsplanen».

Dette er også fulgt i nylig vedtatt detaljreguleringsplan for Holmshovda, der forslagsstillers ønske om høyere utnyttelse ikke ble tatt til følge. Planforslaget la her opp til konsentrert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie og økning i utnyttelse på 100 %. Ved 1. gangs behandling, sak 55/20, viste administrasjonen til at en vesentlig økning av utnyttelsesgraden ikke kan forsvares etter de lokale føringene man er satt til å følge. Det er de samme vurderingene som administrasjonen gjør her.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger særlige grunner for at planfremmer skal få gjennom en betraktelig høyere utnyttelse i denne saken. Noe annet vil kunne bli oppfattet som forskjellsbehandling. Administrasjonen kan heller ikke tilrå at en slik overskridelse behandles uten at det gjøres en helhetlig vurdering av overskridelsen sett opp mot andre utbyggingsområder innenfor samme reguleringsplan.

Boligformål

Det foreslås også å åpne opp for nye enheter i fritids- og turistformål, dvs. varme senger. Arealformålet vurderes som mer positivt enn *fritid tilrettelagt for utleie/kalde senger*, men gir også ventelig høyere bruk og belastning for kommunalteknisk infrastruktur som det må ta høyde for i et eventuelt reguleringsarbeid. Mer utfordrende er at et slikt arealformål ikke er i tråd med dagens formål. Spesielt problematisk er tiltaket om å fjerne to regulerte boligtomter, innen B5 og B6 sett opp mot overordnede føringer for området og at boligformål er et prioritert formål i

sentrum. Det vises til mål i kommuneplanens samfunnsdel om tilstrekkelig sentrumsnære arealer til boliger og at boligbygging i tettstedsentra skal prioriteres fremfor andre utbyggingsformål. Vedtatt boligstrategi (24.02.2022) understreker dette ytterligere.

Administrasjonen vurderer at området kan være godt egnet for mindre enheter/leiligheter til bolig og har spilt dette inn ved dialog med planfremmer. Signalene tilbake er at det kun er fritidsformål som er realistisk for forretningsvirksomheten her.

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 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 infrastruktur som er belyst i finsilingen og som vil belyses her.

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. For å løse trafikkutfordringene må det utredes tiltak for å bedre trafikkflyten på det vegsystemet i Geilo sentrum. Hol kommune har fått utarbeidet en analyse av trafikk og grønn mobilitet i Hol kommune (Insam AS og Via Nova, mai 2022) og Rådmannen har anbefalt å igangsette arbeid med reguleringsplan for bedre trafikkavvikling i Geilo sentrum, men det er per i dag ikke vedtak om dette. Utredning av forhold til veg og trafikk i finsilingen konkluderer med at det ikke er tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum før de trafikale utfordringene er løst. Det samme gjelder for Nye Havsdalsvegen.

Det vises også til at Statens vegvesen i sine uttalelser til nyere reguleringsplanarbeid på Geilo varsler at det kan være aktuelt med innsigelse for ytterligere utbygging som øker

trafikkavviklingsproblemene på riksvegen gjennom Geilo. De påpeker at det spesielt gjelder for utvikling av fritidsboliger og reiselivsbedrifter.

Det vises til punkt 5.2 i planinitiativet for nærmere beskrivelse av trafikale forhold og planlagt tiltak, herunder ny løsning for skibuss, holdeplass og parkering. Planfremmer viser til samarbeid mellom SkiGeilo og BaneNOR om nytt kjøremønster. Det gjøres rede for flere tiltak som kan virke trafikkreduserende, noe som er positivt. Samtidig ser administrasjonen at det gjenstår uavklarte forhold og spørsmål som må utredes nærmere i et evt. planarbeid. Temaet går ikke nærmere inn på her da det er noe som naturlig hører hjemme i et planarbeid.

Samlet vurdering

Bakgrunnen for planspørsmålet er utnyttelsen som går vesentlig ut over rammene i gjeldende og overordnede planer og bryter med tidligere praksis for reguleringer av ulike felt under reguleringsplan for Geilohovda. Beregningen viser her et urealisert potensiale (ubebygde felt), eksklusiv taubanetomten, på 20 200 m² BRA fordelt på 10 områder. Planforslaget legger opp til en økning på 15 500 m² BRA (60 %-BYA). Til sammenligning har taubanetomten en regulert utnyttelse på 1000 m² i dag. I tillegg planlegges det fritid- og turistformål på eksisterende bolig og fritidstomt.

Administrasjonen har ikke noe problemer med å forstå at det er ønskelig å utvikle en sentrumsnær taubane med tilhørende utbygging i form av varme senger slik konseptet legger opp til, men vil allikevel påpeke at det har vært en langvarig praksis med å følge vedtatte rammer innenfor Geilohovda i påfølgende detaljreguleringsplaner, også i senere tid. En eventuell overskridelsen som innsendt planinitiativ legger opp til bør ikke behandles adskilt, men bør også få sin avklaring gjennom en helhetlig vurdering av hele Geilohovda.

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.

Et avvik av denne størrelsesorden fra lokale føringer ligger langt utenfor det administrasjonen har mandat til å kunne vurdere å gå videre med. En slik endring kan bare skje gjennom vedtak dersom det er politisk vilje for det. Dersom utnyttelsesgraden i planinitiativet endres til å ikke være vesentlig over hoveddrammene for området i dag, vil administrasjonen derimot være positiv til å vurdere og avholde oppstartsmøte.

For regulering av felt innen Geilohovdaplanen anbefales det for fremtiden at konsekvensene av alt godkjente utbyggingsområder, og virkningene disse får for kapasiteter på veg, vann og avløp behandles ved en samlet revisjon av reguleringsplanen. Administrasjonen ser at planen her også med fordel kan behandles ved en samlet revisjon av reguleringsplan for Geilohovda. Dette gjelder ikke minst hvis en velger å utfordre rammene i reguleringsplanen.

Etter en samlet vurdering anbefaler administrasjonen at en ikke går videre med planinitiativet slik det foreligger. Et forslag til vedtak vil kunne være:

- Med hjemmel i pbl. § 12-8 avvises planinitiativ for Geilo Taubane. Det legges vekt på at planinitiativet slik det foreligger er i vesentlig strid med gjeldende føringer for området. Dersom det er ønskelig å endre formål, samt øke utnyttelsen og høyder innenfor området, bør det skje gjennom en revisjon av reguleringsplan for Geilohovda.

Dersom utvalget ønsker at planfremmer kan gå videre med planinitiativet, er det i saken vist til eventuelle konsekvenser foreslått planinitiativ vil kunne ha for kommunen. I slikt tilfelle er det viktig at disse utredes nærmere som en del av et eventuelt planarbeid. Krav til konsekvensutredning må også vurderes i plansaken dersom man går for planfremmers forslag. I dette ligger det imidlertid ingen forpliktelser for å senere vedta forslaget eller gjøre større eller mindre endringer, og det kan heller ikke kreves økonomisk kompensasjon dersom kommunen senere skifter standpunkt og forkaster planforslaget.

I et slikt tilfelle ser administrasjonen at det kan fremmes følgende alternative forslag til vedtak:

- Utvalg for plan og utvikling imøteser anmodningen om oppstartsmøte, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte med sikte på å varsle oppstart av planarbeidet.

Administrasjonen gjør utvalget oppmerksom på at dersom utvalget finner at planfremmer kan gå videre med planforslaget, kan utvalget i vedtaket også legge til forutsetninger for det videre planarbeidet. Eksempler på dette kan være redusert utnyttelse, høyder, eller definere formål innenfor planområdet.

Saken legges frem uten innstilling.