

NOTAT – planbestemmelser områdeplan for Vestlia reiselivsområde

punkt 3.1 Krav om detaljregulering

Vi mener kravet i punkt 3.1 om at «minimum to felt skal inngå i felles reguleringsplan» må tas ut av områdeplanen.

Det fremgår ikke hvilke konkrete hensyn som gjør det nødvendig å regulere flere felt samlet, eller hvorfor detaljregulering av ett felt ikke vil være tilstrekkelig. Bestemmelsen synes heller ikke å være knyttet til bestemte fellesanlegg, infrastrukturløsninger eller andre forhold som forutsetter samordnet planlegging.

Etter plan- og bygningsloven § 3-1 skal planleggingen være gjennomførbar og ikke mer omfattende enn nødvendig. Et generelt krav om at minimum to felt alltid skal inngå i samme reguleringsplan vil kunne øke planområdenes størrelse, kompleksitet og kostnader uten at behovet er dokumentert.

Eksempelvis ligger felt c-BFR07 fysisk adskilt fra øvrige utbyggingsfelt gjennom vegsystemet. Vi kan ikke se hvilke planfaglige hensyn som tilsier at dette feltet må detaljreguleres sammen med et annet felt.

Ved oppstart av detaljregulering vil planavgrensningen uansett bli vurdert gjennom oppstartsmøte og den videre planprosessen. Planfremmer vil foreslå planavgrensning, mens kommunen og til slutt kommunestyret tar stilling til om avgrensningen er hensiktsmessig. Det er derfor vanskelig å se behovet for et generelt krav om at minimum to felt skal inngå i samme reguleringsplan.

⇒ *Vi ber på denne bakgrunn om at tekst i punkt 3.1 «Minimum to felt skal inngå i felles reguleringsplan» tas ut av planbestemmelsen. Teksten i det resterende punktet må justeres i tråd med dette.*

punkt 4.2 Uteoppholdsareal

Hol kommune har i forslag til planbestemmelse 4.2 stilt krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal (MUA) per fritidsenhet eller minimum 20 % av BRA, hvorav minst 4 m² skal være privat uteoppholdsareal. Etter det vi kjenner til er der ingen andre kommuner som stiller egne krav om uteoppholdsareal for fritidsboliger.

Vi mener dette kravet er lite egnet for et reiselivsområde som Vestlia, og at bestemmelsen bør tilpasses både forslag til revidert kommuneplan sine bestemmelser og den faktiske bruken av området.

MUA er i hovedsak utviklet for boliger

Etter TEK17 har krav til uteoppholdsareal sin bakgrunn i behovet for gode oppholds- og lekearealer ved boliger, skoler og barnehager. Formålet er å sikre kvaliteter knyttet til daglig opphold og hverdagsliv. Det er presisert at kommunen skal bruke skjønn.

Bruken av fritidsboliger i et reiselivsområde er annerledes enn ved boliger og skoler/barnehager. De brukes til kortvarige fritidsopphold, hvor gjestene i hovedsak benytter områdets felles aktivitets- og rekreasjonstilbud. Behovet for uteopphold er derfor på en annen måte enn i ordinære boligområder.

Kommuneplanen åpner for fleksibilitet

I forslag til revidert kommuneplanens arealdel er de konkrete MUA-kravene knyttet til bolig- og fritidsboligformål. Samtidig åpner retningslinjene for at offentlig uteareal, felles uteareal og park kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal innenfor reiselivsområder.

Det foreslåtte kravet om 25 m² MUA per fritidsenhet, kombinert med krav om privat uteoppholdsareal, reduserer denne fleksibiliteten og tar i liten grad hensyn til hvordan reiselivsområder fungerer.

Geilo er en aktivitetsbasert destinasjon

Geilo er en helårsdestinasjon der gjestene bruker alpinanlegg, skiløyper, stier, sykkeltraseer, natur og andre felles aktivitetsområder. Det er disse arealene som utgjør de reelle uteoppholdsarealene for besøkende. I Vestlia reiselivsområde bygges alpinanlegget ut for å være den viktigste aktiviteten vinterstid. I tillegg vil det i reiselivsområdet også videreutvikles sommeraktiviteter.

Forslag til endring:

- ⇒ *Vi foreslår at bestemmelsen i punkt 4.2 endres slik at det kun stilles krav om minimum 4 m² privat uteoppholdsareal (balkong, terrasse eller tilsvarende) per fritidsenhet.*

Begrunnelsen for dette er at behovet for uteoppholdsareal og lek anses dekket gjennom områdets nærhet til og tilrettelegging for felles reiselivsinfrastruktur, herunder alpinanlegg, aktivitetsområder, felles møteplasser og det overordnede sti- og løypenettet i kommunen.

punkt 4.3 – Enheter pr delfelt

Slik plan- og bygningsloven og nasjonale veiledere for reguleringsplaner legger opp til, bør områdeplanen styre hovedstrukturene, mens detaljreguleringen fastsetter den eksakte løsningen. Siden områdeplanen allerede fastsetter absolutte grenser for utnyttingsgrad (BYA) og byggehøyde for hvert delfelt, har kommunen styring med det maksimale bygningsvolumet og naturinngrepet for de enkelte delområdene.

Å la utnyttingsgrad og byggehøyde være de styrende parameterne i detaljreguleringsfasen, gir den nødvendige fleksibiliteten til å optimalisere arkitektur og terrengtilpasning. Hol kommune har også sikret at antall fritidsenheter skal være et tema som skal avklares og

inngå ved utarbeiding av den påfølgende detaljreguleringen, jf punkt 3.1; 'Antall enheter per felt'

Det er enighet om en øvre ramme på 900 fritidsenheter for planområdet. For å sikre forutsigbarhet for infrastruktur og de ulike grunneierne, foreslår vi at disse 900 fritidsenhetene fordeles med en spesifisert overordnet kvote til hvert av hovedområdene (Område A, Område C og Område D) i områdeplanen.

Forslag til endring:

- ⇒ Vi foreslår at tabellene med detaljstyringen av maks antall fritidsenheter for delfeltene i BFR og BAA områdene tas ut av punkt 4.3.
- ⇒ Tabellen erstattes med tabellen under:

Felt navn	Maks antall fritidsenheter	Antall tilrettelagt for utleie	Antall i størrelse 30 – 100 m ² BRA
a-BFR1-5	188	131	113
c-BFR2-11	469	368	299
c-BAA3-12			
d-BFR1	13	13	

Detaljregulering for SkiGeilo Lodge (planid. 3330_4240) inngår i beregningen av totalt tillatt boenheter med inntil 145 enheter. Det tillates omfordeling mellom denne planen og c_BAA og c_BFR områdene.

01.06.2026

Berit Heitmann
SkiGeilo Utvikling AS