

DETALJREGULERING FOR  
**STOREFJELL**  
GOL KOMMUNE



## DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Detaljregulering Storefjell  
Oppdragsnummer: 2110733  
Sist oppdatert: 17.04.23

Forslagstiller/tiltakshaver:  
Navn: Storefjell hotell AS  
Kontaktperson: v/Arne Nibstad  
E-post: [arne@storefjell.no](mailto:arne@storefjell.no)  
Telefonnr: 97978000

Ansvarlig aktør:  
Org.nr: 988 889 245  
Firma: HRP AS  
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Oppdragsleder: Torstein Kaslegard  
E-post: [tk@hrpas.no](mailto:tk@hrpas.no)  
Telefonnr: 94896408

## OM PLANINITIATIVET

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og er bygd opp i samsvar med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL (FOR-2017-12-08-1950)*. Planinitiativet er et viktig verktøy i planprosessen og sikrer at plansaken er tilstrekkelig opplyst, fundert ift. gjeldende planer, myndighetskrav og forhold som kan påvirke samfunnssikkerhet, kulturmiljø og naturmiljø mm.

## INNHold

1	Innledning.....	5
1.1	Konsulent.....	5
1.2	Eiendomsopplysninger .....	5
2	Formålet med planarbeidet .....	6
3	Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	6
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	7
5	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	10
6	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	11
7	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser .....	12
8	Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner .....	12
8.1	Kommuneplan .....	12
8.2	Gjeldende reguleringsplan .....	14
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	14
10	Samfunnssikkerhet.....	14
11	Berørte parter som skal varsles om planoppstart .....	15
12	Prosess for samarbeid og medvirkning.....	15
13	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.....	16

## 1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Storefjell hotell AS til å revidere gjeldende detaljreguleringsplan for Storefjell, planid 2011001.

Planinitiativet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *Forskrift om behandling av private detaljreguleringsforslag etter plan- og bygningsloven (pbl)*.



FIGUR 1.KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS BELIGGENHET.

### 1.1 KONSULENT

HRP AS er landsdekkende leverandør av prosjektledelse, byggeledelse, utredning og analyse, rådgiving, arkitekttjenester og sikkerhetsrådgiving. HRP har siden etableringen på Hønefoss i 2005 vokst fra 3 til mer enn 450 ansatte og er i dag Norges ledende leverandør av konsulenttjenester innen bygg & anlegg og sikkerhetsrådgiving.

### 1.2 EIENDOMSOPPLYSNINGER

Følgende eiendommer blir berørt av planarbeidet/planforslaget: gnr./bnr.: 24/46, 48, 66, 50, 92, 93, 142, 148 og 149, i Gol kommune.

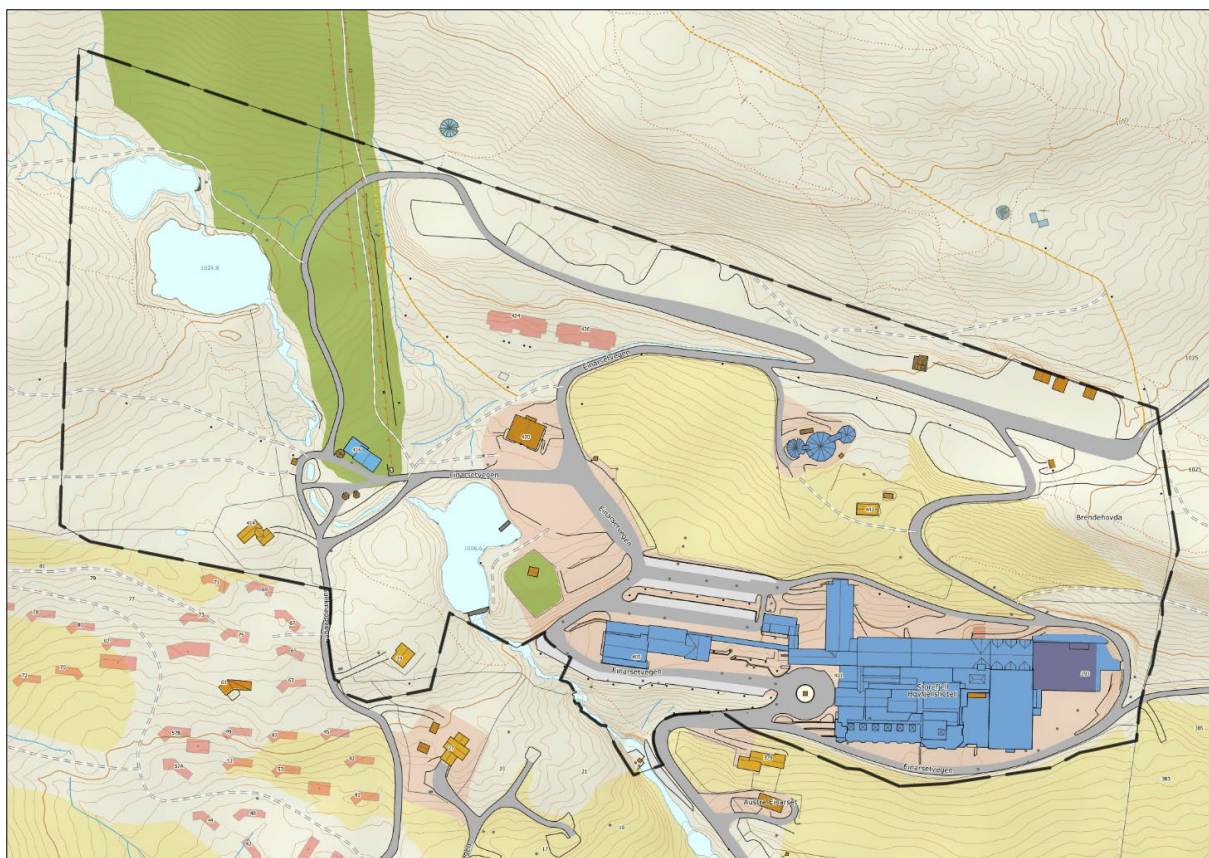
## 2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å revidere gjeldende reguleringsplan for Storefjell. Gjeldende reguleringsplan bygger på en mulighetsstudie utarbeidet i 2007/2008 og mye har skjedd siden den tid. Blant annet har prosjektet fått tid til å modnes og trender har endret seg. Dette har resultert i at første byggetrinn med leilighetsbygg er basert på en mindre endring av reguleringsplan. I tillegg har naboen av Storefjell Høyfjellshotell startet en massiv utbygging på sitt område. Det er også generelt økende trafikk på Golsfjellet. Det er derfor ønskelig å gjøre endringer for å gjøre reguleringsplanen mer hensiktsmessig ut ifra dagens ønsker om videreutvikling av virksomheten. Utnyttingsgraden vil forbli den samme.

## 3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Storefjell høyfjellshotell ligger på Golsfjellet ca. 2 mil fra Gol sentrum. Området er dominert av eksisterende bebyggelse Storefjell Høyfjellshotell og Storefjell ski og akesenter. Område rundt er en blanding av hytter og støler.

Planområdet er på til sammen ca. 162 daa.



FIGUR 2. FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING.

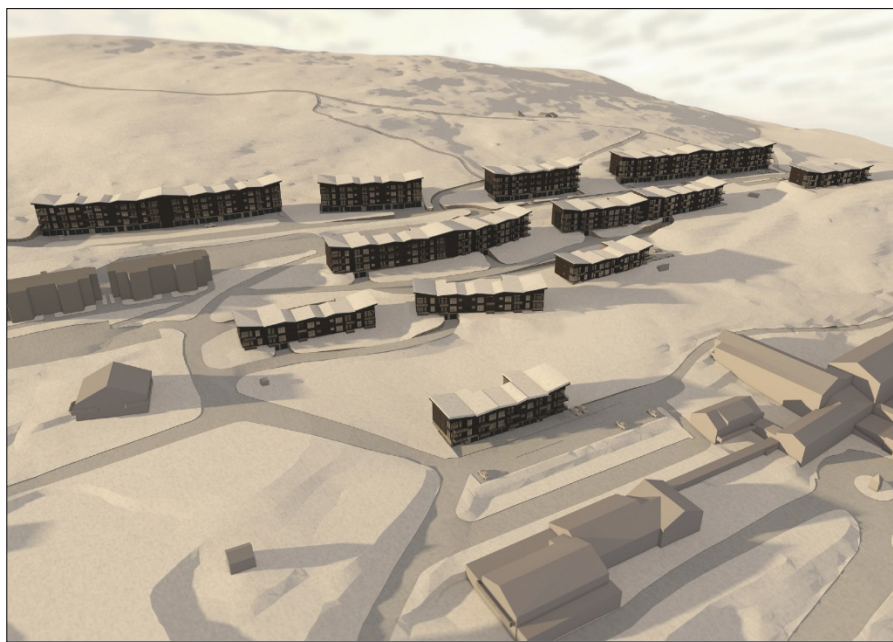
#### 4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det er utarbeidet en mulighetsstudie basert på det bygningsvolumet gjeldende reguleringsplan gir muligheter for. Dette arbeidet tok for seg plassering i forhold til eksisterende bebyggelse, parkering, eksisterende infrastruktur og ønske om å skape en korridor mellom eksisterende hotell og ny bebyggelse. Mulighetsstudiet viser 18 nye leilighetsbygg med til sammen 233 leiligheter i tillegg til leilighetsbygget som er bygd og det som er under oppføring. Parkering skal delvis under bygg og delvis på bakkenivå.

Dagens grøntkorridorer (G1 og G2 i gjeldende reguleringsplan) går vertikalt på terrenget fra hotellet og opp på plataet ovenfor dagens bebyggelse. I G2 står det lavvoer som er en del av aktivitetstilbud på Storefjell. Lavvoene nærmer seg sin levetid og må etter hvert erstattes med et nytt tilbud. Meningen er å rive disse og bygge et nytt aktivitetshus i tilknytning til skiheisområdet. Da får en samlet mye av aktivitetstilbudet på ett område. Området ligger også strategisk mellom de to utbyggingsområdene Storefjell og Storefjellstølen.

Ved å legge grøntkorridoren med terrenget og langs hotellet så får en flere positive effekter. For det første så etableres det en buffer mellom hotellet og leilighetsbebyggelsen. For det andre så får en etablert et bedre tilbud for skiløype og sykkelsti fra aktivitetsområdet ut i løypenettet for Golsfjellet. Det kan nevnes at det i tiltaksplan for masterplan Stisykkelutvikling – Gol kommune er forslått en slik løsning.

I gjeldende reguleringsplan er det satt av et område for parkering for dagsturister. Slik Golsfjellet har utviklet seg så er dagsturismen fordelt seg over hele Golsfjellet. Blant annet har skiheisen i Bualie tatt en del av trafikken. Det forslås derfor å redusere antallet parkeringer for dagsturisme innenfor planområdet og at de p-plassen som opprettholdes flyttes til skiheis/aktivitetsområdet.



FIGUR 3. FORSLAG TIL BEBYGGELSE SETT FRA SØRVEST.



FIGUR 4. FORSLAG TIL BEBYGGELSE SETT FRA SØRVEST.

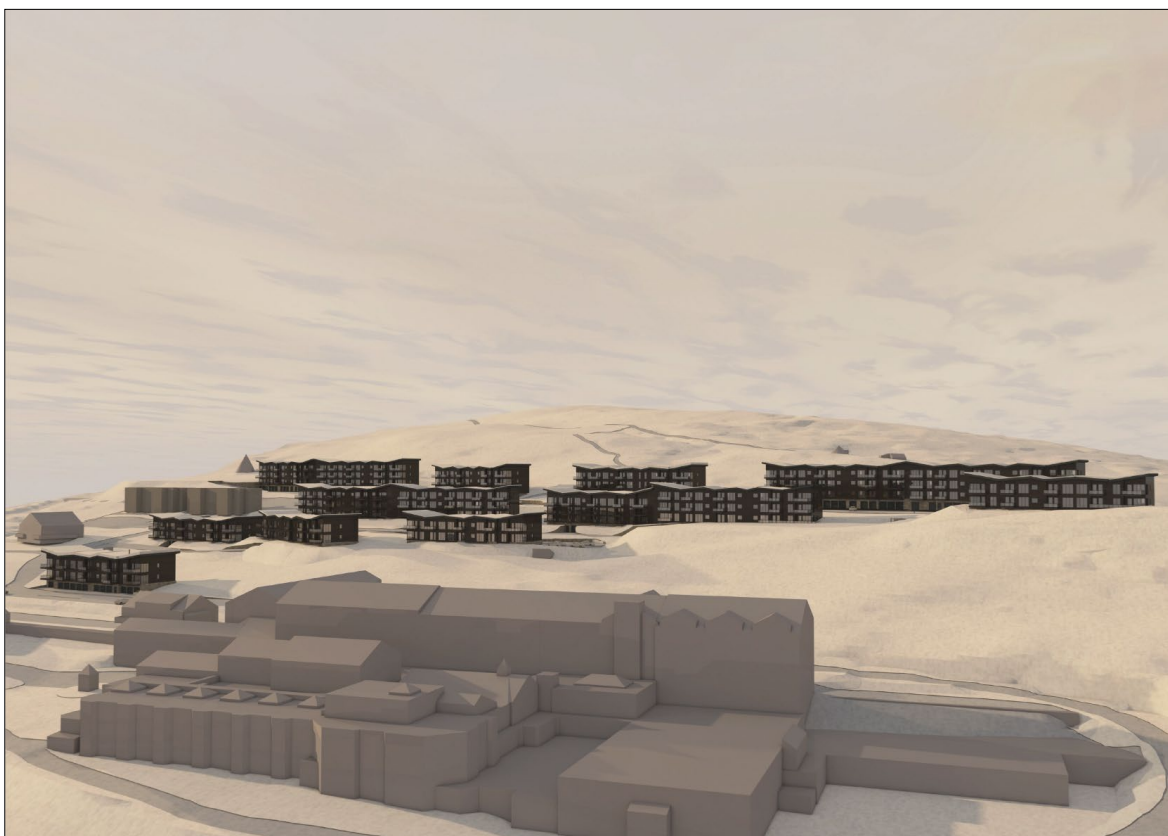
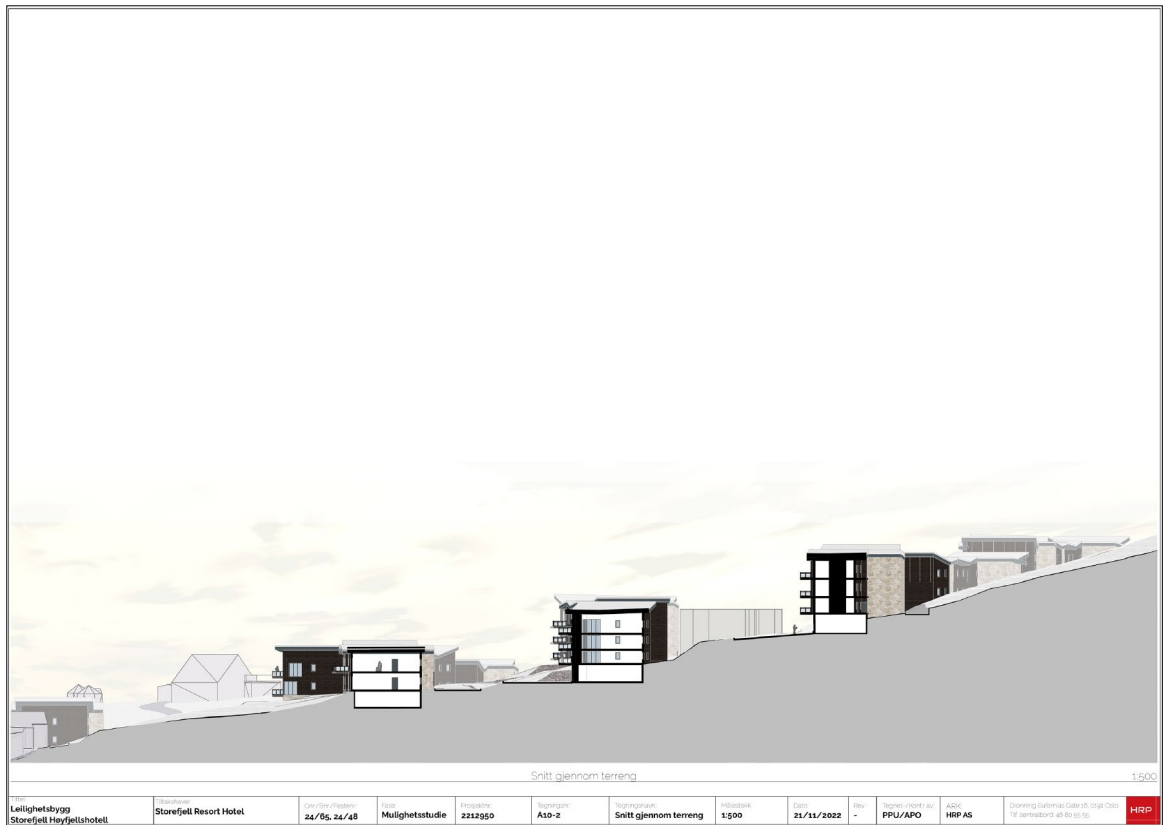


FIGURE 5: FORSLAG TIL BEBYGGELSE SETT FRA SØRØST.





FIGUR 6. SNITT GJENNOM PLANOMRÅDET.



FIGUR 7. SITUASJONSPLAN SOM VISER PLANLAGT BEBYGGELSE SAMT EKSISTERENDE OG NY INFRASTRUKTUR.

## 5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Det er ikke lagt opp til å øke utnyttingsgraden i området. Målet er å endre på plasseringene. Utnyttingsgraden og mønehøyder i gjeldende reguleringsplan:

Område	BYA	Maks mønehøyde
FU1	2063 m <sup>2</sup>	9 m
FU2	2863 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU3	1330 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU4	808 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU5	1068 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU6	608 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU7	2819 m <sup>2</sup>	9 m
FU8	1202 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU9	2927 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU10	300 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU11	2280 m <sup>2</sup>	22,5 m
Delsum	18286 m <sup>2</sup>	
H1	13440 m <sup>2</sup>	12,5 m*
H2-H3	350	12,5
<b>Sum</b>	<b>32058 m<sup>2</sup></b>	

\* Eksisterende hotell skal ha samme høyde som i dag.

Regnestykket ovenfor er basert på opprinnelig reguleringsplan som sa BYA = 35% for hele byggeområdet.

I situasjonsplanen i figur 6 er utnyttingsgraden beholdt mens områdene er endret. Regnestykket i mulighetsstudiet ser slik ut:

Område	BYA	Maks mønehøyde
FU1-FU2, FU4- FU9	12492 m <sup>2</sup>	9 m og 13 m
FU3	1330 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU10	300 m <sup>2</sup>	12,5 m
FU11	2280 m <sup>2</sup>	22,5 m
Delsum	16402 m <sup>2</sup>	
H1	13440 m <sup>2</sup>	12,5 m*
H2-H3	350	12,5
<b>Sum</b>	<b>30192 m<sup>2</sup></b>	

Ved en revisjon av reguleringsbestemmelsene så vil en regne ut en utnyttingsgrad som tilsvarer gjeldene reguleringsplan.

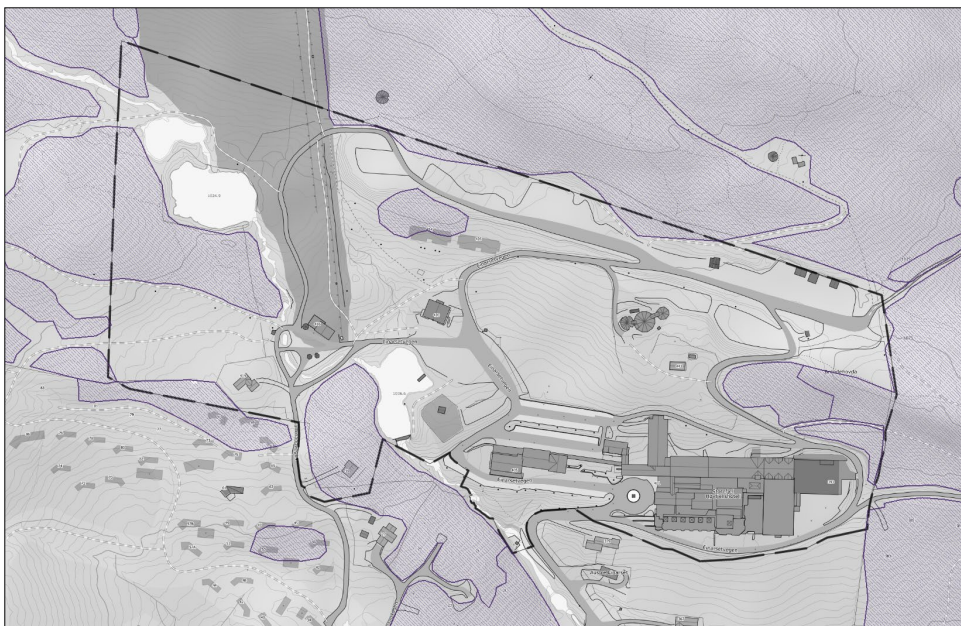
Når det gjelder mønehøyder så er det ønskelig å øke den med 0,5 m for de områdene som i dag har 12,5 m mønehøyde. Dette begrunnes blant annet med at nyere byggekrav gjør at etasjene blir litt større. Utbyggingen i naboområdet på Storefjellstølen har endret områdets karakter og burde tåle en noe høyere bebyggelse på Storefjell sitt område. Storefjellstølen har inntil 13 meter mønehøyde på leiligheter mot Storefjell. Vi ønsker å øke mønehøyden til 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. Området i nordøst som tidligere hadde 9 meter beholder denne høyden.

## 6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Eksisterende grønnstruktur og skiheisområde blir ivaretatt. Området G2 i gjeldende reguleringsplan legges mer parallelt med terrenget noe som gjør området mer tilgjengelig og utnyttbart. Parkering for leilighetsbyggene er i hovedsak tenkt plassert i bebyggelsen.

Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker en observasjon av Grønnefink som er en truet art, tre observasjoner av gulspurv som er en trua art, seks observasjoner av taksvale som er en nær trua art og en observasjon av tårnseiler som er nær trua art. Registeringen er gjort midt i hotellet. Disse observasjonene må følges opp i planarbeidet. Det er ikke registrert at eiendommen er berørt av andre truede arter, arter av nasjonal interesse, kulturlandskap eller liknende.

Ifølge Miljødirektoratets naturbase er det foretatt en registrering av naturtyper (NIN) i området. Det er registrert Boreal hei - moderat kvalitet, dårlig tilstand. Området strekker seg over store deler av Golsfjellet. Innenfor planområdet er det i hovedtrekk registrert områder med stor verdi og noen områder med middels verdi. Dette følges opp i planarbeidet.



FIGUR 8. KART SOM VISER OMRÅDENE DET ER REGISTRERT NATURTYPER (NIN) INNENFOR PLANOMRÅDET.

## 7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. I hovedsak går planarbeidet ut på å justere plasseringen av allerede godkjent bebyggelse. Bebyggelsen nærmest hotellet blir flyttet opp på platået i øvre delen av planområdet der det tidligere var regulert inn parkeringsplass. Bebyggelsen her legges i bakkant av dette platået.

Høyden på platået samsvar med mulig plassering av øverste bebyggelsen i planområdet for Storefjellstølen. At utbygger ved Storefjellstølen har fått tatt i bruk sitt areal med en relativt tett utnyttning og en høyere mønehøyde på bebyggelsen, tilsier at det vil være riktig å gjøre en vurdering også for utbyggingen knyttet opp mot Storefjell Høyfjellshotell. Utbyggingen i naboområdet har som nevnt tidligere endret området karakter.

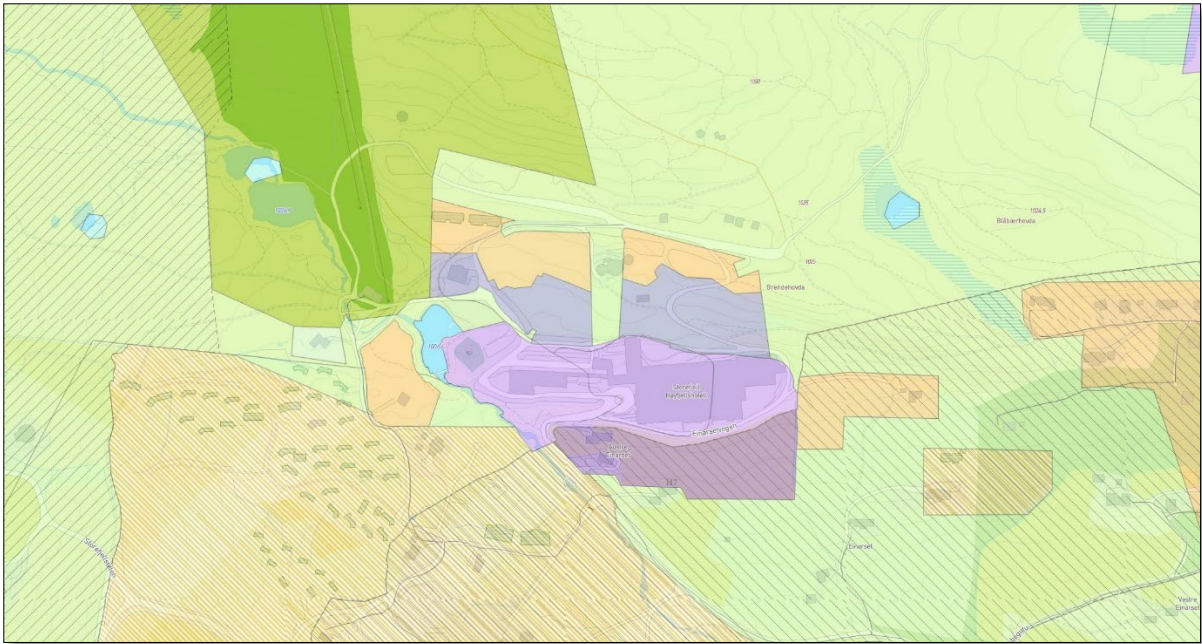
## 8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

### 8.1 KOMMUNEPLAN

I Kommuneplanens arealdel: ikrafttredelsesdato 06.09.2011, PlanID: 2009007 er følgende formål gjeldende for planområde:

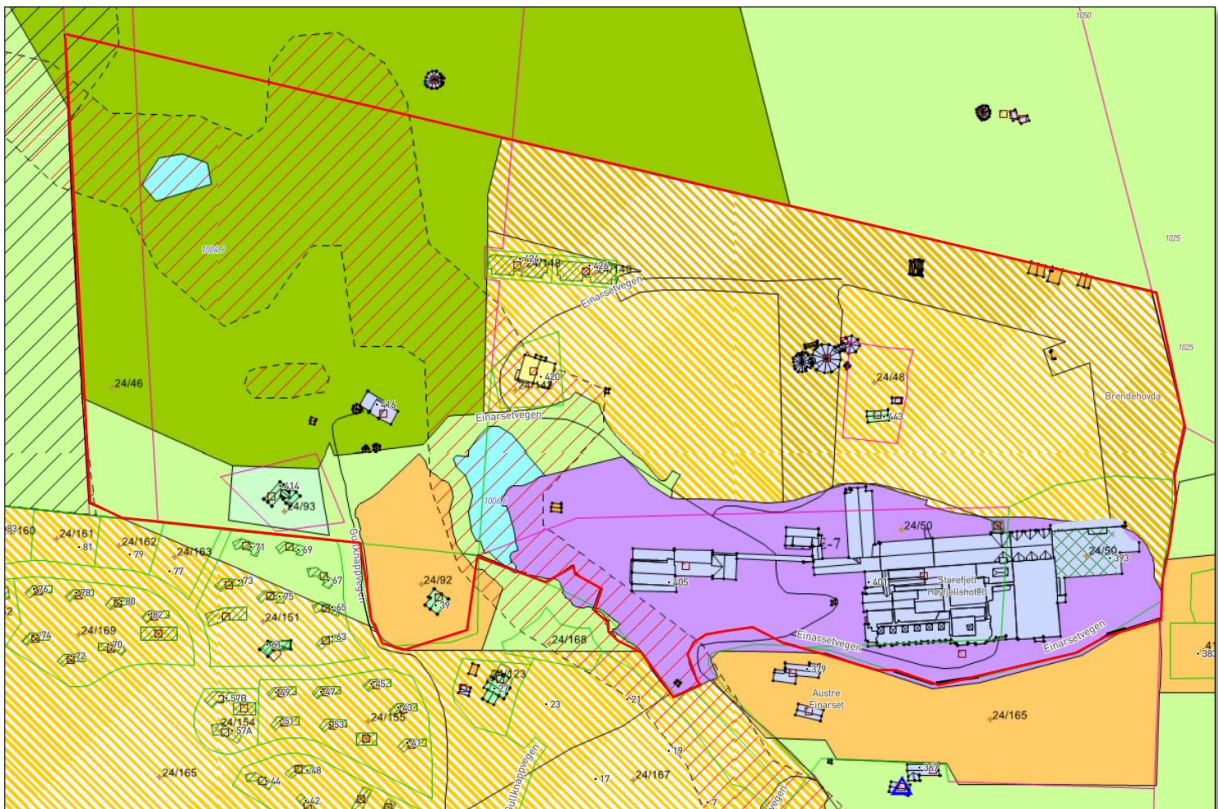
- Næringsvirksomhet - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritidsbebyggelse – nåværende
- LNF – nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Denne er noe upresis i forhold til gjeldende reguleringsplan da veier og parkering er regulert som LNF mens reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.



FIGUR 9. KARUTSNITT AV GJELDENDE KOMMUNEPLAN.

Kommuneplanutvalget tok dette opp i sak 32/2022 den 29.09.22 der de gjorde vedtak om at kommeplanen skulle justeres i samsvar med innspill som ble levert kommunen 26.04.21 om å tegne området som sammenhengende bebyggelsesområde. Kartutsnittet nedenfor er administrasjonens forslag til å etterkomme vedtaket.

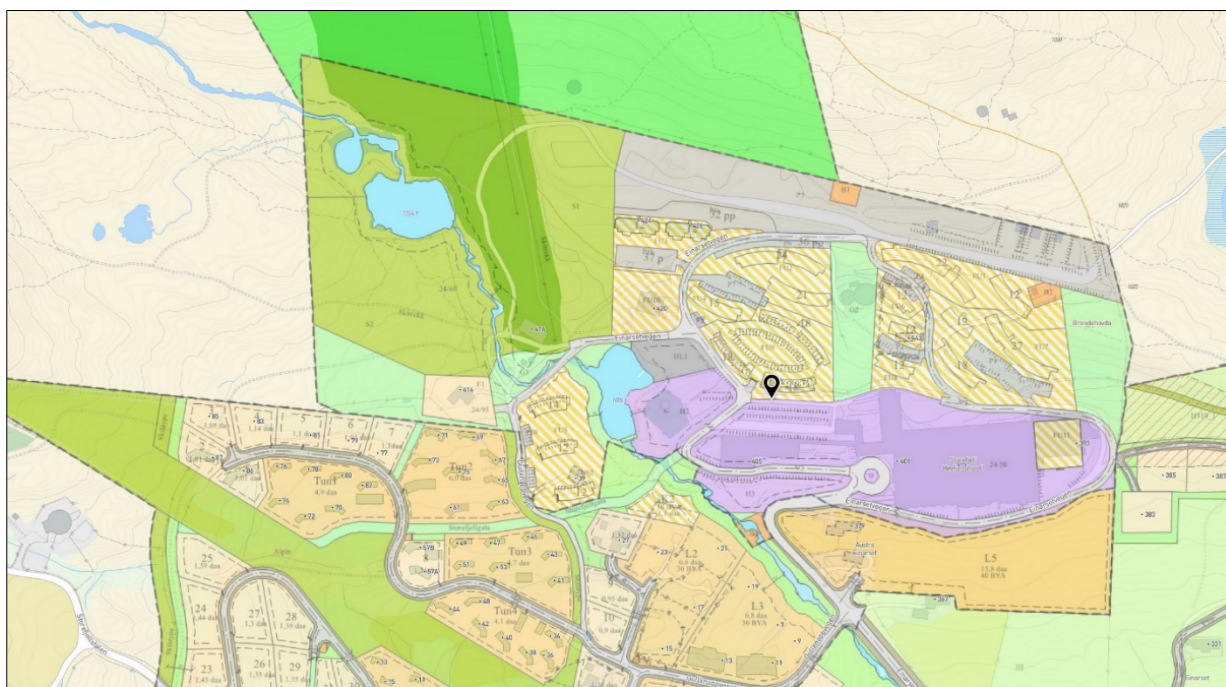


FIGUR 10: KARUTSNITT AV FORSLAG TIL NY KOMMUNEPLAN.

## 8.2 GJELDENE REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan for Storefjell, planid: 2011001 ble godkjent 14.12.2010. I årene etter er det gjennomført 3 mindre endringer av planinnholdet:

- 08.10.2013: Endring til kombinert fritids- og utleiebygg uten krav til rekkefølge.
- 24.09.2015: Endring av bestemmelser for fordeling mellom utleie/salg av leiligheter.
- 29.05.2018: Justering av FU3, P8, FU10, Fu4, P6, P7, P9, G2, V4 og V3.



FIGUR 11: KARUTSNITT AV GJELDENE REGULERINGSPLANER.

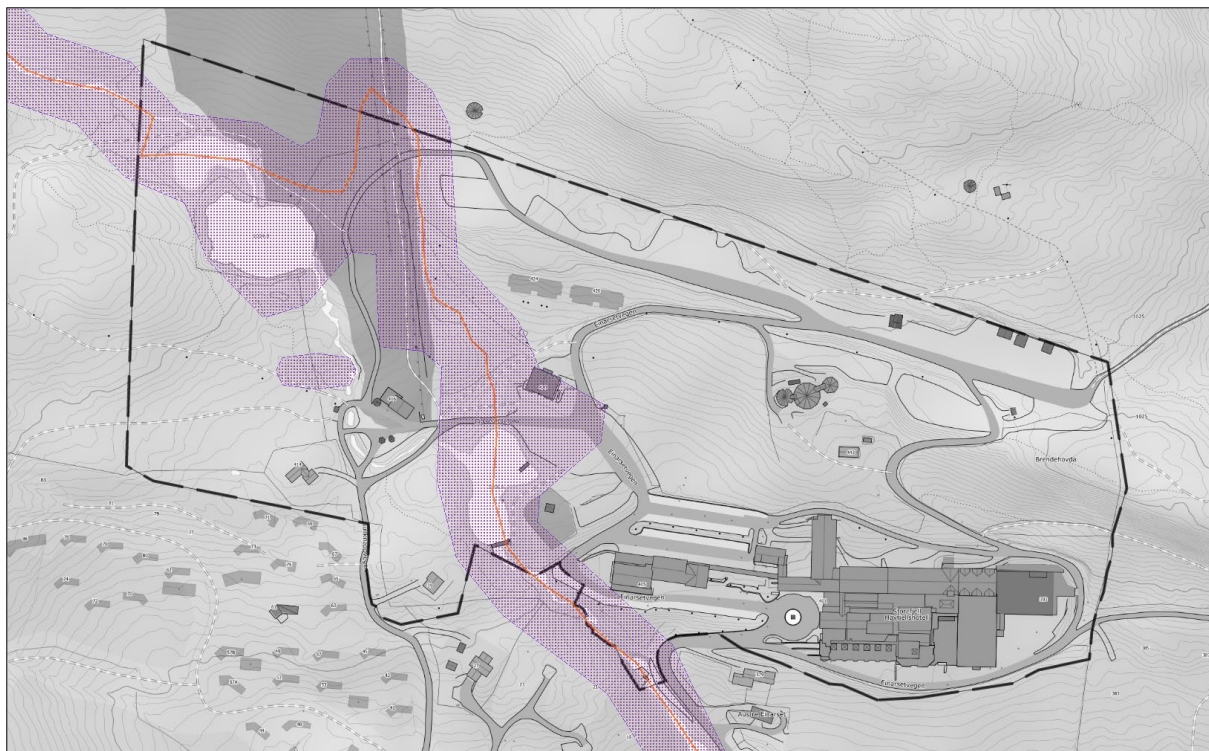
## 9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det antas at planforslaget vil ikke berøre vesentlige interesser, da planlagte tiltak i hovedsak er i tråd med overordnet planverk for Gol kommune.

## 10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ved søk i NVE Atlas ser en at området ikke er utsatt for skredhendelser, men innenfor planområdet ligger deler under aktsomhetsområder for flom.

Det vil bli utarbeidet en ROS analyse i forbindelse med planarbeidet.



FIGUR 10. KARUTSNITT SOM VISER AKTSOMHETSOMRÅDE FOR FLOM.

Det er ellers ingen faktorer ved planforslaget som tilsier at forslaget vil være en fare for samfunnssikkerheten da omfanget av forslaget i forhold til gjeldende reguleringsplan er begrenset.

## 11 BERØRTE PARTER SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

I tillegg til private berørte parter vil følgende offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner få tilsendt varsel om oppstart av planarbeid:

Navn	Adresse	Poststed/epost
Viken Fylkeskommune	Utviklingsavdelingen	<a href="mailto:post@viken.no">post@viken.no</a>
Statsforvalteren i Oslo og Viken		<a href="mailto:sfovpost@statsforvalteren.no">sfovpost@statsforvalteren.no</a>
Statens vegvesen	Region sør	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>
Hallingdal Kraftnett as		<a href="mailto:kundesenter@hallingdal-kraftnett.no">kundesenter@hallingdal-kraftnett.no</a>
Mattilsynet	Felles mottak	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
NVE	Region sør	<a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a>
Hallingdal brann- og redningstjeneste IKS		<a href="mailto:post@hallingdal-brannvesen.no">post@hallingdal-brannvesen.no</a>
Gol Kommune		<a href="mailto:postmottak@gol.kommune.no">postmottak@gol.kommune.no</a>

## 12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Ordinær planprosess vil følges med mulighet for medvirkning gjennom hele prosessen, og da spesielt i forbindelse med varsel om oppstart og under offentlig høring. Det legges ikke opp til særskilt informasjonsmøte.

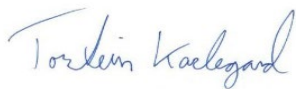
### 13 VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter Plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017).

Vi mener planen ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Omsøkte tiltak ligger i område som allerede er godkjent som område for bebyggelse.

#### HRP AS avd. Gol



Torstein Kaslegard  
Arealplanlegger

Tlf: 94896408

E-post: [tk@hrpas.no](mailto:tk@hrpas.no)

Vedlegg: Mulighetsstudie datert 17.04.23