

Hallingdal, 31.08.2026

Vår ref. 655320-01

Søknad om mindre reguleringsendring - Detaljregulering Storefjellstølen (PlanID: 2022001)

Det søkes med dette om mindre reguleringsendring for Detaljregulering Storefjellstølen (planID 2022001) i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14. Planområdet ligger på Golsfjellet og er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende vegger, parkering, grønnsstruktur og teknisk infrastruktur. Omsøkte endring omfatter sammenslåing av tomt 4 og tomt 5 i gjeldene reguleringsplan til én samlet tomt med felles adkomst.

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan reguleringsendringer gjennomføres som mindre endring når den i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Asplan Viak er engasjert av Hyttedrift AS til å gjennomføre arbeidet.

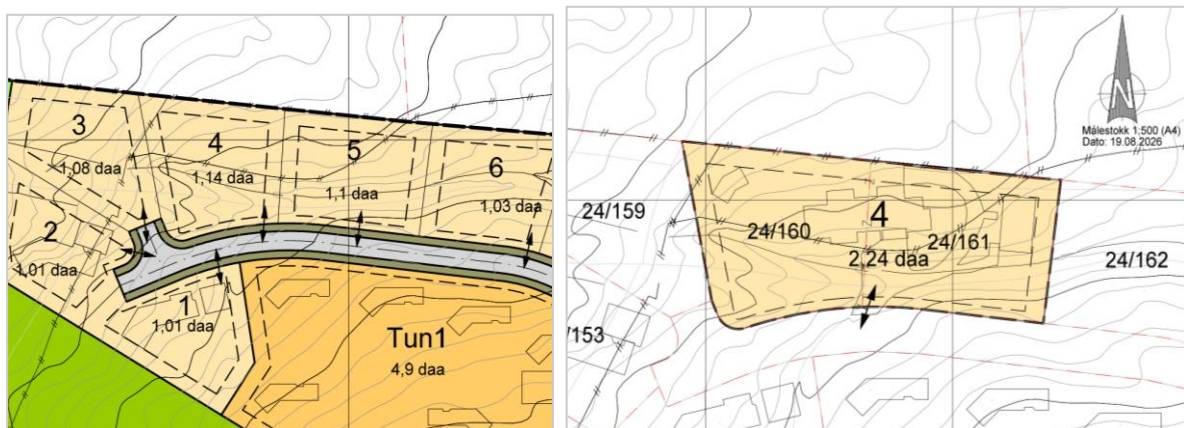


Figur 1: Planområdets omtrentlige plassering er vist med rød sirkel.

Beskrivelse av foreslått endring

Foreslått reguleringsendring innebærer at tomt 4 (gnr./bnr. 24/160) og tomt 5 (gnr./bnr. 24/161) i gjeldende reguleringsplan slås sammen til én samlet tomt. Formålet er å legge til rette for ett større og ett mindre bygg på den sammenslåtte tomten, fremfor to separate tomter. Som følge av sammenslåingen fjernes tomtegrensen mellom eiendommene, og det etableres én felles adkomst fra Gullknappvegen. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt en BYA på 175 m², i tillegg til 36 m² avsatt til parkering for hver av tomtene. For den sammenslåtte tomten foreslås et samlet BYA på 310 m², inkludert bygninger og parkering. Endringen legger til rette for en mer arealeffektiv utbygging, og det samlet tillatt BYA reduseres med 112 m² sammenlignet med dagens regulering.

Endringen medfører at tabellen under punkt 5.1 i reguleringsbestemmelsene oppdateres med utnyttelsesgrad for den sammenslåtte tomten. Den nye tomten videreføres med betegnelsen tomt 4, mens tomt 5 utgår som egen tomt og tas ut av reguleringsbestemmelsene.



Figur 2: Bildet til venstre viser utsnitt fra eksisterende plan med tomt 4 og 5 som to separate tomter. Bildet til høyre viser den planlagte endringen slik tomten vil se ut etter at de to eksisterende tomtene er slått sammen.

Virkninger av foreslått endring

Reguleringsendringen medfører at utnyttelsesgraden på den sammenslåtte tomten blir høyere enn for hver av de opprinnelige tomtene isolert sett. Likevel vil det totale utbyggingsomfanget bli lavere enn hva eksisterende reguleringsplan åpner opp for ved maksimal utnyttelse. Etter gjeldende reguleringsplan kan tomt 4 og tomt 5 samlet bebygges med inntil 422 m² BYA, mens den foreslåtte løsningen legger til rette for et samlet BYA på om lag 310 m². Planendringen gir dermed en reduksjon i tillatt bebygd areal sammenlignet med gjeldende regulering.

Selv om endringen legger til rette for ett større bygg på den sammenslåtte tomten, vurderes tiltaket å være godt innenfor de utviklingsrammene som allerede er lagt til grunn for området. Planområdet ligger i nær tilknytning til Storefjell Høyfjellshotell og inngår i et etablert reiselivsområde hvor større bygninger og relativt høy arealutnyttelse langs alpinanlegget allerede er en del av områdets karakter. Området rundt høyfjellshotellet er preget av større fritidsboliger, leilighetsbygg og reiselivsrelatert bebyggelse. Også i omkringliggende regulerte områder på Golsfjellet er det åpnet for fritidsbebyggelse med betydelig størrelse. Den foreslåtte løsningen introduserer derfor ikke en ny eller fremmed bebyggelsesstruktur, men viderefører den utviklingen som allerede er lagt til grunn for området. Endringen berører heller ikke viktige natur- eller friluftsinnteresser. Tiltaket gjennomføres innenfor eksisterende byggeområde og medfører ikke inngrep i nye arealer eller endringer i grønnstruktur, skiløyper eller andre områder av betydning for friluftslivet.

Samlet vurderes planendringen å ha begrensede virkninger for omgivelsene. Formålet videreføres, det totale utbyggingsomfanget reduseres sammenlignet med gjeldende regulering, og endringen forventes ikke å medføre økt belastning på vegnett, øvrig infrastruktur eller natur- og landskap. Endringen vurderes derfor å oppfylle vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 for mindre reguleringsendring.

Arkitekturen for de planlagte bygninger er i tråd med byggene rundt og fremkommer av vedlagte tegninger. Det er ikke behov for endring av byggehøyde eller andre reguleringsbestemmelser.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Linnea Svinndal

Arealplanlegger

Telefon +4798430271

E-post linnea.svinndal@asplanviak.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt av foreslått reguleringsendring
- Perspektivtegninger av planlagt bebyggelse
- Situasjonsskart

- **Adresseliste for varsling av berørte parter:**

Offentlige instanser

Buskerud Fylkeskommune	post@bfk.no	Hauges gate 89	3019 Drammen
Statsforvalteren Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	sfospost@statsforvalteren.no	Postboks 325	1502 Moss

Naboer og grunneiere

Gnr/Bnr	Eiernavn	Eieradresse	Postkode
24/159, 24/162, 24/163	Cba 100 AS	Furujordet 27	3550 Gol
24/153	Janne Irene Tyskø D'Arcy	Sørkedalsveien 24	0754 Oslo
24/152	Kongsgaard Hytteutleie AS	Grålumveien 148	1712 Grålum
24/169, 24/46, 24/165	Knut Brusletto	Storefjellstølen 52	3550 Gol
14/89	Anne Gunhild Bakken	Lundheimgutø 3	3550 Gol