

Oppdragsgiver: Hallingdal Hytteservice AS
Oppdragsnavn: Breidablikk II - Geilo - Detaljregulering
Oppdragsnummer: 616707-03
Utarbeidet av: Nina Helene Ask
Oppdragsleder: Eirik Øen
Dato: 15.12.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Sammendrag av innkomne merknader med kommentar

1. Statens vegvesen

1.1. Sammendrag av innspill

1.2. Forslagstillers kommentar

2. Mattilsynet

2.1. Sammendrag av innspill

2.2. Forslagstillers kommentar

3. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud og Akershus

3.1. Sammendrag av innspill

3.2. Forslagstillers kommentar

4. Buskerud fylkeskommune

4.1. Sammendrag av innspill

4.2. Forslagstillers kommentar

5. Hol kommune v/teknisk sektor

5.1. Sammendrag av innspill

5.2. Forslagstillers kommentar

6. Sameiet Breidablikk Geilo

6.1. Sammendrag av innspill

6.2. Forslagstillers kommentar

7. Utvalg for plan og utvikling

7.1. Rådmannens innstilling

7.2. Vedtak

7.3. Forslagstillers kommentar

Versjonslogg:

02	15.12.25	Rev. etter politisk avklaring ift lekearealer, jf. UPU sak 140/2025	EIØ	-
01	29.10.25	Nytt dokument	NHA	EIØ
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Statens vegvesen

1.1. Sammendrag av innspill

Universell utforming:

- Anbefaler endret ordbruk i bestemmelse, samt fastsetting av størrelse, dekke og trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti for parkeringsplasser.
- Ber om at kravene for sykkelparkering inkluderer belysning og tak/låst bod, og tilrettelegging for lading av el-sykler til minst 50% av plassene.

Lading av el-bil:

- Ber om at det vurderes å fastsette krav til lading av el-bil, med krav til ferdigstilling og minimum ett ladepunkt ved parkeringsplass for forflytningshemmede.
- Ber om at løsning for ladepunkt redegjøres for i situasjonsplan og teknisk beskrivelse ved byggesøknad.

Støy:

- Ber om rettelse av støybestemmelse

1.2. Forslagstillers kommentar

Universell utforming - Ordbruk endret, størrelse fastsatt for tydelighet. Videre henvises det til krav i gjeldende lovverk, da dette sikres gjennom TEK-17. Ytterligere tiltak reguleres av behovet for kjøpere, og håndteres utenfor planprosessen.

Det sikres en bestemmelse om at løsning for el-billadere skal redegjøres for til byggesak, og minst en parkeringsplass for forflytningshemmede skal ha tilgjengelig ladepunkt for elbil.

Støy - bestemmelse rettet.

2. Mattilsynet

2.1. Sammendrag av innspill

Opplyser om at alle innspill ved oppstart av planen er ivaretatt, og har ingen ytterligere kommentarer.

2.2. Forslagstillers kommentar

Takker for orienteringen.

3. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud og Akershus

3.1. Sammendrag av innspill

Støy:

- Mener støy er løst på riktig måte, men at det må henvises til riktig tabell i bestemmelsen.

Barn og unge:

- Anbefaler at bestemmelse for opparbeiding av lekeplass for de minste endres til «skal opparbeides» i § 5.
- Anbefaler sterkt at det stilles krav til en større lekeplass, som i tillegg til sandlekeplass, også har et tilbud for de minste barna i skolealder.

3.2. Forslagstillers kommentar

Støybestemmelse rettet.

Barn og unge - endret ordbruk til «skal», og fastsatt krav om minst ett fastmontert lekeapparat i tillegg til sandlek for å tilrettelegge for barn i førskole- og barneskolealder.

Anbefalingen om å sikre en større lekeplass for de minste barna i skolealder er ivaretatt i rev. forslag.

Det minnes også om at det er under 100 m til rekreasjonsområdet Slåttahølen, 200 m til skolen med tilhørende lekeplasser, og Ustedalsfjorden rundt som kan benyttes som rekreasjon og lek. Dette er områder for rekreasjon og lek som er offentlig tilgjengelige lekeplasser i nærområdet.

4. Buskerud fylkeskommune

4.1. Sammendrag av innspill

Barn og unges interesser:

- Ber om at minimumskravet for lekeplassareal innenfor planområdet økes i bestemmelsene.
- Anbefaler at det i størst mulig grad legges til rette for lekearealer på bakkeplan.

Videre poengteres det at øvrige merknader fra varsel om oppstart er hensyntatt på en bra måte, og at de ikke har noen ytterligere merknader.

4.2. Forslagstillers kommentar

Det er fastsatt nytt krav om minst ett fastmontert lekeapparat i tillegg til sandlek for å tilrettelegge for lek for både barn i førskole- og barneskolealder innenfor planområdet. Videre er nå kravet til lekearealer ivaretatt i rev. forslag, ref. kap 3.2.

Plassering av lekearealene forutsetter at de oppfyller krav om forskriftsmessig tilgjengelighet, og vurderes derfor som tilstrekkelig tilrettelagt når det kommer til tilgjengelighet for alle barn.

5. Hol kommune v/teknisk sektor

5.1. Sammendrag av innspill

Påpeker et behov for forholdsmessig anleggsbidrag for å finansiere fremtidig utbygging av VA-infrastrukturen som er påkrevd, og rekkefølgekrav knyttet til VA. Følgende elementer er sentrale for Breidablikk II:

- Kapasitetsøkning Geilo VV
- Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. høydebasseng
- Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA

5.2. Forslagstillers kommentar

Anleggsbidrag tas til orientering.

6. Sameiet Breidablikk Geilo

6.1. Sammendrag av innspill

Utrykker bekymring for:

- Utnyttelsesgrad, da de mener den er overskredet ift. godkjent arealbruk og press på utearealene
- Misvisende tegninger i planbeskrivelsen
- Sperring av rømningsveier for eksisterende bygg
- Trafokiosk, ber om synliggjøring på alle tegninger samt at den medregnes i arealbruken
- Renovasjon, mener den bør etableres lukket og innvendig.

Ber også om at det avsettes en nærlekeplass og vurderer behovet for to underetasjer for boder og parkering på nytt.

6.2. Forslagstillers kommentar

Tegninger i planbeskrivelsen er innenfor de regulerte forholdene, og samsvarer med planforslaget. Noen tegninger er mer skjematisk, da hensikten er å vise volum. Endringer på byggets fasade kan forekomme.

Planforslaget legger ikke opp til sperring av rømningsveier utenfor planområdet, og tiltak holder seg på egen eiendom.

Nyoppført trafo innarbeides med eget formål på plankartet.

Renovasjon tas til orientering.

7. Utvalg for plan og utvikling

Saksfremlegg 94/25 i møte til utvalg for plan og utvikling 21.08.2025.

7.1. Rådmannens innstilling

Ber om at følgende endring før saken fremmes til ny 1. gangs behandling:

«Lekeplass skal avsettes som eget formål i plankartet. Arealet skal utvides slik at det gir tilstrekkelig kapasitet for både barn i alderen 1-5 år og barn i aldersgruppen 5-13 år.»

Ønsker at det utarbeides illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn opprinnelig. Det bør da settes en maksimal byggehøyde omtrent 3 meter lavere enn foreslått kotehøyde.

7.2. Vedtak

Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

«Før planforslaget til Breidablikk 2 fremmes til 2. gangs behandling, må arealer til nærlekeplass/plasser være sikret. Arealene må gi tilstrekkelig kapasitet for barn i alderen 1-5 år og barn i aldersgruppen 5-13 år.

7.3. Forslagstillers kommentar

Det er fastsatt krav om minst ett fastmontert lekeapparat i tillegg til sandlek for å tilrettelegge for førskole- og barneskolealder.

Kravet til lekearealer er nå innarbeidet og ivaretatt i rev. forslag, ref. kap 3.2.