



Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 - ny sluttbehandling av planen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 med følgende endring:

1. Felt f_UTE1 i plankart utvides i nord, og byggegrense justeres, som vist i figur 2. Bestemmelsesområde #1 videreføres i det reviderte plankartet.
2. Plankart revideres med nedjustert størrelsen av felt F14, ref. til 21 parkeringsplasser, samt utvidet avstand til turstien.
3. Bestemmelse pkt. 2.1.1.1 'Grad av utnytting', revideres til: '750m2.'
4. Bestemmelse pkt. 2.1.1. 2 b) 'Utforming', siste setning, endres til: 'Store vindusflater tillates ikke.'
5. Bestemmelse pkt. 2.1.2 'Uteoppholds- og lekearealer', siste setning, endres til: 'Lek- og felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med.'
6. Planfremmer bes justere planmaterialer i tråd med ovennevnte.

Saken avgjøres av

Kommunestyre.

Vedlegg

1. Vedtak i klagesak, brev fra Statsforvalteren datert 11.03.26
2. Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12
3. Plankart, datert 07.01.25
4. Reguleringsbestemmelse, datert 10.01.25
5. Fullstendig saksprotokoll klagebehandling, kommunestyre sak 110/25 (25.09.25)
6. Fullstendig saksprotokoll 2. gangs behandling, kommunestyre sak 61/2025 (22.05.25)

7. Fullstendig saksprotokoll 1. gangs behandling, Sak 69/24 (12.09.24)
8. Planbeskrivelsen, datert 16.08.24
9. ROS-analyse, datert 04.07.24
10. Plan- og profil, veger TC104, 15.08.24
11. VA-plan, 11.04.24
12. Helningskart, 15.08.24
13. Vannmiljø vurdering, 20.06.24
14. Tilrettelegging for brannvesenets innsats, 24.06.2020

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplanen for felt 14 ble vedtatt 22.05.25, men vedtaket ble påklaget, og kommunen oversendt saken til endelig behandling hos Statsforvalteren etter klagebehandling den 25.09.25. Statsforvalteren opphever vedtaket i brev datert 11.03.26, og kommunen må sluttbehandle planen på nytt.

Det vises til vedlagt vedtak i klagesak, brev fra Statsforvalteren datert 11.03.26. Saken ble sendt tilbake til kommunen for en ny behandling fordi kommunens begrunnelse ikke tilfredsstillende kravene i naturmangfoldloven (nml.) § 7 og forvaltningsloven (fvl.) § 25. Nml. § 7 krever at prinsippene i §§ 8–12 vurderes og begrunnes i vedtak, mens fvl. § 25 krever at disse vurderingene fremgår tydelig av begrunnelsen. Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14, vedtatt i kommunestyret den 22.05.25, er nå opphevet av Statsforvalteren. Statsforvalteren har vurdert følgende spørsmål:

1. *Om det er krav om konsekvensutredning, i tillegg til om planen er tilstrekkelig utredet ut fra krav i fvl. § 17 og naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12.*
2. *Om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnet, og om dette medfører ugyldighet jf. prinsippet i fvl. § 41.*
3. *Om kommunens vedtak er planfaglig forsvarlig begrunnet innenfor de rammer plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forvaltningsloven setter.*
 - a) I denne saken skulle det komme frem hvordan kommunen har gjort sine egne vurderinger vurdering av prinsippene i nml. §§ 8-12.
 - b) Det fremgår ikke av vedtak datert 22.05.25 hva som ligger til grunn for at kommunestyret har ikke fulgt rådmannens anbefaling.
 - c) Rådmannens vurdering ved 2. gangs behandling ikke inneholder en vekting av naturmangfoldets interesser fremfor andre samfunnsinteresser.
 - i. Verken rådmannen eller kommunestyret har begrunnet hvorfor de ønsker å vedta planforslaget med 21 enheter, og ikke 14 enheter som planfremmer tidligere foreslo.
 - ii. Verken rådmannen eller kommunestyret har begrunnet hvorfor man velger å tillate nedbygging av grøntarealet.

Forhold til overordnet plan

Planområdet er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (2002) satt av til næring (herberge og bevertningssted). Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 25% BYA (ca. 750m²) og tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 m. Reguleringsplanen blir da utfylt av en bebyggelsesplan i 2004, og her står det at utforming, materialvalg og farger skal framstå som en tradisjonell fjellgård/skysstasjon. Konstruksjonene skal da være stav/laft og plassert i et tradisjonelt tun. Planen strider med gjeldende krav på et tradisjonelt tun, men nytt bygg prosjekteres med større avstand fra turstien sammenlignet med tenkt bebyggelse fra 2004.

Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie strider da med de overordnede planene, men på grunnlag av prinsippvedtak for kalde og varme senger åpnes det for konsentrert fritidsbebyggelse her. 80% av enhetene bør ha en størrelse på mellom 30-100 m², og det skal også framgå av bestemmelsene at enhetene skal være tilrettelagt for utleie. Planen er i tråd med prinsippvedtaket, samt maks. tillatt mønehøyde.

Iht. gjeldende bebyggelsesplan skal parkering kun skje på p-felt A og gjeldende plan tilrettelegger for en adkomst fra nord. Det sikres nå en adkomst fra Aasremvegen i sør, og ivaretagelse av tursti uten trafikk. Det sikres fortsatt 1,5 p-plass pr. boenhet i tråd med gjeldende bebyggelsesplan, med 1 p-plass innenfor felt 14 (parkeringskjeller) og 0,5 p-plass på p-felt A.

Miljøkonsekvenser

Det vises til rådmannens vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 (vedlagt). Her vurderes det:

- § 8: om beslutningen bygger på tilstrekkelig og relevant kunnskap om naturmangfold.
- § 9: om eventuell usikkerhet tilsier føre-var-tilnærming.
- § 10: den samlede belastningen på naturmangfoldet i området.
- § 11: om kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver.
- § 12: om tiltak, lokalisering og utforming er de mest miljøforsvarlige, herunder vurdering av realistiske alternativer, sett opp mot planstatus og samfunnsmessige hensyn.

Kort oppsummert vurderer rådmannen at planforslaget er tilstrekkelig utredet etter naturmangfoldloven §§ 8–12 og kan vedtas. Det er ikke påvist truede arter eller prioriterte naturtyper, og tilgjengelig kunnskap anses tilstrekkelig til å fatte en forsvarlig beslutning. Selv om planen medfører inngrep i grøntareal og negative virkninger for landskap og friluftsliv innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, vurderes samlet belastning som akseptabel, og planforslaget anses samlet sett miljøforsvarlig

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen.

Vurdering

På bakgrunn av statsforvalterens vedtak i klagesaken, må kommunestyret fatte nytt planvedtak i saken. Rådmannen har gjort en vurdering av punktene i vedtaket fra Statsforvalteren under. For øvrige forhold vises det til vedlagte saksprotokoll fra behandlingen 22.05.25 (2. gangs behandling) og 25.09.25 (klagebehandling).

1. *Om det er krav om konsekvensutredning, i tillegg til om planen er tilstrekkelig utredet ut fra krav i fvl. § 17 og naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12.*

Statsforvalteren er enig med administrasjonens argumentasjon for at det ikke foreligger krav om konsekvensutredning. Statsforvalteren konkluderer også at kommunens vedtak bygger på vitenskapelig kunnskap, som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Statsforvalteren vurderer at vedtaket er tilfredsstillende utredet når det gjelder naturmangfoldet, og i hvilken grad dette vil bli berørt ved den utbyggingen som reguleringsplanen legger opp til, jf. nml. § 8. Siden Statsforvalteren har funnet at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er tilfredsstillende, er nml. § 9 om «føre var-prinsippet» dermed mindre relevant.

Rådmannen har derfor **ikke gjort** en ny vurdering av KU-forskrift, og viser til vedlagt protokoll fra 2. gangs behandling og klagebehandling. Rådmannen har gjort en tydelig vurdering av hvordan prinsippene i nml. §§ 8 - 12 er vurdert, i hvilken grad de er relevante og hvilken vekt de er tillagt (se vedlagt).

2. *Om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnet, og om dette medfører ugyldighet jf. prinsippet i fvl. § 41*

Statsforvalteren mener at det er 'sannsynlig' at reguleringsformålet må forstås som endret fra gangvei til privat vei i og med 2004-planen. Statsforvalteren mener også at realisering av tidligere reguleringsformål om turistbedrift ville naturligvis medført behov for en adkomstvei, men ikke nødvendigvis at det var gangveien rundt Geilotjernet som måtte benyttes etter bebyggelsesplanen fra 2004. Statsforvalteren never også at 'det er heller ikke utelukket at det uansett kunne ha blitt regulert en adkomstvei til området via gangveien rundt Geilotjernet selv om bebyggelsesplanen fra 2004 ikke hadde blitt vedtatt.'

Som rådmannen påpekt ved 2. gangs behandling, er det er vanskelig å se hvordan den opprinnelige bebyggelsesplanen kunne gjennomføres uten oppgradering av veitraséen da denne er under dimensjonert ift. dagens krav fra brannvesen. TEK17 og brannklassifisering skiller mellom: risikoklasse 4–6 (overnatting, hotell, herberge), og risikoklasse 1 og 2 (bolig og fritidsbolig). Det opprinnelige formålet var dermed forbundet med en høyere brannrisiko.

Statsforvalteren mener at hvorvidt den private veien/gangveien rundt geilotjernet skulle brøytes eller ikke, ikke kan anses å ha hatt betydning for resultat i saken, jf. prinsippet i fvl. § 41. Statsforvalteren finner ikke grunn til å konkludere endelig på om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnet, da de uansett mener dette ikke ville medført ugyldighet, jf. fvl. § 41. Rådmannen har derfor **ikke gjort** en ny vurdering ift. planforhold, og viser til vedlagt protokoll fra 2. gangs behandling og klagebehandling.

3. Om kommunens vedtak er planfaglig forsvarlig begrunnet innenfor de rammer plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forvaltningsloven setter.

- a) I denne saken skulle det komme frem hvordan kommunen har gjort sine egne vurderinger vurdering av prinsippene i nml. §§ 8-12, og det var ikke tilstrekkelig at kommunen henviste til rapporter og utredninger foretatt av plankonsulenten i planbeskrivelsen. Det vises til rådmannens vurdering av dette vedlagt.
- b) Det fremgår ikke av vedtaket datert 22.05.25 hva som ligger til grunn for at kommunestyret valgte å ikke følge rådmannens faglig begrunnede anbefaling i 2. gangs behandling. I klagebehandlingen i sak 110/25 den 25.09.25 la administrasjonen til grunn at kommunestyret hadde fulgt planfremmers argumenter, men dette var ikke tilfredsstillende etter Statsforvalterens vurdering.

Rådmannen kan vanskelig se at det foreligger grunnlag for å anbefale en annen løsning enn tidligere, og innstillingen i denne saken er derfor en gjentakelse av rådmannens innstilling i sak 61/2025. Det vises til figur 1 og 2 nedenfor, med rådmannens forslag til endringer i plankart, samt innsendt situasjonsplan (figur 3).

Dersom kommunestyret ønsker å vedta et alternativ til innstillingen, slik det ble gjort i behandlingen av sak 61/2025, må dette komme frem gjennom en tydelig faglig begrunnelse som følger vedtaket.

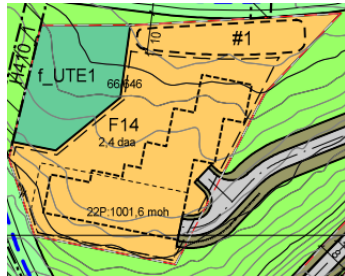


Fig. 1. Plankart 07.01.25

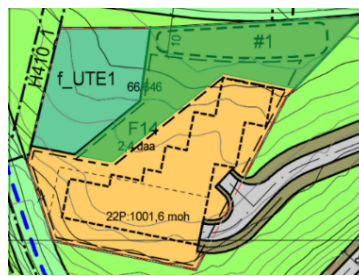


Fig. 2. Jf. innstillingen

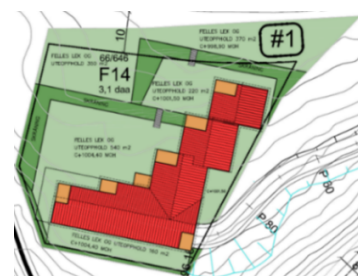


Fig. 3. Situasjonsplan

- c) I denne saken skulle det komme frem en vekting av naturmangfoldets interesser fremfor andre samfunnsinteresser.
- Verken rådmannen eller kommunestyret har begrunnet hvorfor de ønsker å vedta planforslaget med 21 enheter, og ikke 14 enheter som planfremmer tidligere foreslo. Statsforvalteren mener at antall enheter har betydning for de hensyn som skal tas ved nedbygging langs vassdraget.
 - Verken rådmannen eller kommunestyret har begrunnet hvorfor man velger å tillate nedbygging av grøntarealet. Statsforvalteren sier at det er ikke tvilsomt at en realisering av planen vil påvirke naturmangfoldet negativt, og det må synligjøres hvorfor kommunestyret likevel velger å nedbygge arealene langs vassdraget.

3 c) i: Reduksjon i antall enheter fra 21 til 14

Statsforvalteren har påpekt at byggegrensen mot vassdraget har sentral betydning for tiltakets landskapsvirkning, nedbygging av grøntareal og påvirkning på friluftsområdet. Rådmannen er enig i at byggegrensen er et avgjørende virkemiddel, men vurderer samtidig at antall enheter ikke kan vurderes isolert, men må ses i sammenheng med bebyggelsens samlede utforming, volum, plassering og forhold til vassdraget.

Kommunen mottok et planforslag med maks. 14 enheter den 19.03.24, og det vises til plankartutsnitt datert 28.02.24 (figur 4) med tenkt «tunbebyggelse» i tråd med det arkitektoniske uttrykket fastsatt i reguleringsvedtaket fra 2004 (figur 5). Dette plankartet (se figur 4 under) ble ikke lagt frem ved 1. gangs behandling, da saken skal baseres på det formelle planforslaget. Administrasjonen erkjenner likevel at dette alternativet med fordel kunne vært synliggjort tydeligere i prosessen. Det understrekes videre at gjeldende bebyggelsesplan fra 2004 åpnet for 24 enheter innenfor felt 14, og at planforslaget med 21 enheter allerede representerer en reduksjon sammenlignet med gjeldende planstatus.

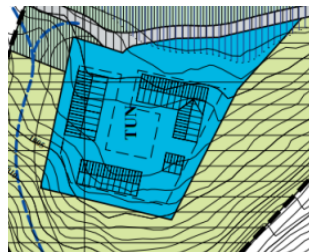
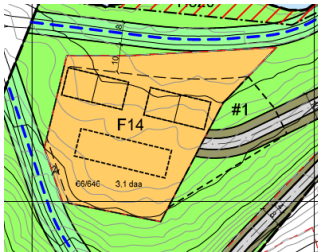


Fig. 4. Plankart 28.02.24 Fig. 5 Bebyggelsesplan 2004

Ved 1. gangs behandling vurderte administrasjonen at planforslaget med inntil 21 enheter, gjennom justert byggegrense og ny utforming, kunne gi en bedre terrengtilpasning og større avstand til Geilotjørne enn bebyggelsesplanen fra 2004. Denne vurderingen bygget på en samlet gjennomgang av bebyggelsens volum, høydeutforming og plassering i landskapet, ikke bare på antall enheter isolert sett. En reduksjon fra 21 til 14 enheter vil kunne gi enkelte positive effekter, særlig knyttet til noe lavere trafikkbelastning og redusert lokal brukskonflikt (se nedenfor).

Konklusjon: Rådmannen mener at forskjellen mellom 21 og 14 enheter ikke i seg selv er avgjørende for tiltakets påvirkning av vassdrag, grøntareal og friluftsområde, så lenge byggegrense ift. rådmannens anbefaling, bebyggelsesstruktur og avbøtende tiltak opprettholdes. Det er disse planmessige grepene som i hovedsak styrer naturvirkningen. Selv om planfremmer hadde tilrettelagt for plass til syv flere enheter, vurderer rådmannen at den planlagte utformingen utnytter området bedre enn både bebyggelsesplanen fra 2004 og det opprinnelige plankartet datert 28.02.24.

Reduksjon i antall enheter fra 21 til 14 mtp. Aasremvegen

Etter en helhetsvurdering mener Statsforvalteren at kommunens utredning av trafikkforholdene er tilfredsstillende. Rådmannen påpekte i saksframlegget til 2. gangs behandling at en reduksjon i antall enheter fra 21 til 14 kan redusere konsekvensene for både omkringliggende bebyggelse og friluftsområdet, blant annet gjennom lavere

trafikkmengde langs Aasremvegen. Det vil si at en redusert mengde biltrafikk til og fra felt 14 kan være fordelaktig. Rådmannen vurderer fortsatt at det er forsvarlig å sammenligne økt bruk av Aasremvegen med gjeldende bebyggelsesplan, og at denne sammenligningen gir et faglig godt grunnlag for vurderingen i saken.

I denne saken har flere naboer påpekt at trafikkflyten langs Aasremvegen allerede i dag er utfordrende, ettersom biler ikke kan møtes uten at den ene må kjøre inn på private stikkveier. Ivaretagelse av turstien rundt Geilotjørne og etableringen av en ny møteplass for bil foran innkjørselen til felt 14 vurderes som klare fordeler, mens økt bruk av Aasremvegen og etableringen av en ny innkjørsel i bratt terreng vil innebære ulemper.

En reduksjon av maksimalt antall enheter fra 21 til 14 kan redusere sannsynligheten for brukerkonflikter langs Aasremvegen, samt i området der skiløypen krysser veien, og vil derfor kunne være fordelaktig. Rådmannen vurderer at utbygging av felt 14, enten med 21 eller 14 enheter, vil gi en samlet sett nøytral til moderat belastning for Aasremvegen sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan, og at dette ikke er avgjørende for valg av utbyggingsomfang. Konklusjonen i denne saken er derfor uendret fra tidligere behandling.

3 c) ii: Omregulering til et grøntformål og 100-metersbeltet

Omregulering av hele planområdet til et grøntformål vil ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser fremfor planforslagsstillers interesser. Samtidig fremgår det av plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter». Forutsigbarhet er et sentralt formål i loven, og gjelder både for utbyggere og for naboer. Administrasjonen anbefalte ikke å omregulere planområdet til grøntformål, ettersom dette både ville innebære en delvis oppheving av reguleringsplanen fra 2002, planområdet allerede har en gjeldende bebyggelsesplan fra 2004, og utbyggingen av Geilo fjellandsby fortsatt pågår.

Det er imidlertid relevant at grunneieren ikke har valgt å oppføre bebyggelse på feltet på om lag 20 år. Planområdet har derfor i praksis fungert som en del av grønnstrukturen, synlig fra turområdene rundt vannet, i hele denne perioden. Statsforvalteren påpeker i vedtaket av 11.03.2026 at det ikke kan utelukkes at en adkomstvei til felt 14 kunne blitt regulert via gangveien rundt Geilotjørne, selv om bebyggelsesplanen fra 2004 ikke hadde blitt vedtatt. Uavhengig av om tidligere planer tillot eller forbød vinterbrøyting, vurderer Statsforvalteren det som en fordel at planforslaget opprettholder gangveiens funksjon og ikke benytter den som adkomst til felt 14.

Omregulering av hele planområdet til grønnstruktur ville gitt en sterkere ivaretagelse av natur- og landskaphensyn, friluftsliv og allmenne interesser. Dette alternativet er vurdert som reelt, og det anerkjennes at området i praksis har fungert som del av grønnstrukturen i om lag 20 år gjennom manglende utbygging. Samtidig er forutsigbar arealbruk et grunnleggende hensyn etter plan- og bygningsloven § 1-1. Felt 14 har vært regulert til utbyggingsformål siden 2002 og har gjeldende bebyggelsesplan fra 2004. En full omregulering til grønnstruktur vil innebære en delvis oppheving av tidligere reguleringsvedtak, og vil bryte med den langsiktige planavklaringen som gjelder for området.

Kommunestyret er likevel øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvar for det planfaglige skjønn, jf. plan- og bygningsloven § 3-3. Kommunestyret står rettslig fritt til å velge grønnstruktur, men administrasjonen anbefaler ikke dette alternativet, da:

- utbygging er allerede forutsatt i området,
- planforslaget gir miljømessige forbedringer sammenlignet med bebyggelsesplanen fra 2004, særlig ved at trafikk langs turstien fjernes,
- og potensial for økt avstand til vassdraget i tråd med rådmannens anbefaling.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at 2. gangs behandling innebar en forsvarlig avveining av ulike hensyn: behovet for forutsigbarhet i et område som fortsatt er under utbygging, konsekvensene for gangveien dersom tenkt bebyggelse fra 2004 hadde blitt realisert, og kommunestyrets mulighet til å omregulere hele planområdet til grønnstruktur dersom dette ble vurdert som mest hensiktsmessig. Administrasjonen anbefalte likevel ikke omregulering til grøntformål, ettersom dette ville innebære delvis oppheving av reguleringsplanen fra 2002, området har en gjeldende bebyggelsesplan fra 2004, og Geilo fjellandsby fortsatt bygges ut.

Samlet konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget for detaljregulering av Geilo Fjellandsby, felt 14, fortsatt kan forsvares planfaglig. Det er samtidig erkjent at Statsforvalterens vedtak har tydeliggjort behovet for en mer eksplisitt og transparent begrunnelse i tråd med naturmangfoldloven § 7.

Planforslaget innebærer nedbygging av grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, noe som medfører negative konsekvenser for landskap, grønnstruktur og friluftsopplevelse. Disse virkningene anses som reelle og er tillagt vekt i den samlede vurderingen. Samtidig vurderer rådmannen at planforslaget samlet sett gir en bedre miljøtilpasning enn tidligere godkjent bebyggelsesplan fra 2004, særlig gjennom fjerning av trafikk langs turstien, samt et potensial for økt byggegrense mot vannet sammenlignet med rådmannens opprinnelige anbefaling

Når det gjelder antall enheter, vurderes det at utforming, byggegrense og terrengtilpasning har større betydning for naturmangfoldet enn forskjellen mellom 21 og 14 enheter, selv om redusert antall kan gi enkelte lokale fordeler. Etter en samlet avveining mellom naturhensyn, planavklaring og samfunnsmessige interesser, opprettholder rådmannen at planforslaget – med tydelige miljøkrav og avbøtende tiltak – kan gi en samlet sett akseptabel løsning.

For å oppfylle lovkravene fullt ut må denne avveiningen fremgå uttrykkelig av vedtaket, og det må klart komme frem hvorfor utbyggingsinteresser i dette tilfellet veier tyngre enn full omregulering til grønnstruktur. Dette er etter rådmannens vurdering nå tilstrekkelig synliggjort i denne behandlingen, særlig gjennom rådmannens eksplisitte vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, slik dette fremgår av vedlagt dokument.

Dersom kommunestyret velger en løsning som avviker fra rådmannens innstilling må dette begrunnes eksplisitt og faglig i vedtaket, slik at kravene etter naturmangfoldloven § 7 og forvaltningsloven § 25 er oppfylt.