

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 33/2026 i møte den 07.05.2026

Behandling

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap:

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

Plankart

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01.2025 vedtas med følgende endring:

Areal nord for grønn strek i vedlagte skisse datert 04.05.2026 endres til f_UTE. Byggegrensen følger formålsgrensen.

Bestemmelsesområdet #1 videreføres i det reviderte plankartet.

Reguleringsbestemmelser

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646.

Utnyttelsesgraden for byggeområdet justeres i tråd med kulepunktet over, slik at det tilsvarer 25% BYA av eiendommen 66/646

Planfremmer bes justere planmaterialet i tråd med ovennevnte.

Begrunnelse

Justering av byggeområde og byggegrense

UPU har lagt vekt på rådmannens og Statsforvalterens vurderinger om at byggegrensen mot vassdraget har sentral betydning for tiltakets landskapsvirkning, nedbygging av grøntareal og påvirkning på friluftsområdet.

Vedtaket punkt 1 imøtekommer derfor rådmannens hovedanbefaling:

Felt f_UTE1 utvides i nord, slik at uteoppholdsareal og grønnstruktur mot Geilotjørne styrkes.

Byggegrensen justeres, slik at bebyggelsen trekkes lenger unna vannflaten enn i plankart datert 10.01.2025.

Bestemmelsesområde #1 (fordrøyningsanlegg) videreføres, slik at overvannshåndtering og forurensningstiltak ivaretas.

Endringen er vist i vedlagte skisse datert 04.05.2026, og i tråd med hovedinnholdet i rådmannens anbefaling.

UPU legger til grunn at dette bedrer landskapsvirkningen og styrker den grønne korridoren mellom bebyggelse og Geilotjørne, samtidig som planens hovedformål kan realiseres.

UPU har også vurdert rådmanns anbefaling om å utvide grøntområdet mot vest. Etter UPU

sin vurdering vil dette begrense prosjektets fleksibilitet betydelig. UPU mener at det viktigste og mest virkningsfulle grepet er å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggeområdet og Geilotjørne, slik det fremgår av skisse datert 04.05.2026.

Grad av utnytting

UPU fastholder at utnyttelsesgraden skal være 25 % BYA beregnet for hele eiendommen 66/646.

Området ligger i Geilo Fjellandsby, som er et urbant fritidsboligområde. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger til grunn at eksisterende områder bør fortettes fremfor å ta i bruk nye arealer.

UPU vurderer derfor at utnyttelsen er forsvarlig sett ut fra en helhetsvurdering av tomten og dens plassering.

Utforming, vindusflater

UPU har vurdert merknader fra Buskerud fylkeskommune og rådmannens anbefaling om å ikke tillate store vindusflater. UPU vurderer at landskapshensynet i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom planbestemmelsene punkt 2.1.1.2 a) og b):

Fasaden skal ha mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet.

Det skal benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong.

Til takteking skal det brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) eller materialer i matt svart eller gråtoner.

Bebyggelsen skal ta opp i seg eller nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

UPU vurderer at volum, høyder, fasadematerialer og farger har størst betydning for landskapsvirkningen.

Den utvidede avstanden til Geilotjørne (jf. skisse datert 04.05.2026) og vegetasjon i området vil gi ytterligere visuell skjerming.

Store vindusflater anses som en kvalitet i moderne fritidsbebyggelse på fjellet, da de gir bedre kontakt med omgivelsene. UPU vurderer at planbestemmelsene gir gode føringer for ny bebyggelse.

Uteoppholds- og lekearealer

Rådmannen anbefaler at bestemmelse pkt. 2.1.2 endres slik at areal brattere enn 1:3 ikke regnes som uteoppholds- og lekeareal.

UPU vurderer at bestemmelse 2.1.2 i reguleringsbestemmelser datert 23.05.2025 ivaretar et

tilstrekkelig og funksjonelt lek- og uteoppholdsareal. Planområdet ligger sentralt på Kikut, omgitt av store natur- og friluftsområder, og med kort vei til etablert aktivitetsinfrastruktur. Området har ski in/ski out til både alpinanlegget og langrennsnettet, og barneområdet på Kikut ligger ca. 200 meter unna planområdet. Brukerne vil dermed ha tilgang til et bredt og variert tilbud av lek- og uteopphold i umiddelbar nærhet.

Et krav om at areal brattere enn 1:3 ikke skal regnes med kan i tillegg føre til unødvendige terrenginngrep på tomten.

UPU vurderer at bestemmelsen ivaretar kvalitet og funksjon på en god måte.

Antall enheter

UPU viser til rådmannens vurdering i saksutredningen og vedlegget «Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12», og legger denne til grunn.

Det legges i tillegg vekt på at statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet anbefaler fortetting av eksisterende områder fremfor utbygging i uberørte områder.

Geilo Fjellandsby er allerede et utbygd fritidsboligområde med eksisterende infrastruktur.

Avveiing etter naturmangfoldloven §§ 8–12

UPU har i tråd med naturmangfoldloven § 7 lagt prinsippene i §§ 8–12 til grunn som retningslinjer for vedtaket.

UPU viser til rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og legger denne til grunn for sitt kunnskapsgrunnlag og vurdering av tiltakets konsekvenser.

På dette grunnlaget har UPU foretatt en selvstendig vurdering.

Det er erkjent at tiltaket medfører inngrep i grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, og at dette gir negative konsekvenser for landskap og friluftsliv.

UPU legger samtidig til grunn at planområdet inngår i et allerede utbygd og påvirket område, og vurderer den samlede belastningen som begrenset, jf. § 10.

Det er videre lagt vekt på at området over lang tid har vært avsatt til utbygging, og at planforslaget – med justeringer – gir en bedre løsning enn tidligere plan fra 2004.

UPU legger også til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at usikkerhet håndteres gjennom avbøtende tiltak, jf. §§ 8 og 9.

Etter en samlet avveiing vurderer UPU at tiltaket gir det beste samlede resultatet, jf. § 12, og at konsekvensene er akseptable.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H).

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (Bl, Sv, Sp).

Saksordfører: Anders Tørrisplass

Vedtak

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

Plankart

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01.2025 vedtas med følgende endring:

Areal nord for grønn strek i vedlagte skisse datert 04.05.2026 endres til f_UTE. Byggegrensen følger formålsgrensen.

Bestemmelsesområdet #1 videreføres i det reviderte plankartet.

Reguleringsbestemmelser

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646.

Utnyttelsesgraden for byggeområdet justeres i tråd med kulepunktet over, slik at det tilsvarer 25% BYA av eiendommen 66/646

Planfremmer bes justere planmaterialet i tråd med ovennevnte.

Begrunnelse

Justering av byggeområde og byggegrense

UPU har lagt vekt på rådmannens og Statsforvalterens vurderinger om at byggegrensen mot vassdraget har sentral betydning for tiltakets landskapsvirkning, nedbygging av grøntareal og påvirkning på friluftsområdet.

Vedtaket punkt 1 imøtekommer derfor rådmannens hovedanbefaling:

Felt f_UTE1 utvides i nord, slik at uteoppholdsareal og grønnstruktur mot Geilotjørne styrkes.

Byggegrensen justeres, slik at bebyggelsen trekkes lenger unna vannflaten enn i plankart datert 10.01.2025.

Bestemmelsesområde #1 (fordrøyningsanlegg) videreføres, slik at overvannshåndtering og

forurensningstiltak ivaretas.

Endringen er vist i vedlagte skisse datert 04.05.2026, og i tråd med hovedinnholdet i rådmannens anbefaling.

UPU legger til grunn at dette bedrer landskapsvirkningen og styrker den grønne korridoren mellom bebyggelse og Geilotjørne, samtidig som planens hovedformål kan realiseres.

UPU har også vurdert rådmanns anbefaling om å utvide grøntområdet mot vest. Etter UPU sin vurdering vil dette begrense prosjektets fleksibilitet betydelig. UPU mener at det viktigste og mest virkningsfulle grepet er å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggeområdet og Geilotjørne, slik det fremgår av skisse datert 04.05.2026.

Grad av utnytting

UPU fastholder at utnyttelsesgraden skal være 25 % BYA beregnet for hele eiendommen 66/646.

Området ligger i Geilo Fjellandsby, som er et urbant fritidsboligområde. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger til grunn at eksisterende områder bør fortettes fremfor å ta i bruk nye arealer.

UPU vurderer derfor at utnyttelsen er forsvarlig sett ut fra en helhetsvurdering av tomten og dens plassering.

Utforming, vindusflater

UPU har vurdert merknader fra Buskerud fylkeskommune og rådmannens anbefaling om å ikke tillate store vindusflater. UPU vurderer at landskapsynet i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom planbestemmelsene punkt 2.1.1.2 a) og b):

Fasaden skal ha mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet.

Det skal benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong.

Til takteking skal det brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) eller materialer i matt svart eller gråtoner.

Bebyggelsen skal ta opp i seg eller nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

UPU vurderer at volum, høyder, fasadematerialer og farger har størst betydning for landskapsvirkningen.

Den utvidede avstanden til Geilotjørne (jf. skisse datert 04.05.2026) og vegetasjon i området vil gi ytterligere visuell skjerming.

Store vindusflater anses som en kvalitet i moderne fritidsbebyggelse på fjellet, da de gir

bedre kontakt med omgivelsene. UPU vurderer at planbestemmelsene gir gode føringer for ny bebyggelse.

Uteoppholds- og lekearealer

Rådmannen anbefaler at bestemmelse pkt. 2.1.2 endres slik at areal brattere enn 1:3 ikke regnes som uteoppholds- og lekeareal.

UPU vurderer at bestemmelse 2.1.2 i reguleringsbestemmelser datert 23.05.2025 ivaretar et tilstrekkelig og funksjonelt lek- og uteoppholdsareal. Planområdet ligger sentralt på Kikut, omgitt av store natur- og friluftsområder, og med kort vei til etablert aktivitetsinfrastruktur. Området har ski in/ski out til både alpinanlegget og langrennsnettet, og barneområdet på Kikut ligger ca. 200 meter unna planområdet. Brukerne vil dermed ha tilgang til et bredt og variert tilbud av lek- og uteopphold i umiddelbar nærhet.

Et krav om at areal brattere enn 1:3 ikke skal regnes med kan i tillegg føre til unødvendige terrenginngrep på tomten.

UPU vurderer at bestemmelsen ivaretar kvalitet og funksjon på en god måte.

Antall enheter

UPU viser til rådmannens vurdering i saksutredningen og vedlegget «Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12», og legger denne til grunn.

Det legges i tillegg vekt på at statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet anbefaler fortetting av eksisterende områder fremfor utbygging i uberørte områder.

Geilo Fjellandsby er allerede et utbygd fritidsboligområde med eksisterende infrastruktur.

Avveining etter naturmangfoldloven §§ 8–12

UPU har i tråd med naturmangfoldloven § 7 lagt prinsippene i §§ 8–12 til grunn som retningslinjer for vedtaket.

UPU viser til rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og legger denne til grunn for sitt kunnskapsgrunnlag og vurdering av tiltakets konsekvenser.

På dette grunnlaget har UPU foretatt en selvstendig vurdering.

Det er erkjent at tiltaket medfører inngrep i grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, og at dette gir negative konsekvenser for landskap og friluftsliv.

UPU legger samtidig til grunn at planområdet inngår i et allerede utbygd og påvirket område, og vurderer den samlede belastningen som begrenset, jf. § 10.

Det er videre lagt vekt på at området over lang tid har vært avsatt til utbygging, og at planforslaget – med justeringer – gir en bedre løsning enn tidligere plan fra 2004.

UPU legger også til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at usikkerhet håndteres gjennom avbøtende tiltak, jf. §§ 8 og 9.

Etter en samlet avveining vurderer UPU at tiltaket gir det beste samlede resultatet, jf. § 12, og at konsekvensene er akseptable.

