

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Kikut sentralområde,
felt 1 & 3 – Geilo Fjellandsby



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Kikut Utbygging as
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Geilo Fjellandsby - felt 1 og 3 - detaljregulering
Oppdragsnummer:	635454-02
Utarbeidet av:	Rannveig Brattegard Rygg
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Illustrasjon framside: Nordic

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
09	27.mai 2025	Supplert kap. 4.1.3 etter myrkarlegging	EØ	-
08	21.mai 2025	Revidert iht vedtak i UPU 15.05.2025, PS 47/25	EØ	-
07	10.april 2025	Revidert etter tilbakemelding 25.03.2025 og 03.04.2025	EØ	-
06	13.mars 2025	Revidert etter tilbakemelding 19.12.2024	EØ	-
05	21.nov2024	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen (18.09.24, 14.10.24 og 19.11.2024)	EØ	-
04	12. sep. 2024	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	RBR/EØ	EØ
03	25. jun. 2024	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	RBR/EØ	EØ
02	31. mai. 2024	Revidert etter tilbakemelding fra komunen	RBR/EØ	EØ
01	22. mar. 2024	Planbeskrivelse	RBR	EØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Kikut Utbygging AS til å utarbeide *Detaljregulering for Kikut sentralområde. Felt 1 & 3 - Geilo Fjellandsby* i Hol kommune.

Mark O`Hare har vært Hol kommunes kontaktperson.

Eirik Øen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 12.09.2024

Eirik Øen

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	5
1.1.	Formål	5
1.2.	Oppdragsgiver eiendomsforhold	6
1.3.	Planlegger	6
2.	Planområdet og eksisterende forhold	7
2.1.	Beliggenhet	7
2.2.	Naturgitte forhold	11
2.3.	Forhold til gjeldende planer	11
3.	Prosess	14
3.1.	Historikk	14
3.2.	Innkømne merknader	14
3.3.	Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»	20
3.4.	Politisk behandling	21
4.	Planforslag	22
4.1.	Planløsning	22
4.2.	Konseptbeskrivelse	34
4.3.	Uteoppholdsarealer og lekeareal	37
4.4.	Massehåndtering	39
4.5.	Trafikale forhold	44
4.6.	Vann, avløp og overvann	55
4.7.	Renovasjon	57
4.8.	Landskap og estetikk	57
4.9.	Sol- og vindforhold	59
4.10.	Naturmiljø	61
4.11.	Villrein	62
4.12.	Friluftsliv og grønnstruktur	62
4.13.	Kulturminner	63
4.14.	Støy	64

4.15. Vassdrag	65
4.16. Barn og unges interesser i planlegging	66
4.17. Flom og skred	67
4.18. ROS-analyse	67

VEDLEGG:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- VA-plan
- Plan/profil veger
- Brannteknisk notat - Ildvorn
- Notat Vannmiljø
- Trafikkanalyse
- Illustrasjonsmateriale - Nordic
- Oppsummeringsnotat innsiktsfase - Leva
- Innkomne merknader
- Varslingsmateriale
- Referat fra oppstartsmøte
- Planinitiativ

1. Innledning

1.1. Formål

Planarbeidet har omfattet detaljregulering av felt 1 og 3 i gjeldene flatereguleringsplan for Geilo Fjellandsby på Kikut i Hol kommune. Planen utfyller deler av gjeldene reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002

Detaljreguleringen legger til rette for komplettering av fjellandsbyen gjennom utvikling av sentralområdet på Kikut. Planområdet og bunnstasjonsområdet på Kikut skal videreutvikles med næringsareal og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, jf. overordna plan og prinsippvedtak k-sak 29/14. Det er igjennom planen ønskelig å legge til rette for fritidsbebyggelse i kombinasjon med næring og det er ønskelig å skape en fremtidsrettet og bilfri skiarena omkranset av attraktive næringsareal. Næringsarealene vil kunne huse butikker, serveringssteder og andre relevante servicefunksjoner. Utviklingen av sentralområdet vil komplettere fjellandsbyen og skape et sentrum med viktige funksjoner for økt attraksjonskraft i området. Det forventes tilrettelegging av servicetilbud og næringsaktivitet. Kikut sentralområde skal være et tilbud for både beboerne på Kikut, gjester og Geilo's lokalbefolkning. Som grunnlag for utviklinga av felt 1 og 3 har det vært gjennomført en innsiktsfase med brukermedvirkning for input på ønsket innhold. Dette arbeidet er utført av Leva i tett samarbeid med SkiGeilo's prosjektgruppe. Vedlagt følger et oppsummerende dokument.



Figur 1: Illustrasjon LEVA Urban Design.

1.2. Oppdragsgiver eiendomsforhold

Oppdragsgiver er Kikut Utbygging AS som eies av Fredensborg Fritid AS.

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene 66/636, 66/634, 66/624 og 66/624/1.

1.3. Planlegger

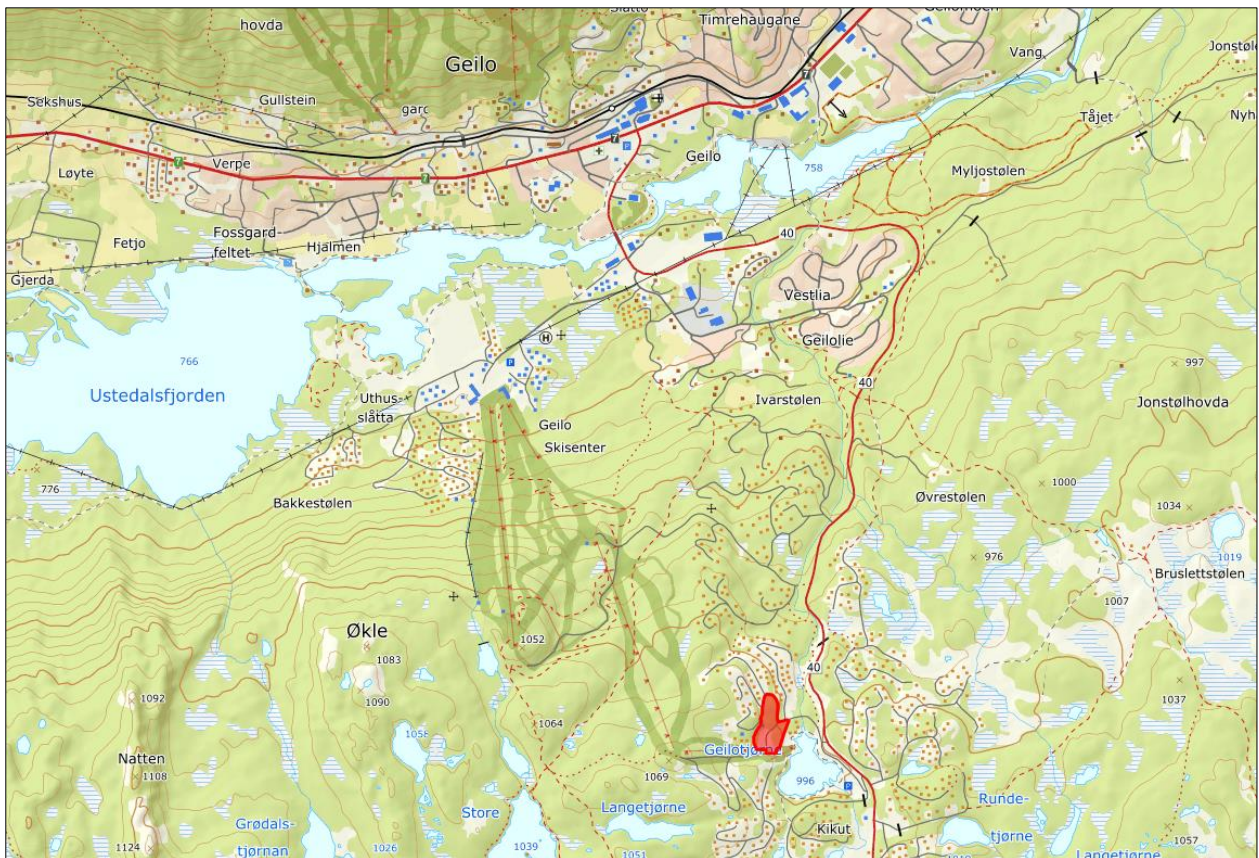
Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1300 tilsatt fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak lokalisert på Ål og har 9 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved seniorrådgiver/cand.agric Eirik Øen. Andre medarbeidere som har bidratt er Vidar Diseth (teknisk tegner), Kjetil Lien Sundsdalen (vann og avløp og overvann) og Rannveig Brattegard Rygg (Plan medarbeider og KS).

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Geilo Fjellandsby på Kikut, vest for Fv. 40, ca. 5 km. sør for Geilo sentrum. Alpinområdet på Kikut er planområdets nærmeste nabo.



Figur 2: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet med rødt.

Detaljreguleringen omfatter felt 1 og 3 i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002 (planid: 3044_062004072). Sørlike del av området er planert ut og benyttes i dag til parkeringsplass. I tillegg ligger Kikutkroa i tilknytning til eksisterende alpinanlegg helt sør på eiendom 66/634 Kikutkroa og parkeringsplassen skal fjernes.

Felt 1 (eigedom 66/634) er på ca. 18 daa, og felt 3 (eigedom 66/636) er på ca. 4 daa.



Figur 3: Flyfoto av området. Felt 1 og 3 er markert med rød strek.

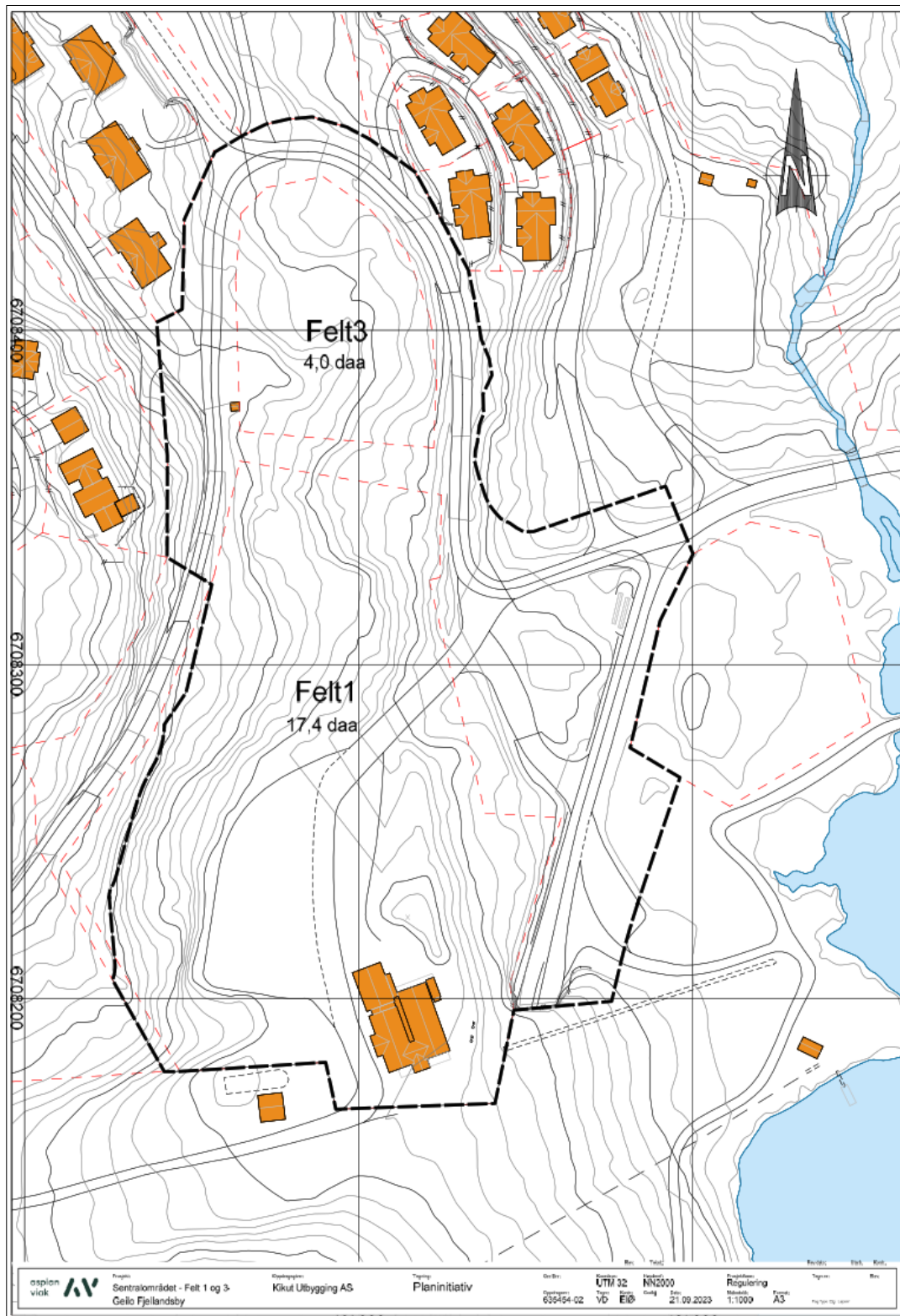


Figur 4: Utsnitt reguleringsplan for felt 2. Markert område overlapper felt 1.

Tjødnlievegen omringer felt 1 og 3 i øst, nord og vest. Vestre del av felt 1 er tatt i bruk til atkomst for utviklingsområdet på eiendom 66/635. Med unntak av alpinanlegget i sør grenser planområdet til bebygde områder. Som enten er under utbygging eller er ferdig utbygd.

Det er tilrettelagt god teknisk og grønn infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet i området. Vegadkomst er direkte fra Fv.40 via Geilotjødnevegen/Tjødnlievegen.

Utsnittet under viser planområdet med svart strek.



Figur 5: Utsnittet viser planavgrensning ifm varsel om planoppstart med svart stipla linje.

2.2. Naturgitte forhold

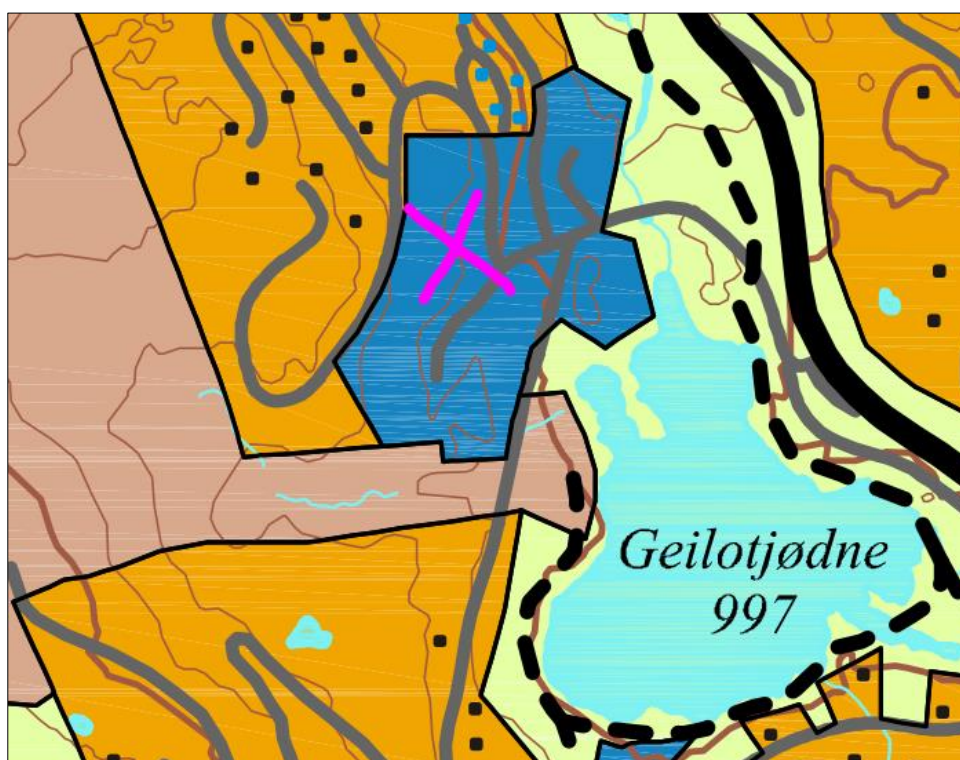
Planområdet ligger midt i kjerneområdet til Geilo Fjellandsby, og ved bunnstasjonsområdet for toppheisen til Kikuttoppen. Området ligger på ca. kote 1000-1020 moh, dvs i den laveste delen av fjellandsbyen. Planområdet er hellende fra vest til øst. Området er lite eksponert ift. øvrig bebyggelse videre oppover i lia. I den sørlige delen av området er det etablert en parkeringsplass og et bygg (Kikutkroa) i tilknytning til alpinanlegget. Kikutkroa og parkeringsplassen skal fjernes.

Ny bebyggelse skal utnytte topografien og høydeforskjellen i området, og byggene trappes i terrenget - både grunnplan og takhøyder.

2.3. Forhold til gjeldende planer

2.3.1. Kommunedelplan for Geilo, vedtatt 24.06.2010.

Planområdet er lagt ut til «Byggeområde Turistbedrift (Tb)» i gjeldende kommunedelplan for Geilo.



Figur 6: Utsnitt av kommunedelplanen for Geilo. Rosa kryss markerer aktuelt planområde.

2.3.2. Reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002

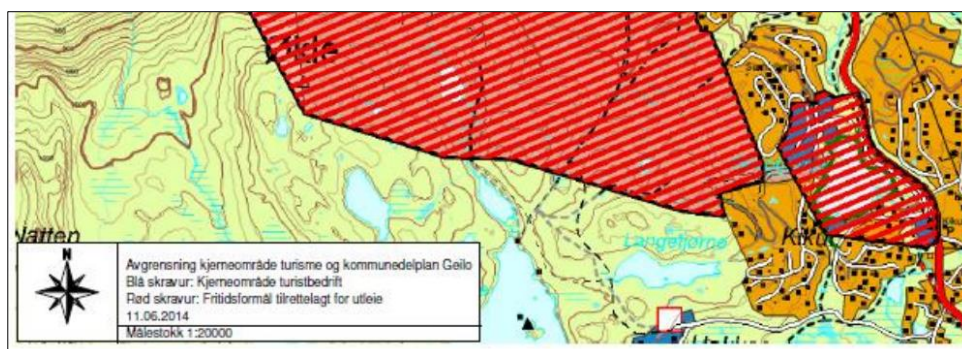
Planområdet er lagt ut til «Byggeområde Næring (kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet)» i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.



Figur 7: Utsnitt av reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby. Aktuelt planforslag omfatter byggeområdene felt 1 og felt 3.

2.3.3. Prinsippvedtak - fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, k-sak 29/14.

Området ligger innenfor område avgrenset av prinsippvedtak om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Planen skal forholde seg vedtatte retningslinjer, som innarbeides i reguleringsbestemmelsene.



Figur 8: Utsnittet viser kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie med rød skravur

Utsnittet over viser kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie med rød skravur. Kopi av vedtak med retningslinjer under.

Vedtak

Kommunestyret legger følgende mål og retningslinjer til grunn for behandling av reguleringsplaner som fremmes med grunnlag i Kommunestyrets prinsippvedtak saksnr 5/14 om arealpolitikk for «varme og kalde senger»:

Hovedmål

Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie.)

For eksisterende turistbedrifter er det et hovedmål at de skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift. For å styrke bedriftene gis de en mulighet for å omregulere 15 % av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Punktene under gjelder også for disse 15 %.

Retningslinjer

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120. (underkode 1122 konsentrert fritidshusbebyggelse eller 1123 fritidsbebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenheter skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100 % fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
 - a. Utnyttelsesgraden for feltene angis i %BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
 - b. Utnyttelsesgrad for enhetene angis i BYA m² pr bygning/enhet.
 - c. Hovedandelen av boenhetene i feltene (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100m² BRA.
 - d. Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
 - e. Utomhusarealene i feltene skal være felles.
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig ligge samlet i eget bygg eller etasje.

RETT UTSKRIFT
DATO 2.juni.2014

3. Prosess

3.1. Historikk

Det ble 14.09.2023 holdt oppstartsmøte med Hol kommune hvor aktuelle hovedpunkter og problemstillinger i planarbeidet ble gjennomgått.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 27.09.2023. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 13.11.2023.

Det ble holdt et åpent informasjonsmøte for beboere i Geilo Fjellandsby 02.11.2023.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Resymé	Kommentar
Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert 13.11.2023	Viser til veileder om planlegging av fritidsboliger hvor det er lagt vekt på viktigheten av å legge til rette for en mer bærekraftig hytteutvikling ved at lokal verdiskapning, miljøhensyn, samfunnssikkerhet, beredskap og generelle mål for samfunnsutviklingen blir fulgt opp på en god måte. Ber om at den nye bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til landskapet i området, dagens bygningsmiljø og at større terrenginngrep unngås. Det bør unngås bebyggelse som blir liggende eksponert i landskapet. Ber om at bruk av store vinduer begrenses. Planområdet må håndtere overvann og episoder med styrtregn. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng, slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et utemiljø med kvaliteter. Ber om at kapasiteten på kommunalt avløp og renseanlegg blir dokumentert. Viser til vannforskriften § 4. Kommunen må redegjøre for planforslagets virkning på vannmiljø og ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene. Dette gjelder også for vannforekomster utenfor planområdet som vil kunne bli påvirket av utslipp i forbindelse med avløpsinfrastrukturen.	Landskapstilpassinger vurderes i planprosessen og sikres i plankart og bestemmelsene. Det er utarbeidet illustrasjoner. For forhold knyttet til vann, avløp og overvann vises det til vedlagt vann- og avløpsplan. For vurderinger knyttet til vannmiljø vises det til vedlagt notat vedrørende vannmiljø.
Viken fylkeskommune	Ber om at det legges stor vekt på landskapshensyn i planen og at det utarbeides illustrasjoner. Eventuell	Landskapstilpassinger vurderes i

<p>Datert 13.11.2023</p>	<p>tilrettelegging med handel og service må vurderes nøye opp mot hensynet til tettstedsutvikling på Geilo. Forholder seg til kommunens strategiske avklaringer knyttet til fordeling av varme og kalde senger i de ulike delene av kommunen, men ber om at grepene vurderes nøye opp mot hensynet til reiseliv. Området ligger relativt nært Geilotjørne. Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt på egen eiendom. Det må planlegges for overvannshåndteringen i den fremtidige situasjonen og i anleggsfasen. Det må fastsettes hensynssone flom med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK 17). Eventuell flom- og skredfare må utredes som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. Mener fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie ikke vil være i tråd med gjeldende planer, og ber om at det foretas en ny vurdering av forholdet til konsekvensutredningsforskriften. Det må gjøres en trafikkvurdering som omfatter alle trafikanter og som synliggjør de trafikkmessige virkningene av planen. Vi viser til at reguleringsbestemmelsene i gjeldende områdeplan for «Vestlia reiselivsområde» er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøring på fv. 40 ved Vestlia. Eventuell økt belastning på krysset fv. 40 Skurdalsvegen x Stølsvegen ved utbygging innenfor sentralområde felt 1 og 3, må vurderes i sammenheng med dette. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor det varslede planområdet. Det er ikke behov for arkeologisk registrering i planområdet, men ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.</p>	<p>planprosessen og sikres i plankart og bestemmelsene. Det er utarbeidet illustrasjoner. Utvikling på Kikut vil styrke Geilo som destinasjon og være et supplement, ikke konkurrerende, til sentrum. Utvikling varm/kalde senger i tråd med vedtak gjort i kommunestyret. For ytterligere vurderinger vises det til avsnittet planløsning. For vurderinger knyttet til vannmiljø vises det til vedlagt notat vedrørende vannmiljø. For forhold knyttet til vann, avløp og overvann vises det til vedlagt vann- og avløpsplan. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er gjennomgått. Små deler av planområdet er berørt av aktsomhetszone for flom. Det er utarbeidet ROS-analyse. For vurderinger knyttet til kravet om KU vises det til avsnittet «KU» For beskrivelse og vurdering av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold».</p>
<p>Mattilsynet Datert 08.11.2023</p>	<p>Mattilsynet er kjent med at det planlagte tiltaket ligger i et område som forsynes av kommunalt drikkevann. Minner om at kapasiteten på vannforsyningen i området må vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerheten er god nok til både eksisterende mottakere av vann og til</p>	<p>For forhold knyttet til vann og avløp vises det til vedlagt vann- og avløpsplan.</p>

	<p>tiltakene som planlegges. Behov for endringer i eller fornying av eksisterende ledningsnett bør også vurderes med tanke på leveringssikkerhet. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser som flyttes eller med maskiner med jord, frø og andre planterester, må tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere i området.</p>	
<p>Statens vegvesen Datert 30.10.2023</p>	<p>Viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. Langs offentlige veger bør minimum 3,0 m utenfor vegkant reguleres til «annen vegggrunn – teknisk anlegg». Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området. Normal byggegrense for riks- og fylkesveger er nå 50 m, og 15 m fra kommunal veg og gang-/sykkelveg. For regulering av støyømfintlige formål nær vegnettet må støyforholdene dokumenteres og nødvendige tiltak innarbeides i planen.</p>	<p>For beskrivelse og vurdering av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». for informasjon knyttet til overvannshåndtering vises det til avsnittet «overvann» og vedlagt vann- og avløpsplan.</p>
<p>NVE Datert 17.10.2023</p>	<p>Ber om at NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan gås igjennom. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.</p>	<p>NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er gjennomgått. Små deler av planområdet er berørt av aktsomhetszone for flom.</p>
<p>Kjetil Leonard Løwø (Tjødnlie 304D) Elsa og Stein Klakegg (Tjødnlie 302C) Datert 22.11.2023</p>	<p>Er svært kritiske til den massive utbyggingen som er beskrevet i planinitiativet. Mener at tiltaket i alt for liten grad er belyst i forhold til den massive utbygging som allerede har funnet sted på Kikut, og ikke minst med hensyn til naboer og eksisterende eiere av fritidseiendom i området. Er bekymret for belastning i form av massiv fortetting, tap av utsikt, økt innsyn, økt trafikk- og parkeringsbelastning, tap av plass til brøytet snø, verditap på hytter og leiligheter og ikke minst sikker adgang for ambulans og brannpersonale vinterstid. Er også bekymret for konsekvenser i anleggsfasen. Mener at tiltakets byggevolum og mønehøyder må nedskaleres kraftig. Slike mønehøyder og slik bygningstetthet det legges opp til vil ta svært mye utsikt mot øst fra oss og andre naboer. Stiller spørsmål ved hvordan tidligere markedsført gondolbane til Kikut er tenkt innregulert i område, hvordan utbygging i Vestlia, nye nedfarer og ny stolheis til Kikut vil påvirke totalbelastningen for området</p>	<p>Konsekvensen av planforslaget, da også for eksisterende beboere og naboer er vurdert og beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vil understrekes at utviklingen i området er i tråd med overordnet plan, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder. Hensynet til framkommeligheten for utrykningskjøretøy er</p>

	<p>og hvordan skal dette hensyntas i reguleringsplanen for området? Er skuffet over at prosjektets nærmeste naboer ikke er inkludert i brukermedvirker undersøkelsen som fant sted i februar 2022. Lurer på om dagens beboere (med garasje) påtvinges ny parkering ved bruk av hytter og leiligheter? Registrerer prosjektets understreking av at det skal skapes variasjon, gode uteoppholdsarealer og gode utsiktsforhold for alle. Går ut fra at det også gjelder i forholdet til eksisterende bebyggelse og naboer. Viser til at det er beskrevet at Kikutkroa og parkeringsplassen skal fjernes. Mener Kikutkroa er den eneste sosiale samlingsplass i området og at riving av denne i liten grad samsvarer med beskrivelsen av behov for samlingsplasser fra resultatene i den såkalte undersøkelsen for brukermedvirkning på Kikut. Mener utbygger burde ha tatt initiativ til informasjonsmøter og dialog med naboer og andre interessenter. Mener det er påfallende at det er bare et utkast til referat fra Teams-møtet mellom forslagstiller 14.09.23 som legges ved saken. Ber om at endelig referat fremlegges og distribueres til berørte parter.</p>	<p>ivaretatt. Brukerundersøkelsen er ikke en del av denne planprosessen. Kikutkroa vil erstattes av andre tilbud. Eksisterende enheter på Kikut vil beholde parkeringen slik de har i dag. Det er arrangert informasjonsmøte. Møtereferatet er endelig.</p>
<p>Frode Iver Karlsen Datert 11.11.2023</p>	<p>Tilsendt skisse viser bygg som er for høye både av hensyn til reguleringsplan og sjenanse for all eksisterende bebyggelse. Mener den nye bebyggelsen vil redusere lysforholdene for dem betraktelig. Ber om at utbygger redusere høyde med en etasje for å oppfylle krav i reguleringsplan. Mener det ikke er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse i arkitektonisk utforming. Fremmer påstand om tilkomst planlagt med veg er direkte ulovlig og utgjør en fare spesielt for barn som beveger seg til og fra alpinanlegget. Fremmer påstand om at påstand fra utbygger om at denne utbygningen er et ønske fra både fastboende og fritidsbolig eiere er direkte feil.</p>	<p>Utviklingen innenfor området, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder, er i tråd med overordnet plan. De trafikale forholdene i området er vurdert og utredet og det legges til rette for en god og trafiksikker løsning. For ytterligere beskrivelse av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold».</p>
<p>Helen Holth Datert 14.11.2023</p>	<p>Er opptatt av å bevare Kikuts natur og biologisk mangfold. Det blir et område med svært mange mennesker, med nedtråkkede stier, ferdsel utenfor stier som vil påvirke naturen, samt biltrafikk til og fra Kikut som vil påvirke dyreliv og naturliv, i tillegg til både støy og lysforurensning. Infrastrukturen på Kikut er ikke utbygd for å tåle en slik merbelastning, med trafikk inn og ut av området fra Kikutveien opp mot Kikut bistro, som gir både luftforurensning og støyforurensning. Det er forøvrig utopi å regne med at folk ikke har med både 1 og 2 biler til fjells, tross gode tog og bussmuligheter, er vi mange som bor slik til at vi uansett må ha med bilen til fjells. Skeptisk til varigheten av denne utbyggingen, som vil gå flere år,</p>	<p>Planens konsekvenser for natur og biologisk mangfold er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det legges til rette for parkering internt i området, under bakken for nye enheter innenfor området. Området vil</p>

	med tungtransport, graving og byggearbeider i store deler av uka og året- dette vil påvirke alle andre som har fritidsleiligheter på Kikut i stor grad.	være bilfritt for andre besøkende.
Morten Lavik Datert 12.11.2023	Mener det er svært viktig å ivareta den unike barne- og familievennlige profilen som er på Kikut i dag. Det må unngås aktiviteter med høyt støynivå og som gir økt trafikkmengde. Baseområde på Kikut bør fortsatt inneha gode fasiliteter for alpinanlegget med toaletter og skikafé og det bør etableres en lekeplass. En dagligvarebutikk på Kikut vil redusere behovet for transport til og fra sentrum. Det er viktig å ta vare på naturen og friområdene på Kikut. Geilotjødnevegen ligger like ved barneområdet på Kikut og det er mange barn som går, står og leker i og ved veien. Det må lages et system for trafikkavvikling som ikke øker trafikken mellom postkassestativet og tunellen. Droppsoner for biler og busser må legges før denne strekningen. Her bør det innføres fartsreduserende tiltak og kun tillates kjøring til eiendommene. Videre må planene sørge for at det ikke blir mer parkering i veinettet og på parkeringsplasser som tilhører andre sameier. Det må sikres god tilkomst og snuplass for nødetater og brøytebil. For at trafikksituasjonen på sentrale Kikut skal fungere må det settes inn busser til og fra Geilo sentrum. Det er viktig at byggene som nå planlegges ikke blir etablert for tett på Geilotjødnevegen. Byggene må ha en høyde som gjør at de glir inn i terrenget og ikke forringer solforholdene for naboene. Nå som det blir mange flere fritidsbolig både på Kikut og i Vestlia er det nødvendig med utvikling av løypenettet for langrenn og alpint, samt fortgang i etablering av nye heiser fra Vestlia mot Kikut. Det er viktig med god kapasitet på skikaféer og steder der barnefamilier kan hvile slite bein og fylle på med næring. I forbindelse med utbyggingen bør det jobbes med bedre tilkomst til avfallstasjonen ved Kikut fjellstue. Ber om en smidig og grei anleggsperiode der man tar hensyn til naboer, naturen og dyrelivet på Kikut.	Området skal utvikles med et bredt tilbud. Det legges til rette for gode og trafikksikre trafikk løsninger som er ytterligere beskrevet under avsnittet «trafikale forhold». Framkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt. Konsekvensen av planforslaget, da også for eksisterende beboere og naboer er vurdert og beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vil understrekes at utviklingen i området er i tråd med overordnet plan, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder. Renovasjonsløsninger i området er beskrevet under avsnittet «Renovasjon».
Ola Andreas Marskar Datert 11.10.2023	Mener dette er en regulering som kan skape store verdier for eksisterende naboeiendommer og sørge for verdiskapning i Geilo sitt næringsliv. Kombinasjonen av komfortabelt opphold og adekvat servicetilbud vil være til glede for europeisk skientusiasme. Fortsett med samme spennende arkitektur og planutvikling så blir dette en fryd for meg som nabo. Parkeringsløsningen er et godt eksempel på god fremtidsrettet forståelse av utvikling av en ski destinasjon.	Er positiv til utviklingen.
Pål Trygve Sandal Datert 02.10.2023	Har i forbindelse med kjøp av leilighet i Kikut Alpin Lodge lagt til grunn at den nye bebyggelsen på Felt 1 ikke vil bli høyere enn kote 1010 + 14 (på deler 16) meter. Når det gjelder den nye bebyggelsen nærmes oss, har vi lagt til grunn at denne ikke vil bli høyere enn 1010 + 14 meter,	Konsekvensen av planforslaget, da også for eksisterende beboere og naboer er vurdert og

	slik at siktlinjer over bevarer. Ovenstående ble forøvrig formidlet av Forslagsstiller ved kjøp av vår leilighet.	beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vil understrekes at utviklingen i området er i tråd med overordnet plan, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder.
Rolf-Ole Seljeflot Datert 12.11.2023	Viser til at deres eiendom ligger ca. tre meter under bakkenivå til veien (Tjødnlie). Øverste del av nybygget parallelt til eiendommen på andre siden av veien vil ligge ca.15 meter over veinivå ihht. skissen. Høydeforskjellen mellom deres eiendom (bakkenivå) og øverste del av dette bygget blir ca.18 meter. Dette vil få betydelige konsekvenser for lys, solforhold og innsyn til vår eiendom. Nybygget sør for dette bygget, vil medføre de samme konsekvensene. Primært bør ikke disse byggene oppføres; sekundært bygges i lavere høyde, slik at de i større grad harmonerer med dagens bebyggelse.	Konsekvensen av planforslaget, da også for eksisterende beboere og naboer er vurdert og beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vil understrekes at utviklingen i området er i tråd med overordnet plan, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder.
Styret i Sameiet Skarvetunet Datert 18.10.2023	Er kritiske til den massive utbyggingen som er beskrevet i planinitiativet. Mener totalbelastningen for området blir høy med prosjektene i området (gondol til Kikut, utbygging i Vestlia, nedfarer, stolheis), og at prosjektene må sees i sammenheng i vurderingen av reguleringsplanen for området. Mener at tiltaket i alt for liten grad er belyst i forhold til den massive utbygging som allerede har funnet sted på Kikut, og ikke minst med hensyn til naboer og eksisterende eiere av fritidseiendom i området i form av massivfortetting, tap av utsikt, økt innsyn, økt trafikk- og parkeringsbelastning, tap av plass til brøytet snø, verditap på hytter og leiligheter og ikke minst sikker adgang for ambulanse og brannpersonale vinterstid. Er også bekymret for konsekvensene i anleggsperioden. Mener at tiltakets byggevolum og mønehøyder må nedskaleres kraftig. Slike mønehøyder og slik bygningstetthet det legges opp til vil ta svært mye utsikt mot øst fra oss og andre naboer. Synes det er skuffende at prosjektets nærmeste naboer ikke er inkludert i brukerundersøkelsen som åpenbart brukes aktivt videre i planprosessen. Hvorfor er ikke Sameiet Skarvetunet som har en tinglyst veirett på veien som benyttes i dag tilskrevet om dette planinitiativet på et vesentlig tidligere tidspunkt? Lurer på om dagens beboere (med garasje) påtvinges ny parkering ved bruk av hytter og leiligheter? Registrerer prosjektets understreking av at det skal skapes variasjon, gode uteoppholdsarealer og gode utsiktsforhold for alle. Går ut fra at det også gjelder i	Konsekvensen av planforslaget, da også for eksisterende beboere og naboer er vurdert og beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vil understrekes at utviklingen i området er i tråd med overordnet plan, også når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder. Hensynet til framkommeligheten for utrykningskjøretøy er ivare tatt. Brukerundersøkelsen er ikke en del av denne reguleringsprosessen. Kikutkroa vil erstattes av andre tilbud. Eksisterende enheter på Kikut vil beholde parkeringen slik de

	forholdet til eksisterende bebyggelse og naboer. Viser til at det er beskrevet at Kikutkroa og parkeringsplassen skal fjernes. Mener Kikutkroa er den eneste sosiale samlingsplass i området og at riving av denne i liten grad samsvarer med beskrivelsen av behov for samlingsplasser fra resultatene i den såkalte undersøkelsen for brukervedvirkning på Kikut. Frykter at tilgangen til skitrase/anlegg vil oppleves vesentlig mer luket og mindre tilgjengelig enn i dag. Dette er et viktig tilbud som benyttes av mange. Mener utbygger burde ha tatt initiativ til informasjonsmøter og dialog med naboer og andre interessenter. Ber om at endelig referat fra oppstartsmøte fremlegges og distribueres til berørte parter.	har i dag. Det er arrangert informasjonsmøte. Møtereferatet er gjort tilgjengelig.
Stein Tor Ivar Datert 13.11.2023	Ser at plan området er tegnet inn foran deler av Geilotjødnvegen 12, men viser til at det på møtet ble informert om at utbygging kun skulle foregå på området hvor det er merket Felt 1 og 3. Lurer på hvorfor den sorte streken for planområdet er tegnet ut foran store deler av Geilotjødnvegen 12?	Kun felt 1 og 3 som skal bebygges med ny bebyggelse. Området det vises til er tatt med for å kunne vurdere helhetlige løsninger med tanke på trafikk, renovasjon osv. i området.
Tom Kreken Datert	Er imot mer utbygging på Kikut og Geilo pga. miljø ødeleggelser.	Konsekvensene av planforslaget er vurdert i denne planbeskrivelsen.

3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»

Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF. Virkninger av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

Det er igjennom planprosessen blitt gjort planfaglige vurderinger og det er utarbeidet planmateriale. Det er også utarbeidet en ROS-analyse som følger planmaterialet.

3.4. Politisk behandling

Utvalg for plan og utvikling (UPU) behandlet planforslaget i møte 15.05.2025, PS 47/25, og gjorde følgende vedtak:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Planavgrensningen utvides nordover for å sikre etablering av fortau fra gjesteparkeringsplass B til felt 1. Fortauet skal ha minst bredde på 2 meter, og ligger ved siden av annen veggrunn langs den nordlige grensen.
2. Reguleringsbestemmelser pkt. 8.1, gis følgende tillegg: 'f) Gjesteparkeringsplass B skal utvides med minimum kapasitet for 150 p-plasser, samt nytt fortau til felt 1 fra parkeringsplass B, skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse innen felt 1.'
3. Følgende fjernes fra bestemmelser: Pkt. 1 o) 'dokumentasjonskrav for gjesteparkering' og pkt. 8.2. c) 'opparbeidelse av gjesteparkering ved boenhet nr. 100'.»

Plankart og bestemmelser er revidert iht vedtaket, og øvrige plandokumenter er tilpasset endringene i vedtaket.

4.1.2. Arealoppsett

AREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1120 fritidsbebyggelse	2	3690,253
1600 uteoppholdsareal	1	2216,192
1800 kombinert bebyggelse og anleggsformål	3	14850,598
1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1	1422,911
2011 kjøreveg	1	3619,098
2012 fortau	4	744,029
2019 annen veggrunn-grøntareal	9	2522,396
2073 kollektivholdeplass	1	71,915
3030 turdrag	2	625,747
2800 kombinert g/s-veg og kjøreveg	1	1186,452
3060 vegetasjonsskjerm	1	254,243
5130 friluftformål	4	916,559
Totalt:	30	32120,393

4.1.3. Beskrivelse av planløsning

Detaljreguleringen legger til rette for komplettering av fjellandsbyen gjennom utvikling av sentralområdet på Kikut. Planområdet og bunnstasjonsområdet på Kikut skal videreutvikles med næringsareal og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, jf. overordna plan og prinsippvedtak k-sak 29/14.

Planen legger til rette for fritidsbebyggelse (tilrettelagt for utleie) innenfor felt 3 (F3), mens det innenfor felt 1 (F1) er lagt til rette for en kombinert næringsbebyggelse og fritidsbebyggelse (tilrettelagt for utleie).

Utnyttelsesgrad er i tråd med gjeldende overordna plan. For felt 1 (eiendom 66/634) er den 35 % BYA, mens for F3 (eiendom 66/636) er 32 % BYA. Basert på arealregnskapet i kap. 4.1.2 er det gjort en omregning iht TEK 17. BYA på 35% (F1) og 32 % (F3) gir en samlet utbygging på (6357+1283) på 7640 m² BYA. Planforslag har samlet utbygging på (6349+1291) totalt BYA 7640 m² BYA. Det betyr at utnyttingsgraden for regulert felt 1 (1.1A/B og 1.2) er 42,8% BYA og F3 (3.1 og 3.2) 35% BYA.

Når det gjelder maks tillatt mønehøyde er Felt 1 delt inn i to soner (felt 1.1 og felt1.2) hvor det innenfor bestemmelsesområde #1 er tillatt med en maks mønehøyde på 16 meter, mens det innenfor bestemmelsesområde #2 er tillatt med en maks mønehøyde på 14 meter. Bestemmelsene i overordna plan sier at det innenfor felt 1 er tillatt med en mønehøyde på 14 meter, men at 1/3 av bebyggelsen innenfor felt 1 (18 162,8 m²) kan ha

en mønehøyde på 16,0 meter, under forutsetning av at bygningene ligger i de laveste områdene innenfor felt 1.

Innenfor F3 (felt 3.1 og 3.2) er maks tillat mønehøyde 12,5meter, men 1/3 av bebyggelsen kan ha en mønehøyde på 14,0 meter.

Reguleringsplanen følger føringene gitt i overordnede planer, inkl. ivaretagelse av høydebestemmelsene.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Parkeringskravet dekkes i en kombinasjon med parkering innenfor felt 1 og 3, og med gjesteparkering på parkeringsplass B i Geilo fjellandsby. Det er krav om at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltene 1 og 3. All parkering innenfor planområdet vil skje i parkeringskjeller helt eller delvis under terreng.

UPU vedtok å utvide planområdet for å sikre et regulert fortau mellom felt 1 og parkeringsplass B. Fortauet skal ha minst bredde på 2 meter. I revidert plankart er det sikret muligheten for et fortau på inntil 3 meters bredde. Som det fremgår av illustrasjonen under så ligger fortauet på allerede regulert annen veggrunn i gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Eksisterende veg til parkeringsplass B, og påkoblingen av nytt fortau inntil Geilotjødnevegen, berører ca. 14 m² regulert friluftsmål.



Figur 10: Plankart med rødstiplede linjer som viser gjeldende formålsgrenser for parkeringsplass B og annet regulert vegformål til venstre. Illustrasjon til høyre er utsnitt fra kommune kart.no, med gjeldende planstatus.

Utvidelsen av en stripe langs Geilotjødnevegen berører kun tiltakshaver sin egen eiendom, og med et arealbeslag som i all hovedsak omfatter allerede regulert vegformål. Stikkrenne under Tjødnlievegen fra fordrøyningsområde #3, sikret som bestemmelsesområde H410_2, er forlenget tilsvarende til ny planavgrening. Ut over det får ikke utvidelsen av

planområdet noen konsekvenser for dreneringslinjer og/eller overvannshåndtering i området.

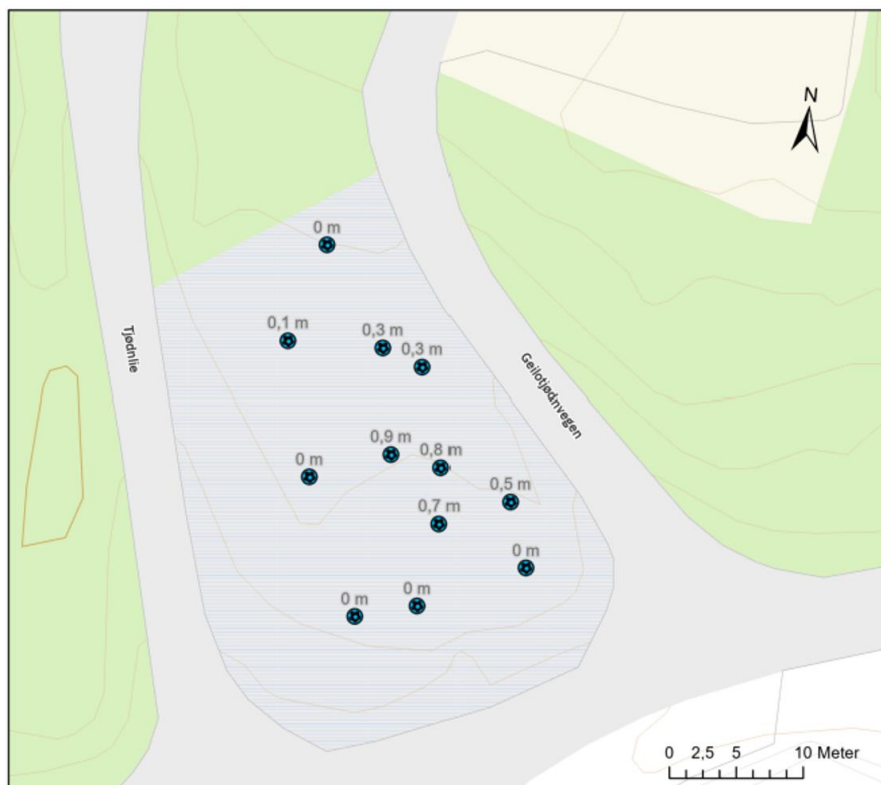
Utvidelsen berører eksisterende vegskråning og kantvegetasjon i en bredde på 4,5 meter fra eksisterende vegkant. Myrpytten som fremgår i offentlige kartbaser er i stor grad grodd igjen med høyreist vegetasjon.



Figur 11: Øverste utsnitt viser gjeldende reguleringsplan med ortofoto som bakgrunn. Bildene viser myrområdet sett fra Geilotjødnvegen. Innkjøringen til parkeringsplass B vises på bildet til høyre.

Myren ble kartlagt av hydrogeolog/dr.ing Atle Dagestad 21.05.2025. Det ble utført bonitering med stikkstang ved 12 punkter i myrområdet i tiltaksområdet. Undersøkelsene viste gjennomgående liten mektighet på myravsetningene, og det lille myrområdet fremsto som drenert (Figur 12). Området langs det planlagte fortauet langs

Geilotjødnvegen, mellom parkeringsplass B og felt1, består av tilført grov steinfylling uten organiske avsetninger (Figur 13).



Figur 12: Dybde på myravsetninger målt med stikkstang.



Figur 13: Overgang mellom myravssetninger og underliggende masser registrert med stikkstang.

Planen begrenser det totale utbyggingsomfanget til maks. 300 boenheter. Kravet til næringsarealer er satt til min. 1000 m² - maks. 2000 m². Føringerne er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinjer for 'fritidsenheter tilrettelagt for utleie' krever at minst 80% av boenhetene skal ha en størrelse på mellom 30-100m² BRA. Dette er innarbeidet i planen. Videre er det spesifisert i reguleringsbestemmelsene at retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie (datert 28.05.14) skal være førende for fritidsbebyggelsen innenfor området.

Planen sikrer en helhetlig utvikling innenfor området med en ny bebyggelse tilpasset terreng og omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Illustrasjonen under illustrerer hvordan området kan bli utviklet med bebyggelse tilpasset terreng og omgivelser.



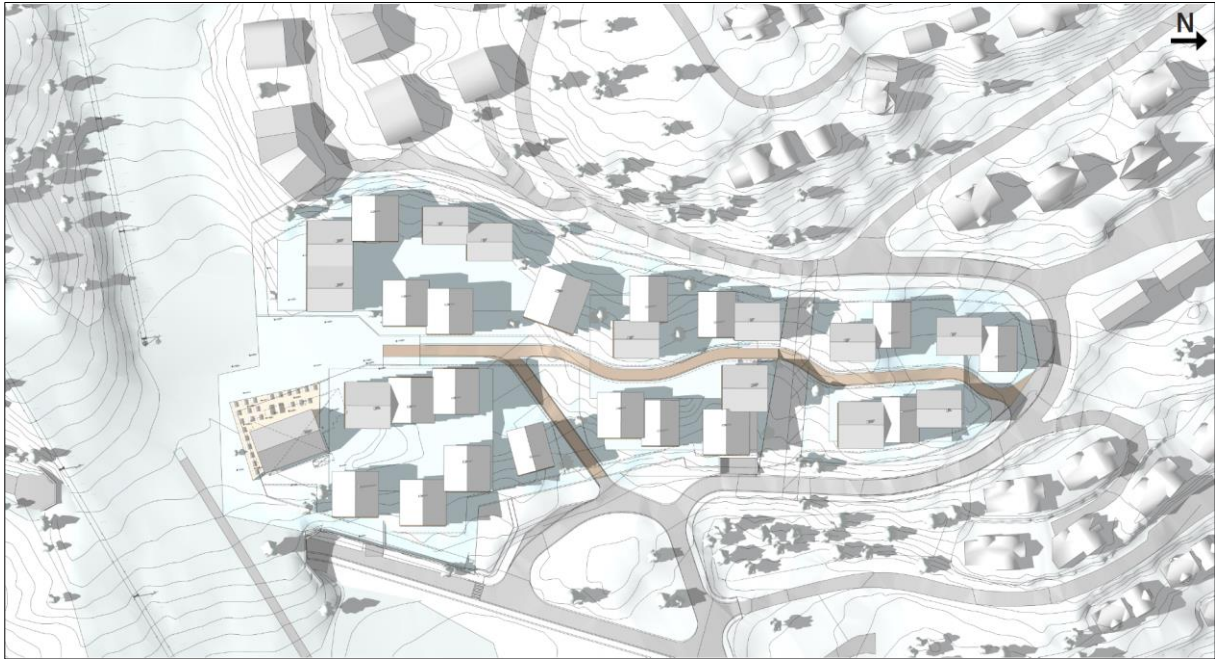
Figur 104: Visjon Kikut. Illustrasjon Nordic

Planen legger til rette for et «tilbringertorg» og drop-off sone på nedre plan. Fra denne sonen vil det være naturlige koblinger, en gågatestruktur som naturlig føres opp til et øvre nivå med skitorget og fellesareal imellom bebyggelse. Torget vil være bilfritt, og med parkeringsanlegg under bakken.

Videre vil skitorget knyttes sammen med bebyggelsen i felt 1 og 3 som en langsgående åpen gågatestruktur i sør/nord-retning. Dette vil være med å sikre trygg adkomst til skiarenaen for myke trafikanter og gode tilkoblinger til omgivelsene og eksisterende bebyggelse. Denne korridoren åpner også for en mulig innsatsvei for utrykningskjøretøy.

Den sørligste bebyggelsen, bebyggelsen innenfor felt 1, planlegges som kombinert næringsbebyggelse og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Bygningsstrukturen og bruksfunksjonene skal koordineres med tilbringertorget, gågaten og skiarenaen. Fellesfunksjoner og allmenntilgjenge formål i de nederste etasjene vil bidra til å styrke skitorget funksjon og skape liv i området.

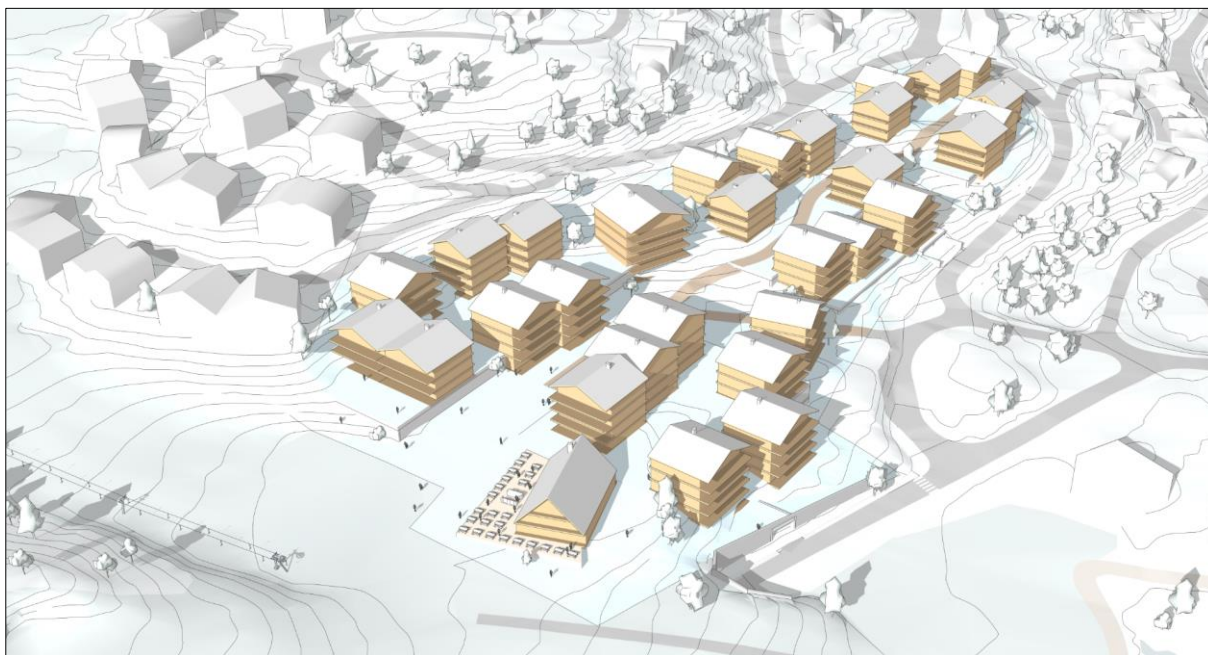
Illustrasjonen under viser en foreløpig situasjonsplan.



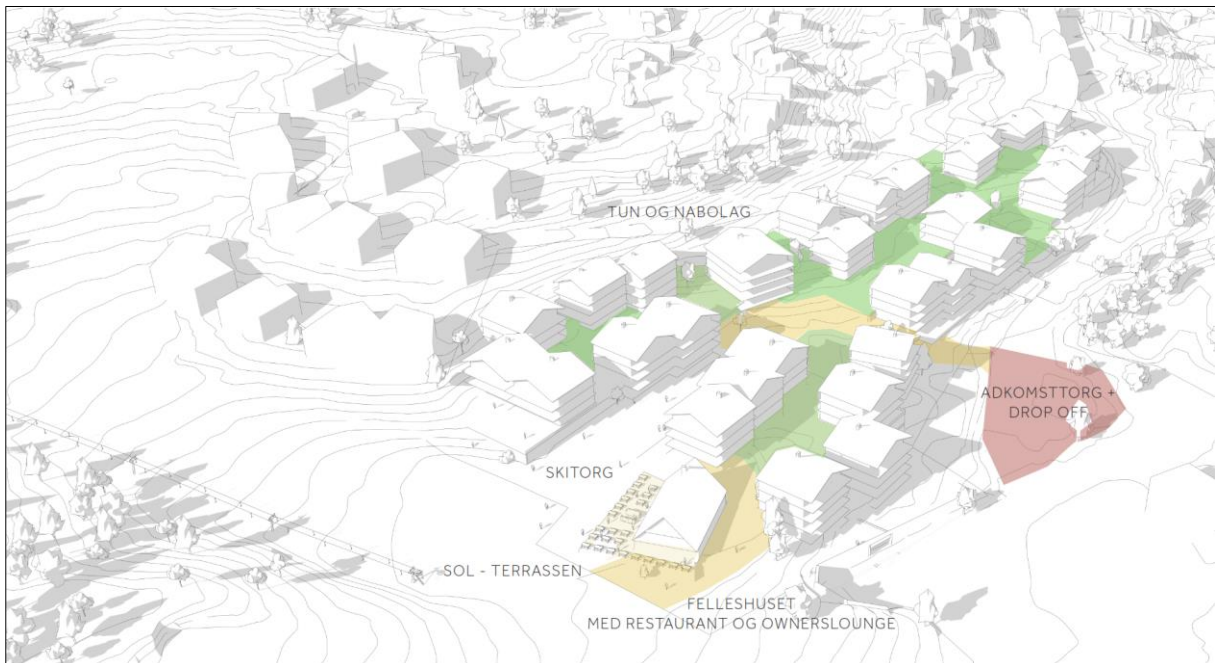
Figur 115: Foreløpig situasjonsplan. Illustrasjon: Nordic.

De kommende illustrasjonene viser hvordan plassen mellom byggene er viktig for å sy området sammen til et helhetlig område som spiller godt sammen med omkringliggende omgivelser.

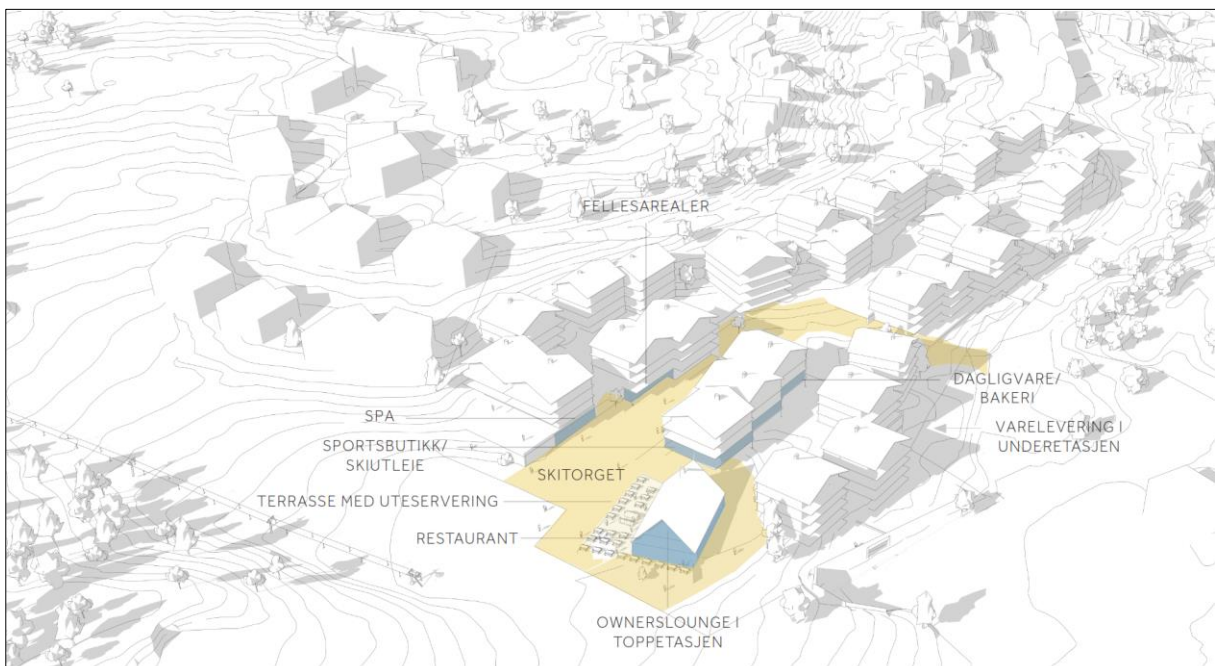
I figur 13 ser man tydelig hvordan skitorget og adkomst/dropp-off sonen knyttes sammen med en offentlig åpen gågatestruktur, mens områdene imellom bebyggelsen i felt 3 kan gis en mer grønn utforming.



Figur 126: Oversiktsbilde. Illustrasjon: Nordic.

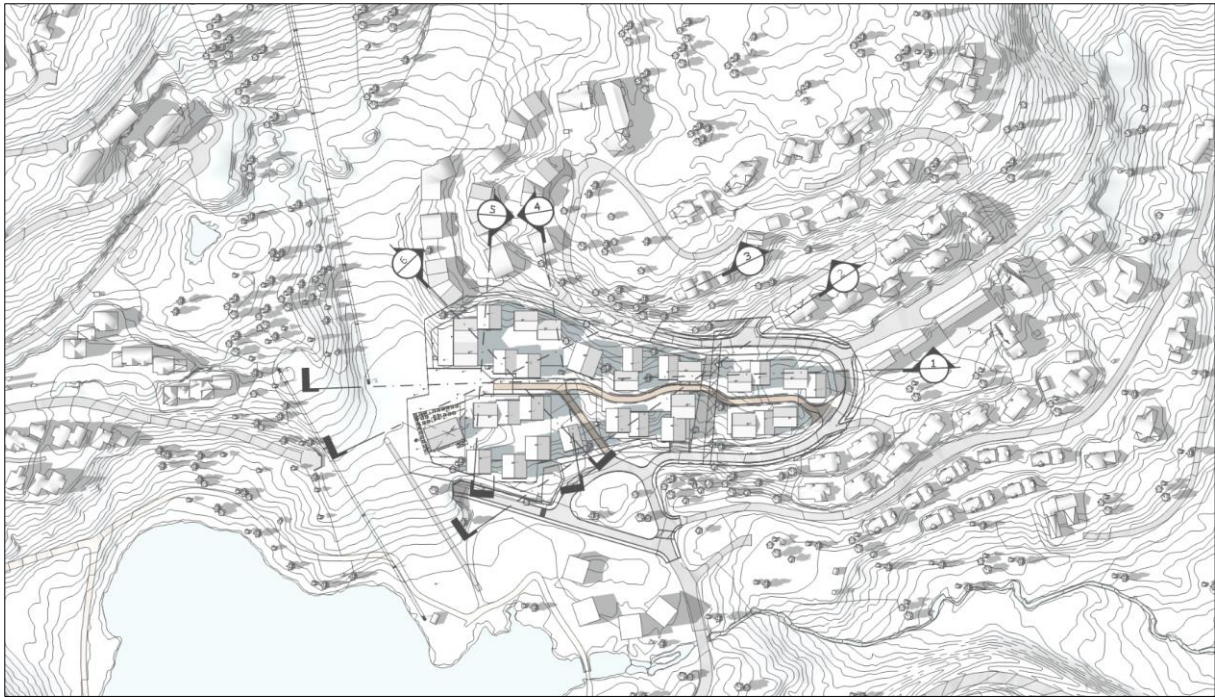


Figur 137: Illustrasjon plassdannelse og knutepunkter. Illustrasjon: Nordic.

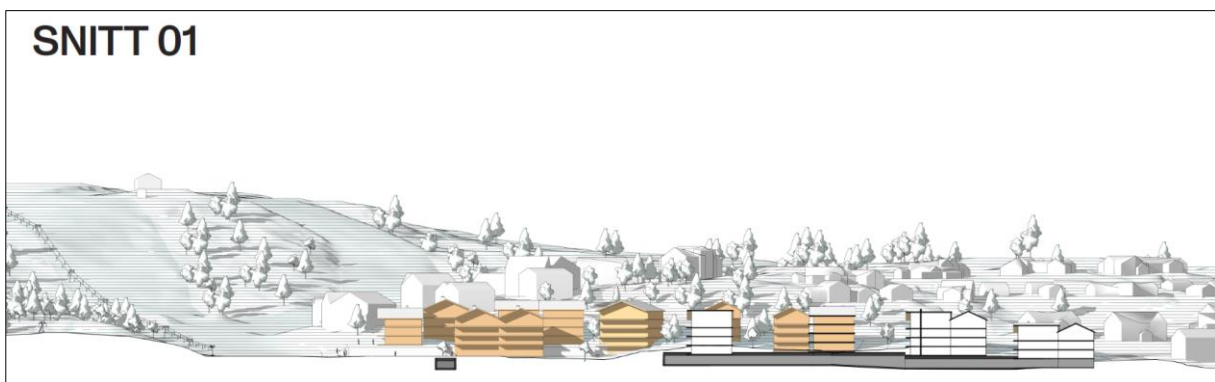


Figur 148: Illustrasjon fellesfunksjoner og sosial aktivitet. Illustrasjon: Nordic.

De kommende snittende viser hvordan ny bebyggelse vil spille sammen med omkringliggende omgivelser.



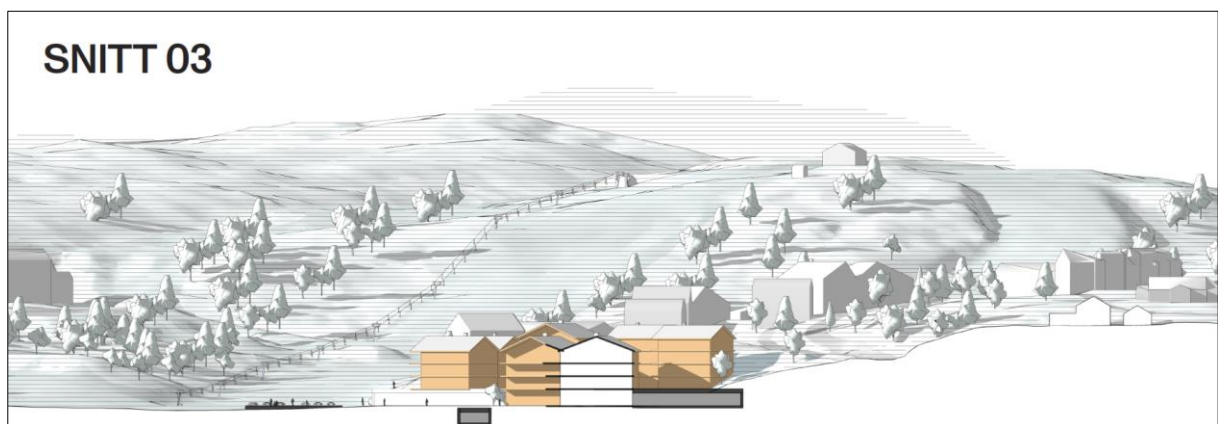
Figur 159: Illustrasjon viser hvor snittene nedenfor er tatt. Illustrasjon: Nordic.



Figur 16: Snitt 01. Illustrasjon: Nordic.



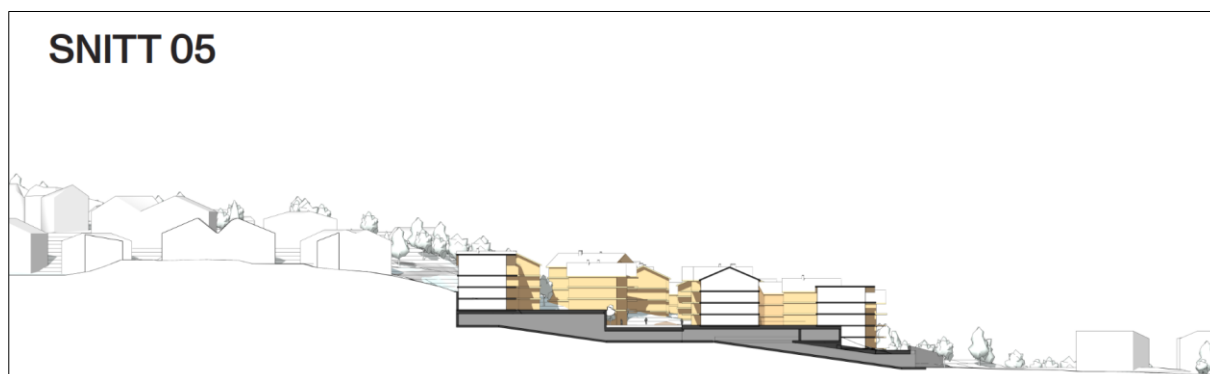
Figur 17: Snitt 02. Illustrasjon: Nordic.



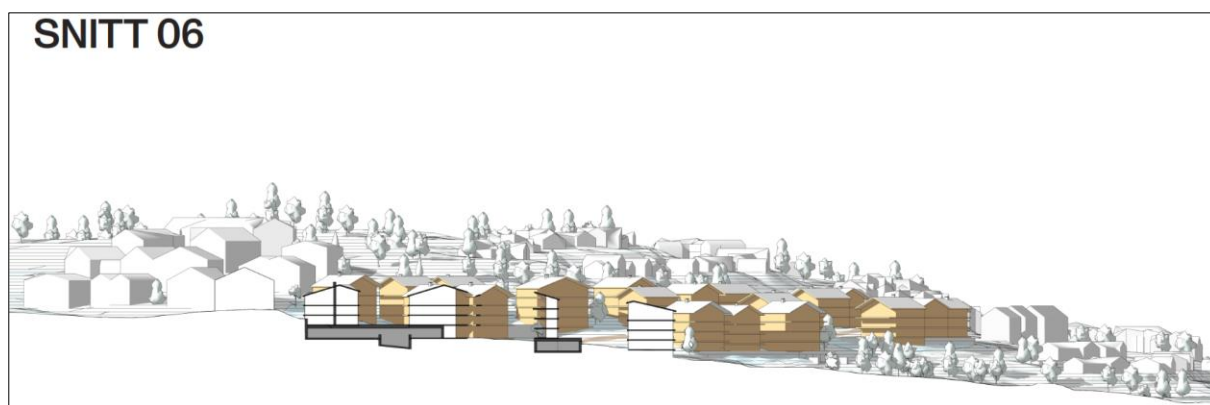
Figur 18: Snitt 03. Illustrasjon: Nordic.



Figur 19: Snitt 04. Illustrasjon: Nordic.



Figur 204: Snitt 05. Illustrasjon: Nordic.



Figur 215: Snitt 06. Illustrasjon: Nordic.

4.2. Konseptbeskrivelse

Nordic Office of Architecture har utarbeidet følgende konseptbeskrivelse:

Kikut er utviklet til et område med et stort utvalg av kvaliteter og byr på mange muligheter for opplevelser og aktivitet. Det historiske stølslandskapet, nærheten til store fjellområder, bekkedrag og stedlig topografi og vegetasjon. Fantastisk turterreng sommer og vinter og en historie som fritidsdestinasjon med en godt etablert infrastruktur med nærhet til alpinanlegg. Det er etablert et betydelig antall frittliggende hytter i området, hyttefelt som er tettere gruppert og leilighetsprosjekter med en høyere utnyttelse. Den nyere bygningsmassen er gjennomgående utført med tre som hovedmateriale og saltak med en tradisjonell detaljering og med god bygningsmessig kvalitet.

Sentralt på Kikut ligger det aktuelle arealet avsatt til sentrumsformål. Tomten er langstrakt i nordsyd retningen og har et markant terrengfall fra vest mot øst og ned til Geilotjørne i syddøst med et flatere parti i sin midtre del. Mot syd ligger arealet direkte mot alpinanlegget med leilighetsprosjektet Kikut Lodge som nabo i sydvest og bebyggelse i form av enkelt hytter i det stigende terrenget mot vest for øvrig. Eksisterende Kikut Bistro med servering ute og inne ligger ut mot alpinbakkene i syd.

Sentrumsområdet har, med sin beliggenhet mot adkomstvei og alpinanlegg sentralt på Kikut og et allerede innarbeidet serveringssted åpenbare muligheter for å kunne utvikles videre med tilbud og en tilpasset bebyggelsesstruktur - til et attraktivt og etterspurt tyngdepunkt for hele området. Den omfattende medvirkningsprosessen som er gjennomført har bl.a. vist at tilbud som dagligvare, kafe/spisested, flere tilbud for barn og mulighet for billøs og grønn mobilitet fra Geilo til området er etterspurt sammen med tilrettelegging som utfartssted for dagsturer. Utover dette har det kommet innspill på at atmosfære og identitet må tas vare på og dyrkes videre.

Topografi, tomteforhold, sol og vind, nabobebyggelse og framtidssønskene fra medvirkningsprosessen har vært blant de viktige parametere for illustrasjonsprosjektet som følger reguleringsplanen. Det har i tillegg vært et siktemål å etablere denne delen av Kikut med en bygningsstruktur som blir et supplement for området med kvaliteter som ikke finnes der i dag:

Et knutepunkt som blir til ei imøtekommende og hyggelig fjellgrend med sin helt egen atmosfære. En passe stor/liten landsby i fjellet med plasser, gater og veier mellom husene som du vil like å besøke og hvor du finner et tilpasset utvalg av tilbud - sosiale møteplasser, serveringsmuligheter, aktivitet og overnatting. Allerede etablert infrastruktur utnyttes, en innarbeidet destinasjon forsterkes, ubenyttede sentrale arealer blir til konsentrert utnyttelse framfor utbygging av urørt natur og du kommer dit med klimavennlig transport.

Bygningsmassen er lokalisert omkring et skitorget og 4 tun, både halvprivate i leilighetsområdene og åpne inviterende «offentlige» rom mot syd og omkring servering og øvrige servicetilbud, Skitorget. Her legges det til rette for etablering av blant annet deli, skishop, garderober, skioppbevaring og sosiale rom for beboere i grenda. Kikut Bistro kan bestå, men kan også utvikles og utvides for å møte nye behov, innenfor planen. Parkering anlegges under terreng med innkjøring fra øst hvor topografien gir mulighet for en naturlig innkjøring flatt under bebyggelsen. I dette området kan varelevering også enkelt anlegges og busstopp innpasses, tett på skitorget og områdets tyngdepunkt.

Ved å etablere bebyggelsen som en konsentrert landsby sikrer vi kvaliteter som vi vet etterspørres og som med sikkerhet vil være viktig for kommende generasjoner hvor sosiale muligheter og aktivitetstilbud i en klimavennlig ramme er vesentlig. På denne måten, hvor tilbud og service holde samlet og det dannes plasser mellom og i bebyggelsen for opphold, arrangementer, festivaler, konserter og utstilling vil stedet også kunne sikres helårlig drift, og stabile arbeidsplasser og næringsvirksomhet. Disse tilbudene vil komme hele Kikutområdet til gode.

Den foreslåtte bebyggelsen er delt opp i volumer/hus som tar opp i seg elementer fra nabobebyggelsen i form av dimensjoner, takform og materialbruk, men det er bevisst spilt på at en i større grad setter bygningene sammen med tak i flere retninger. Dette sammen med organiseringen i tun og at en benytter både enkeltstående bygninger og bygninger som bygges sammen vegg mot vegg som omslutter tundannelsene gir området et klart preg av å være ei grend, en liten landsby. Med disse virkemidlene videreføres deler av Kikuts kvaliteter, samtidig som nye opplevelser tilføres.

Tomtens topografi utnyttes til parkering under terreng og de flatere partiene benyttes som utgangspunkt for de beskrevne rommene/tunene mellom husene. Høydeforskjellene i terrenget gir også en god mulighet for å få ønsket høydeforskjell mellom bygningene - både for å gi bebyggelsen variasjon, men også for å sikre sol, utsyn og dagslysforhold for leiligheter. Illustrasjonene som følger reguleringsplanen viser en utnyttelse med maksimalt bebygd areal (BYA):

Det er gjort sol, vind og dagslysstudier av det illustrerte prosjektet. Disse viser at bebyggelsen, slik den er anlagt bidrar til sikre gode vindforhold helårlig for uteplassene. Solforholdene for det sydvest-orienterte skitorget er gode allerede så tidlig på året som i februar - fra tidlig formiddag formiddag til ettermiddag. Plassdannelsene mellom leilighetshusene i stor grad tilsvarende, men det østvendte terrenget gir noe større begrensninger for uterommene lengst mot vest utover ettermiddagen. Solstudier av vår, høst og sommermåned viser gode forhold også langt utover dagen/ettermiddagen.

Volumstudiene med de foreslåtte byggehøydene og tomtens topografi viser at bebyggelsen ikke rager over naboprojektet Kikut Lodge og at den underordner seg terrenget/åskammen mot vest.

Husene formgis med saltak med utstikk både på gavler og langsider. Det er tenkt benyttet treverk som dominant materiale hvor konstruksjoner og håndverksmessige detaljer preger uttrykket, supplert med stein og mur i partier hvor følelsen av naturmaterialer og fasader

og vegger med tyngde, varighet og dybde er kjennetegn og som sammen skaper en stor sanserikdom.

Den kompakte utbyggingsformen med mange brukere på et begrenset areal hvor en i stor grad utnytter eksisterende infrastruktur og de nye sosiale tilbudene som planlegges, vil bidra til større helårlig bruk og at bygninger og anlegg utnyttes mer kontinuerlig. Sammen med grønn mobilitet, miljøvennlig materialbruk og gode energiløsninger vil dette lede til en svært god klima- og miljøprofil for den nye etableringen.

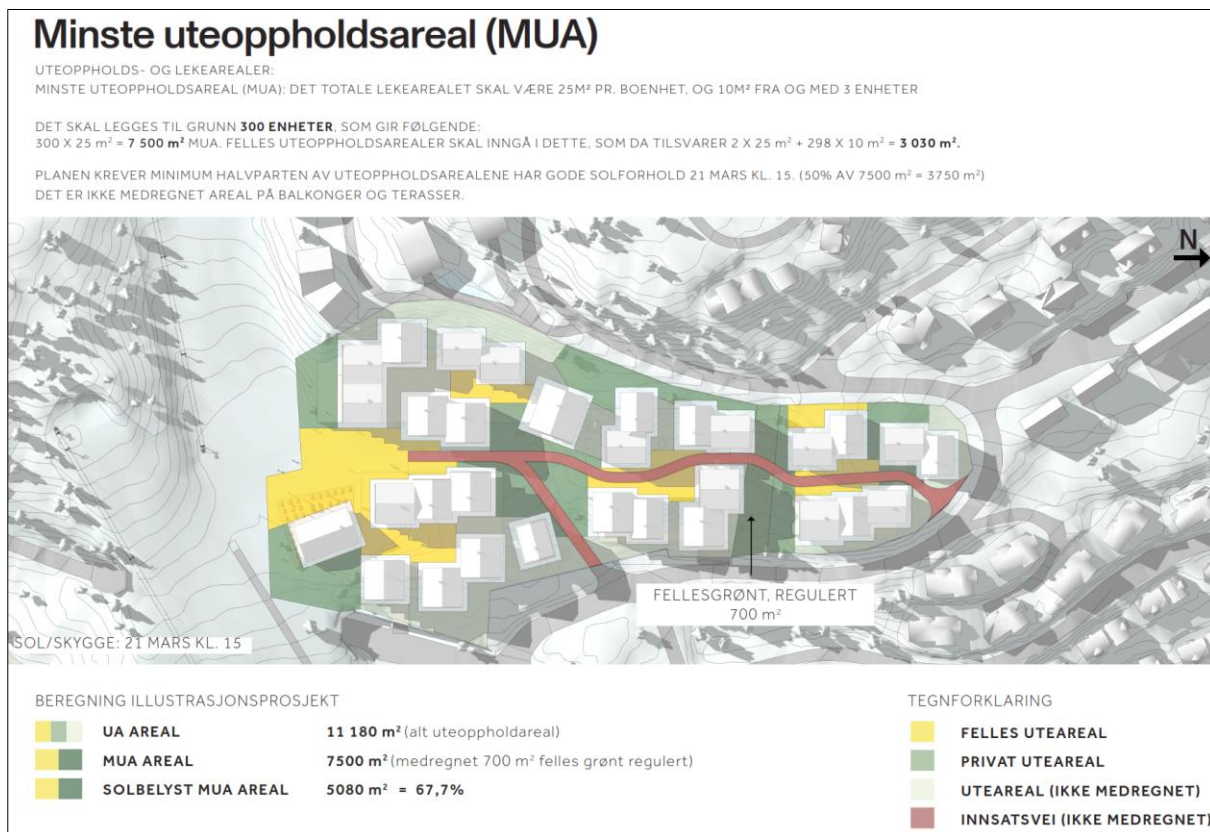
4.3. Uteoppholdsarealer og lekeareal

Planen sikrer etablering av uteoppholdsareal og lekeareal gjennom plankart og bestemmelser.

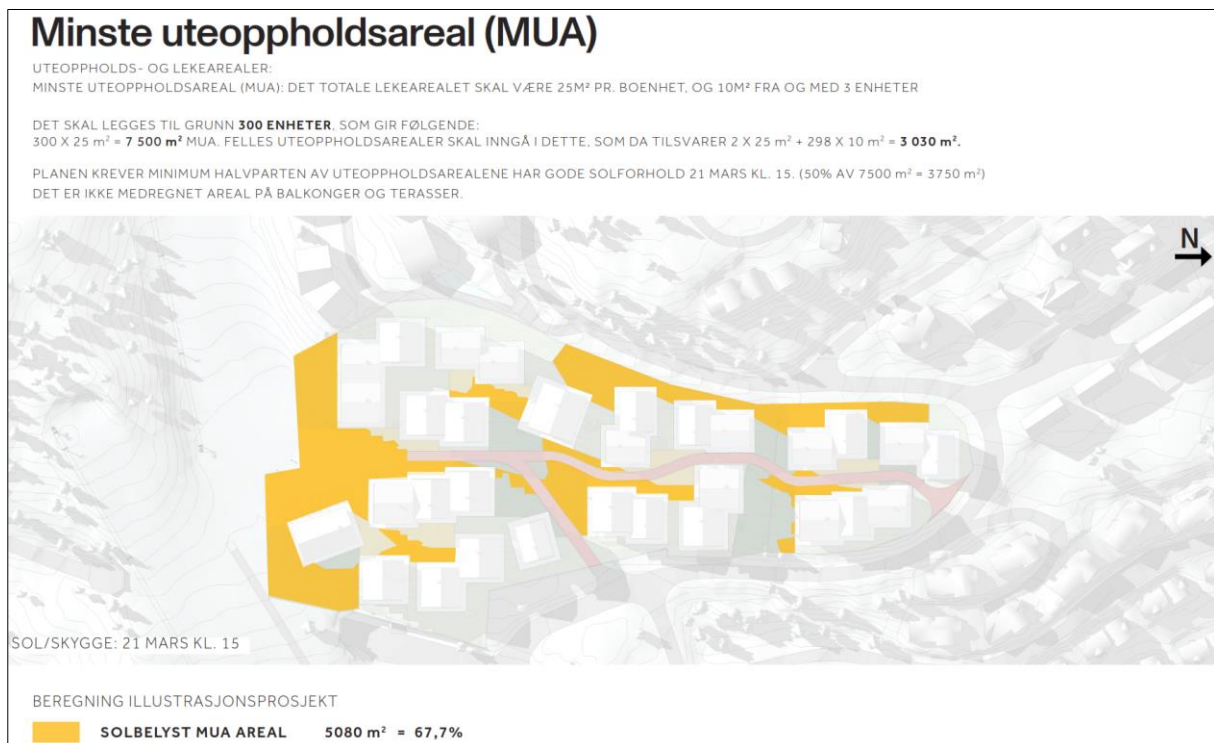
Det er i plankartet satt av areal til felles uteoppholdsareal. Nordic har utarbeidet skisser og gjennomført analyser for å se på områdets egenhet for uteoppholdsareal og lekeareal. Som man kan se av illustrasjonene under er områdene delt inn i tre forskjellige kategorier hvor de best egnede områdene er illustrert med gult. Hovedtorget er satt av til uteoppholdsareal i plankartet. Videre er kvalitetskravet til uteoppholdsarealer sikret i bestemmelsene, og at lek- og felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet. De kan dekkes inn i regulert område for kombinert fritidsbebyggelse til rette lagt for utleie og næringsbebyggelse, fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, turdrag og turveg.

Håndtering av uteoppholdsareal og lekeareal i planen er gjort på denne måten for å sikre at de best egnede områdene blir grønne samtidig som man bevarer fleksibiliteten for å kunne gjøre justeringer i konseptet underveis i prosessen frem til byggeplan.

Bestemmelsene sikrer at MUA skal være 25 m² per enhet eller minimum 20 % av BRA og at det totale lekearealet skal være 25 m² pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m² fra og med 3 enheter.



Figur 226: Illustrasjon egnede uteoppholdsareal. Illustrasjon Nordic.



Figur 237: Illustrasjon uteoppholdsareal – solfylte fellesareal. Illustrasjon Nordic.

4.4. Massehåndtering

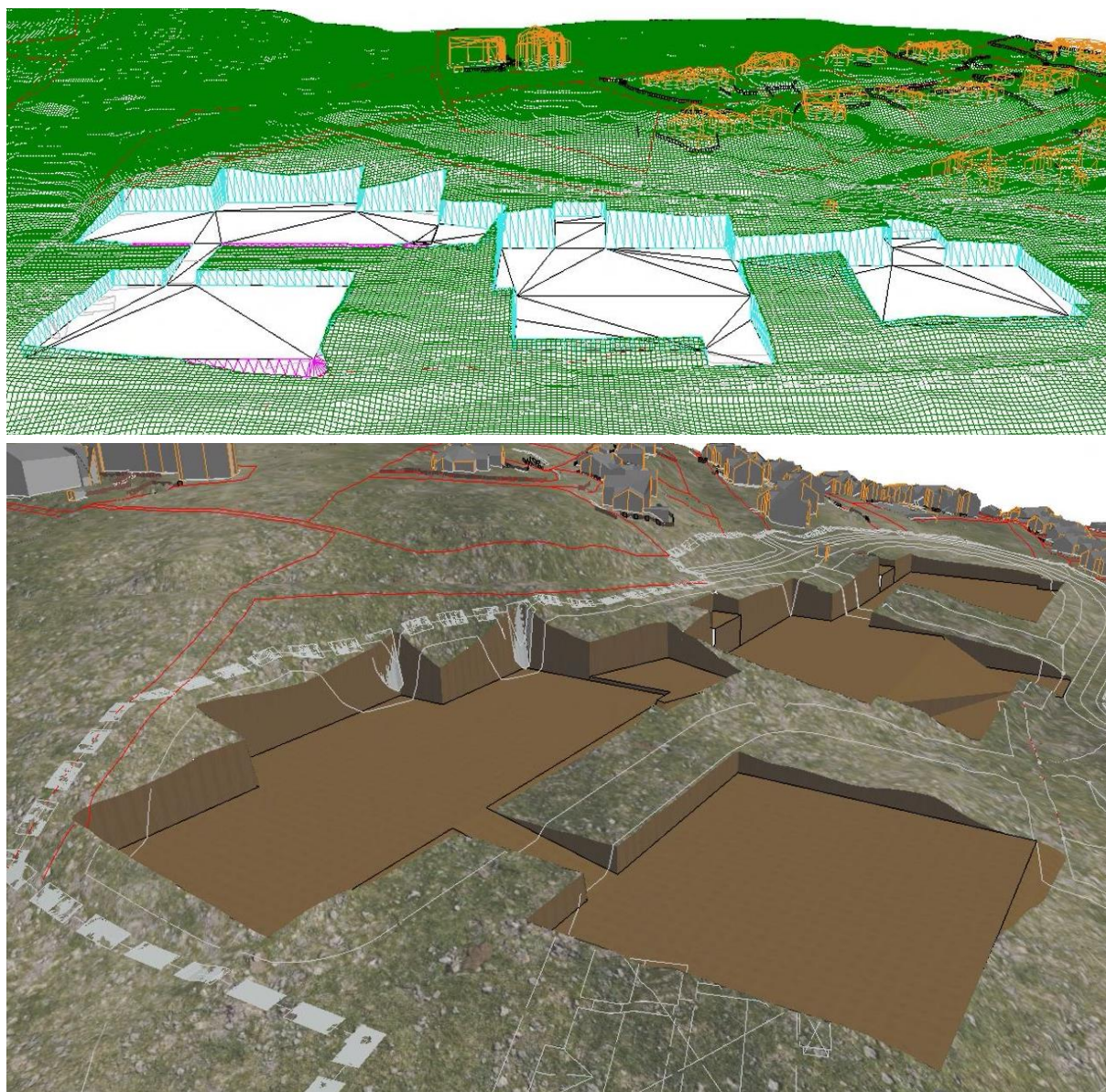
For å sikre et bilfritt område i og omkring skitorget og utomhus mellom bygningsstrukturer vil det bli store arealer under terreng til parkering. Det medfører et masseoverskudd i prosjektet. En heving av p-kjellerne ved videre prosjektering frem mot byggesak, i kombinasjon med gjenbruk av masser til forming av nytt terreng rundt konstruksjoner og bygninger, vil få positive utslag ift redusert masseoverskudd.

Det er gjennomført en overordna masseberegning etter Nordic sine konsepttegninger. Basert på foreløpige kotehøyder for bygninger, p-kjellerne og omfang parkeringsplasser viser foreløpig beregninger et behov for uttak av masser på omkring 60 000 m³ (dvs. ca. 40 000 m³ faste masser). Av dette vil omkring 20 000 m³ kunne benyttes internt på området for oppfylling, terrengarronding, byggegrunn, veianlegg osv.

Kikut Sentralområde	
Masseberegning	
Plassering	Antall m3
Totalt masseoverskudd	63 000,00
Felt 1	
Grovfylling under p-kjeller (0,6 m)	2 772,00
Grovfylling under bygg (0,6 m)	1 159,80
Bærelag, komprimert (0,3 m)	1 965,90
Tilbakefylling p-kjeller	3 696,00
Tilbakefylling bygg	900,00
Grovplanering tomt (0,35 m)	1 402,80
Bærelag og avretting interne veier	1 250,00
Sum felt 1:	13 146,50
Felt 3	
Grovfylling under p-kjeller (0,6 m)	2 949,00
Grovfylling under bygg (0,6 m)	273,60
Bærelag, komprimert (0,3 m)	1 611,30
Tilbakefylling p-kjeller	992,00
Tilbakefylling bygg	360,00
Grovplanering tomt (0,35 m)	1 402,80
Bærelag og avretting interne veier	450,00
Sum felt 3:	8 038,70
Balanse:	41 814,80

Massetype:	F32	F41	Balanse
Beskrivelse	Graving av groper og renner	Masseflytting	
Balansfaktor:	1,1	-1,4	
Total:	44477,65	307,45	
Total korrigert:	48925,42	-430,43	48494,99
Enhet:	m3	m3	m3
635454Grop1.efi	18424,32	307,42	19836,36
635454Grop2.efi	26053,33	0,03	28658,63

Figur 248: Masseberegning.

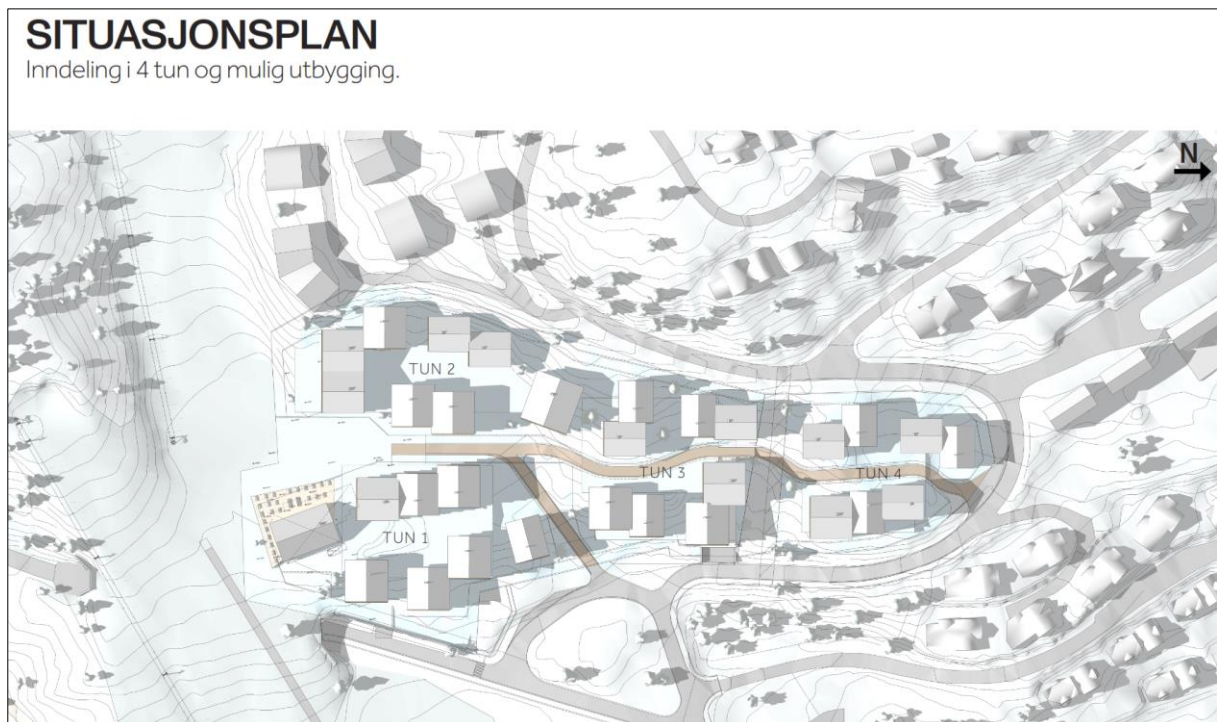


Figur 259: Illustrasjonene viser byggegropene som grunnlag for masseberegning.

Utbyggingen innenfor planområdet vil skje over flere trinn og sannsynligvis over en tidsperiode på 7-10 år. Dette vil tilsi at overskuddsmassen vil oppstå i faser og over en lenger tidsperiode. Planfremmer er eiet av Fredensborg Fritid, som igjen er deleier i Geilo Holding/SkiGeilo. Overskuddsmasser vil primært bli disponert innenfor Geilo Fjellandsby/Vestlia Reiselivsområde ifm etablering av aktivitetsinfrastruktur, skianlegg og andre terrengarrangeringer. Videre vil det understrekes at utførende entreprenører har eller skaffer områder for lagring av masser. Dette er en vanlig praksis, og ofte er det koordinering med andre prosjekter som har masseunderskudd i nærområdene.

Avklaring av de ulike utbyggingstrinnene i området vil måtte komme som et resultat av etterspørsel i markedet, og funksjons- og konstruksjonsmessige forhold ifm byggeplanprosjektering. All masse som skal benyttes til gjenbruk i planområdet vil bli mellomlagret innenfor felt 1 og 3. Det er kun masser for permanent lagring eller etterbruk på andre byggeplasser/tiltaksområder som blir transportert ut av området. Dette vil være midlertidig trafikk, og er ikke førende for dimensjonering av permanente trafikkløsninger.

Utsnittet under viser inndeling i fire tun.



Figur 26: Illustrasjon som viser inndeling i Tun 1-4. Illustrasjon Nordic.

4.4.1. Massehåndtering og fleksibilitet i utbyggingsrekkefølge

Prosjektet vil som nevnt kunne generere et overskudd av steinmasser estimert til ca. 60 000 m³ som følge av underjordisk parkering og terrengtilpasninger. Håndtering av disse massene er en viktig del av gjennomføringsstrategien, og planen legger til rette for fleksibilitet i utbyggingsrekkefølgen samtidig som forsvarlig massehåndtering sikres.

For å ivareta dette er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om redegjørelse av massehåndtering som skal avklares i forbindelse med byggesak, og før igangsettingstillatelse kan gis. Dette sikrer at løsninger tilpasses den faktiske rekkefølgen på utbyggingen og gjør det mulig å optimalisere håndteringen av masser basert på behov i hvert byggetrinn.

Tilgang til veinettet og fleksibilitet i utbyggingsrekkefølge

Tun 1-4 har direkte adkomst til eksisterende veinett, noe som gjør det mulig å håndtere anleggstrafikk og massetransport på en effektiv måte uansett hvilken rekkefølge utbyggingen skjer i. Dette sikrer at massene kan transporteres ut av planområdet uten avhengighet til spesifikke byggetrinn.

Prosjektet kan som nevnt gjennomføres uavhengig av utbyggingsrekkefølgen, samtidig som hensynene må tas gjennom detaljprosjektering ved byggesak. Flere alternative tiltak for massehåndtering er vurdert, slik at prosjektet kan gjennomføres uavhengig av hvilken rekkefølge utbyggingen skjer i:

1. Trinnvis disponering og midlertidig lagring
 - Planområdet inneholder områder som kan benyttes til midlertidig mellomlagring av masser ved behov. Dette sikrer fleksibilitet dersom enkelte trinn bygges først.
2. Lokal gjenbruk av masser
 - En vesentlig andel av overskuddsmassene kan benyttes internt i prosjektet til terrengtilpasning, fundamentering, interne veier og utearealer. Dette reduserer behovet for ekstern transport.
3. Løpende massehåndtering basert på utbyggingsrekkefølge
 - Uavhengig av hvilket trinn som bygges først, skal det for hvert byggetrinn utarbeides en konkret massehåndteringsplan i forbindelse med byggesak. Denne planen vil redegjøre for transport, mellomlagring og disponering av massene, tilpasset gjeldende byggetrinn og tilgjengelige løsninger.
4. Tilknytning til eksisterende veinett
 - Siden tun 2, 3 og 4 har direkte adkomst til offentlig vei, er det mulig å transportere massene ut av området uansett rekkefølge på utbyggingen. Dersom tun 1 bygges først, vil det etableres løsninger for transport gjennom midlertidige traseer eller ved å tilrettelegge adkomst via andre deler av planområdet. Dersom tun 1 og 3 bygges først, må det prosjekteres løsninger for transport ut av planområdet. Detaljprosjektering av dette løses i forbindelse med byggesak av de aktuelle delområdene.

Detaljerte planer for massehåndtering og anleggstrafikk vil utarbeides i forbindelse med byggesøknad for hvert byggetrinn. Dette sikrer at løsninger tilpasses de konkrete forutsetningene i prosjektets ulike faser, samtidig som fleksibilitet i utbyggingsrekkefølgen opprettholdes.

4.5. Trafikale forhold

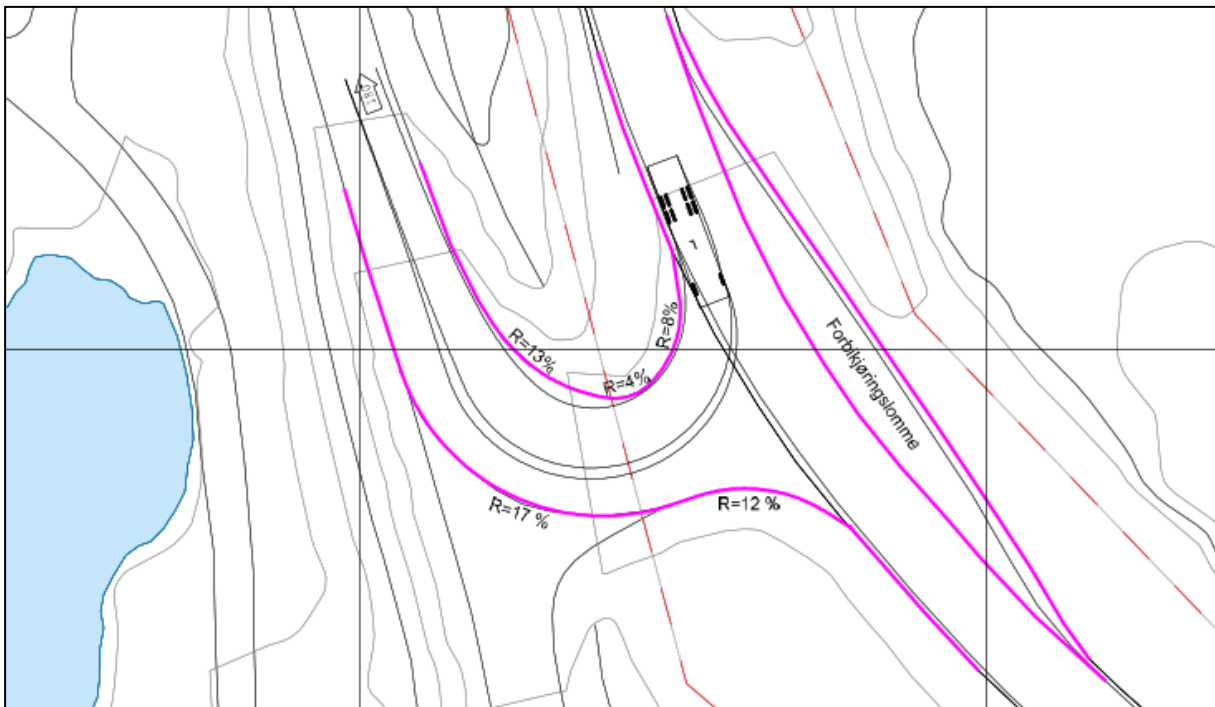
4.5.1. Trafikk

Geilo Fjellandsby og planområdet har adkomst fra fv. 40 cirka 5 km. sør for Geilo sentrum. Fv. 40 går mellom Kongsberg (E134) i sør og Geilo (Rv.7) i nord via Nummedal. Geilotjødnevegen er adkomstvegen til planområdet fra fv.40 og Tjødnlie er adkomstvegen(ene) innen planområdet.

Adkomstvegene i området har fartsgrense 50 km/t . Geometri og standard på disse vegene tilsier at trafikken har lavere hastighetsnivå enn fartsgrensen. Fylkesveg 40 har fartsgrense 60 km/t forbi adkomstkrysset til fjellandsbyen. Nord for krysset i retning Geilo sentrum har fv. 40 fartsgrense 80 km/t.

Den planlagte utbyggingen vil ikke berøre fylkesvegen direkte, men en utbygging vil påvirke trafikkmengden i krysset med fylkesveg 40, samt trafikken på øvrig vegnett på Kikut.

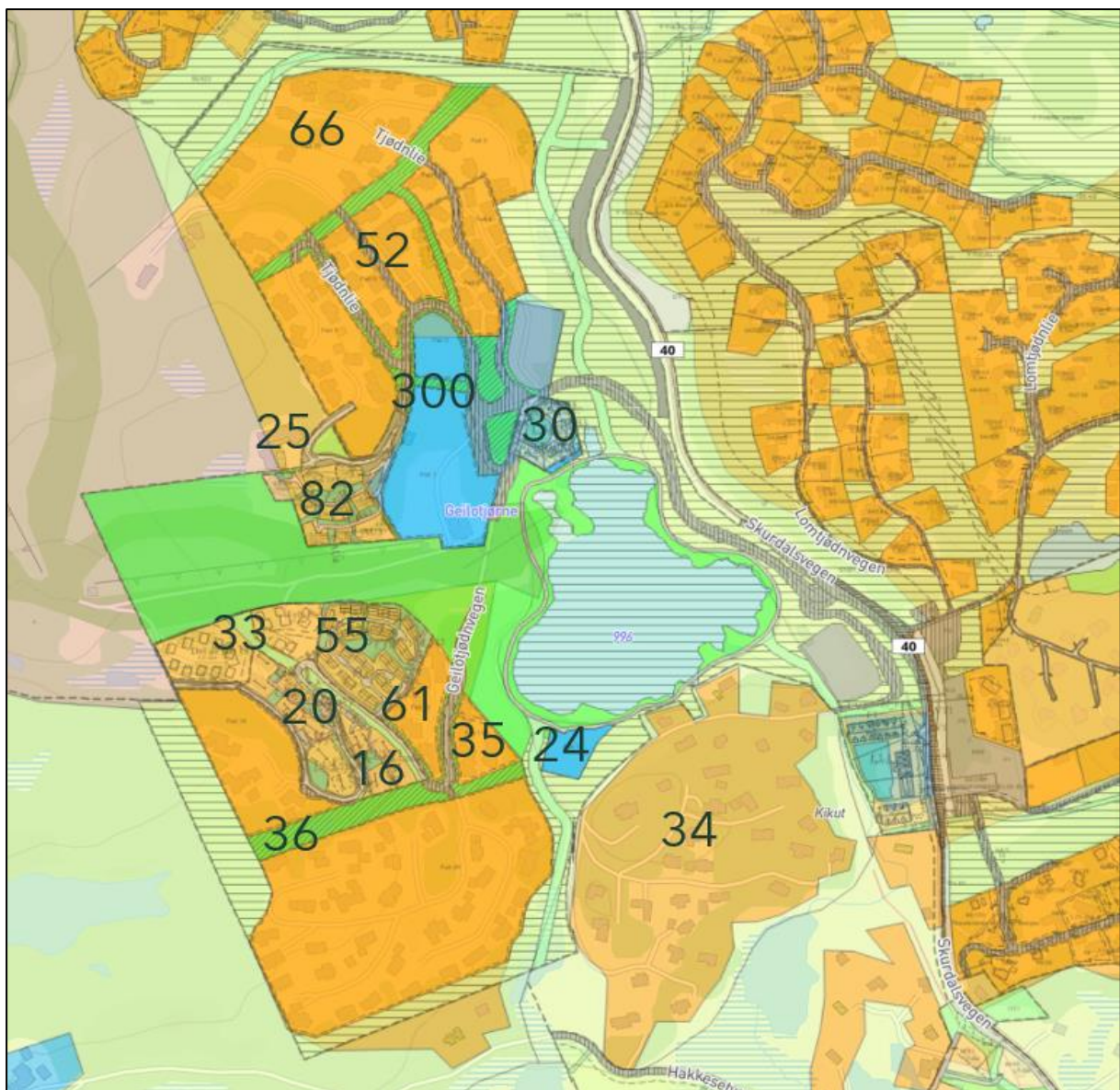
Utbyggingsomfanget er avklart i overordnet plan, og kryss med fylkesveg 40 er opparbeidet iht. krav i overordnet plan (Statens Vegvesen, 2003). Figur 32 viser geometri og utforming av krysset mellom fv. 40 og adkomst til Geilo Fjellandsby.



Figur 27: Tegningen (TB-102) over viser geometri for eksisterende kryss, og sporingkurve for dimensjonerende kjøretøy (kjøremøte A).

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (Planid: 062004072) ble det utarbeidet to vedlegg: en trafikkanalyse og en detaljplan for krysset mellom hovedadkomsten til planområdet og Rv. 40 (nå er fv. 40).

I detaljreguleringsplanen for felt 1 og 3 er det utarbeidet en ny fagrapport for trafikkvurderinger (Asplan Viak, 10.09.2024), som en supplering til tidligere vurderinger. Rapporten er vedlegg til denne planbeskrivelsen, og er sist revidert 07.11.2024 etter tilbakemelding fra kommunen. Endringene omfatter suppleringer på turproduksjon.



Figur 28: Fordeling av antall enheter i ulike delfelt i Geilo Fjellandsby.

Det totale utbyggingsomfanget (bygd/planlagt) i Geilo Fjellandsby vil det være ca. 870 hytte/fritidsenheter. Planforslaget legger til rette for inntil 300 enheter innen planområdet for felt 1 og felt 3. Innen Geilo Fjellandsby er det kun planområdet som ikke er ferdig utbygd som betyr at det allerede er etablert/under oppføring 570 boenheter.

Framtidig situasjon felt 1 og felt 3	
Antall enheter	300
Antall bruksdøgn per fritidsbolig per år	60
Antall biler per fritidsbolig	1,2
Gjennomsnittlig antall bilturer per bil per bruksdøgn	2
Bruksbelegg fritidsbolig dimensjonerende helg/ferie	90 %
Andel av bilene som ankommer fredag	75 %
Bilturer per bil fredag (ankomstdag)	1
Bilturer per bil lørdag (en dag der alle bilene har en tur fra og til GF)	2
Beregnet økning i ÅDT	105 (305 totalt)
Beregnet økt trafikkbelastning fredager	240 (700 totalt)
Beregnet økt trafikkbelastning lørdager	650 (1880 totalt)

Figur 29: Beregningsforutsetninger.

Planforslaget gir en beregnet trafikkøkning i ÅDT på ca. 200 kjt./døgn til/fra Geilo Fjellandsby. På en fredag i vintersesongen gir forutsetningene en økt døgntrafikk på 500 kjt/døgn.

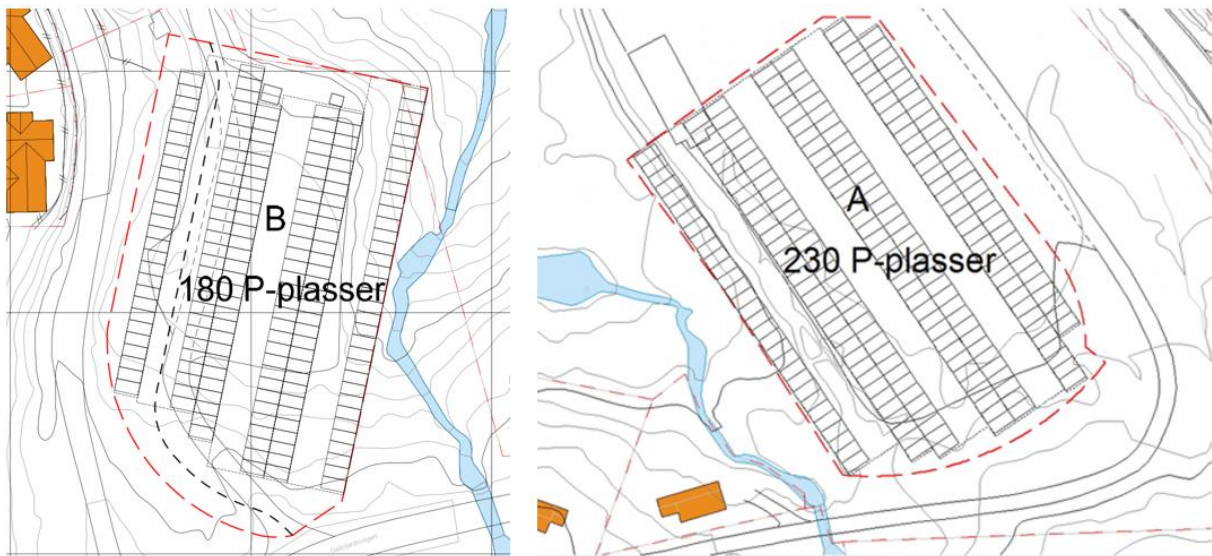
Etter planforslaget er realisert er det beregnet Geilo Fjellandsby vil generere cirka 500 ÅDT og på fredager kan det forventes en døgntrafikk på 1480 kjt/døgn.

Kapasitetsberegningene for krysset fv. 40 X Geilo Fjellandsby tar utgangspunkt i en fredag i vinterhalvåret, da sommertrafikken ikke vil være like konsentrert i makstimen og at aktiviteten i Geilo Fjellandsby vil være høyere vinterstid. Kapasitetsberegningene viser god avvikling i krysset.

4.5.2. Parkering

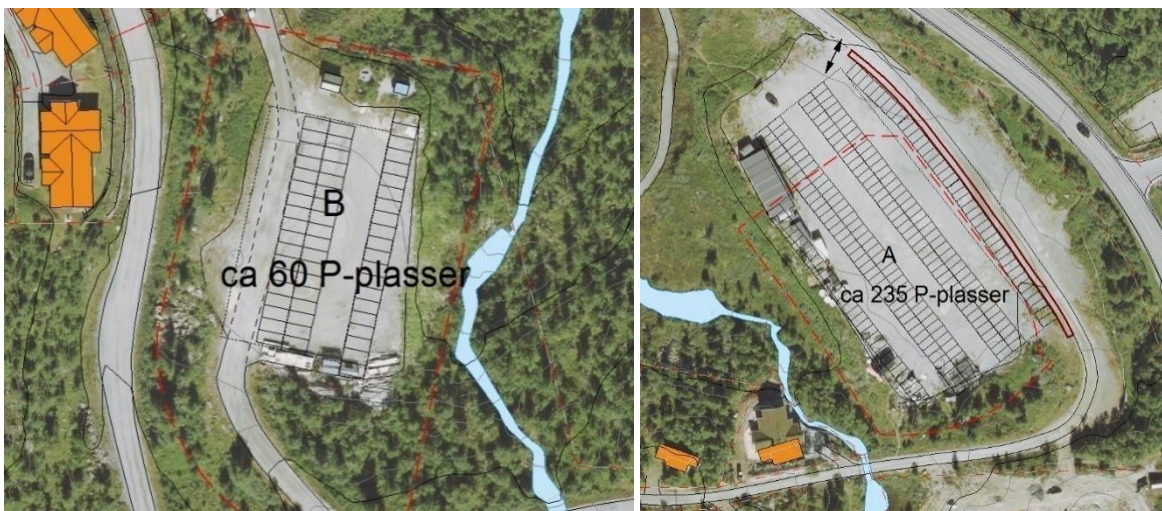
Det er i planen stilt krav om 1,5 parkeringsplass pr. enhet. I tråd med overordnet plan kan deler av parkeringen dekkes utenfor planområdet på parkeringsplass A eller B i Geilo fjellandsby.

Beregnet kapasitet på regulert parkeringsplass A og B er henholdsvis 230 og 180 biler, se utsnitt under. Dette gir et totalt antall p-plasser på 410.



Figur 304: Oversikt p-plasser parkeringsplass A og B Geilo Fjellandsby. Rødstiplet linje er regulert formålsgrenser parkering i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.

Parkeringsplass B er pt. ikke fullt utbygd ift. regulert kapasitet. Parkeringsplass A er etablert med en kapasitet på ca. 235 plasser. Skissene under viser kapasitet pt.



Figur 315: Oversikt over parkeringskapasitet pt. for parkeringsplass A og B Geilo Fjellandsby. Rødstiplet linje er regulert formålsgrenser parkering i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Brakkerigg og utstyr som fremgår av ortofoto er fjernet/midlertidig lagret.

Parkeringsplass B har pt. en kapasitet på ca. 60 p-plasser. Restpotensialet ved full opparbeidelse i tråd med reguleringsplanen er ca. 120 p-plasser.

Ved en gjennomgang av de ulike feltene i Geilo Fjellandsby er det beregnet at totalt 585 enheter (utbygd/planlagt) har mulighet til gjesteparkering på parkeringsplass A og B i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Dette gjelder felt 1-5, 11, 14-16 og del av felt 18. Kravet er at 0,5 parkeringsplass skal kunne dekkes innenfor parkeringsplass A og B. Dette gir totalt 293 p-plasser ($585 \cdot 0,5 = 292,5$).

Kapasiteten på parkeringsplassene A og B er som vist over beregnet til 410 plasser regulert, ikke opparbeidet. Legger man regulerte plasser på parkeringsplass B og opparbeidede plasser på parkeringsplass A til grunn får man en beregnet kapasitet på 415 plasser. Det vil si at man etter at gjesteplassene for de ulike feltene i Geilo Fjellandsby er «fylt opp» har en igjen en restkapasitet på ca. 120 p-plasser til dagparkering. Dette vurderes til å være tilstrekkelig, særlig med bakgrunn i det som er beskrevet over med at hovedparkeringen til alpinområdet er i Vestlia, og at mye av trafikken til området skal basere seg på skibuss osv.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at parkeringsplass B skal opparbeides med kapasitet i tråd med regulert p-plass før igangsettingstillatelse blir gitt for felt 1. Minimumskravet til kapasitet settes til 150 p-plasser for å sikre noe fleksibilitet. Det vil uansett sikre en god buffer ift dagparkering i fjellandsbyen.

Det er i planen stilt krav til at 1 parkeringsplass pr. boenhet skal dekkes innenfor planområdet, mens resterende kan dekkes utenfor (parkeringsplass B). All parkering i området skal skje under bakken.

Det planlegges for etablering av parkeringskjeller under bebyggelsen innenfor planområdet. Det planlegges foreløpig for to adskilte områder med hver sine innkjøringer, men det kan bli aktuelt med en tredje for felt 3 i nord. Disse innkjøringen er sikret i plankartet, og det er hensyntatt i bestemmelsene en mulig justering av innkjøringene ifm byggesøknader.

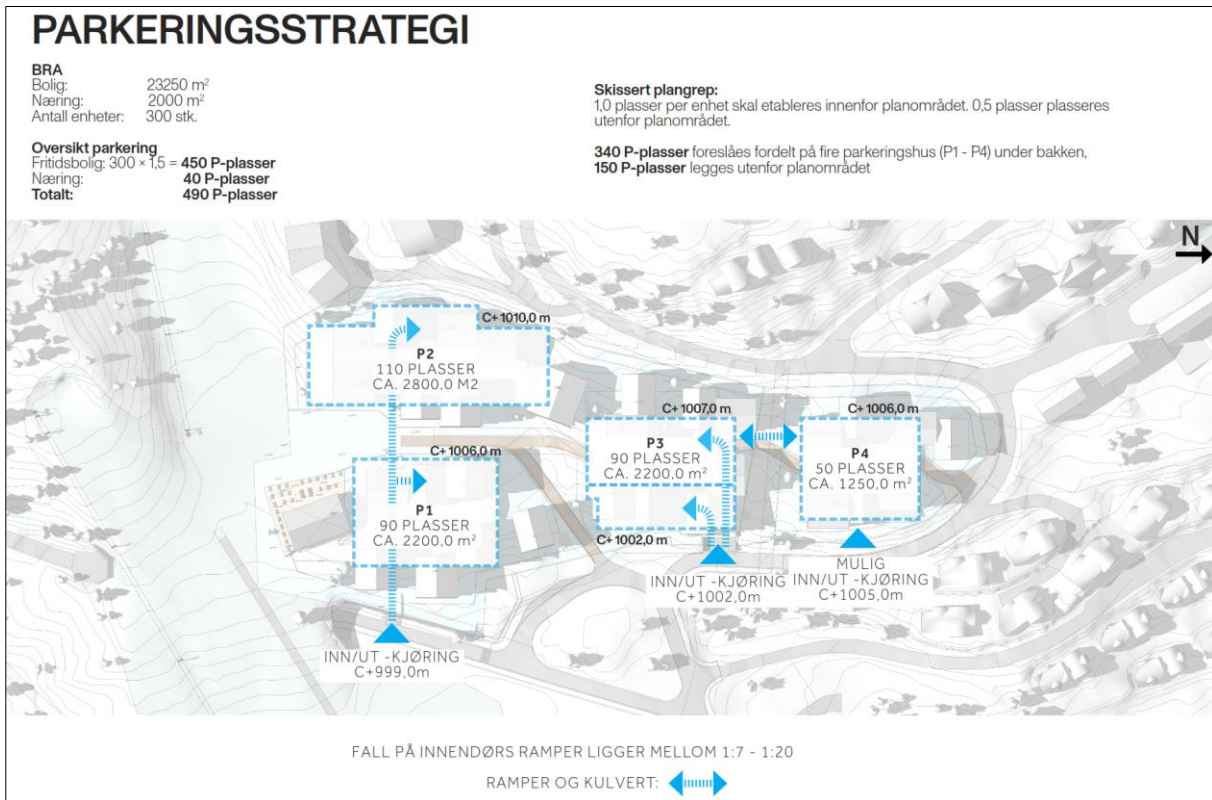
Parkeringen vi skje i ulike nivåer og knyttes sammen med ramper for å best mulig tilpasse seg terrenget og planlagt bebyggelse.

Med foreslått parkeringsstrategi og varelevering primært via parkeringsanlegget skapes det et bilfritt miljø i sentralområdet. Dette gir trygge uterom og ivaretagelse av de myke trafikantene. Fra bussholdeplassen og inn til skitorget kan det etableres flere gangforbindelser med ulike stigningsforhold og tilrettelegginger, i tillegg til den universelle atkomstmuligheten via heis i parkeringsanlegget under skitorget.

De kommende illustrasjonene illustrerer hvordan innkjøring til parkeringskjeller er tenkt løst, samt nivå på de ulike sonene og koblingen mellom de ulike feltene. Illustrasjon viser også hvordan parkeringskravet er tenkt løst innenfor planområdet.



Figur 36. Illustrasjon parkeringsstrategi og innkjøring til parkeringskjeller. Illustrasjon Nordic.

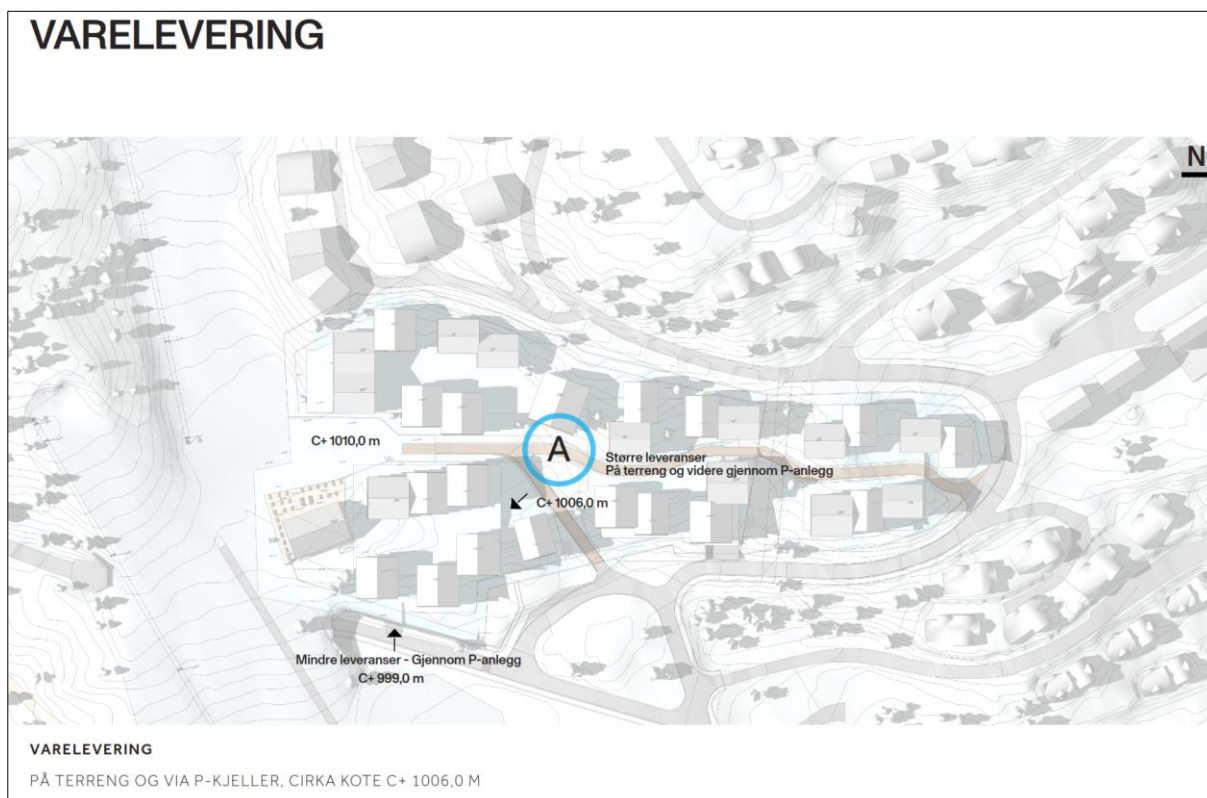


Figur 327: Illustrasjon innkjøring, sonedeling, kobling mellom soner, samt antall plasser. Illustrasjon Nordic.



Figur 38: Illustrasjon 3D visning av tenkt løsning. Illustrasjon Nordic.

Illustrasjonen under viser prinsippet med varelevering via parkeringskjeller. Det legges også til rette mulig varelevering nordøst for skitorg. Dette vil være av begrenset omfang, og vurderes å ikke gi vesentlige negative konsekvenser for det bilfrie miljøet i området.



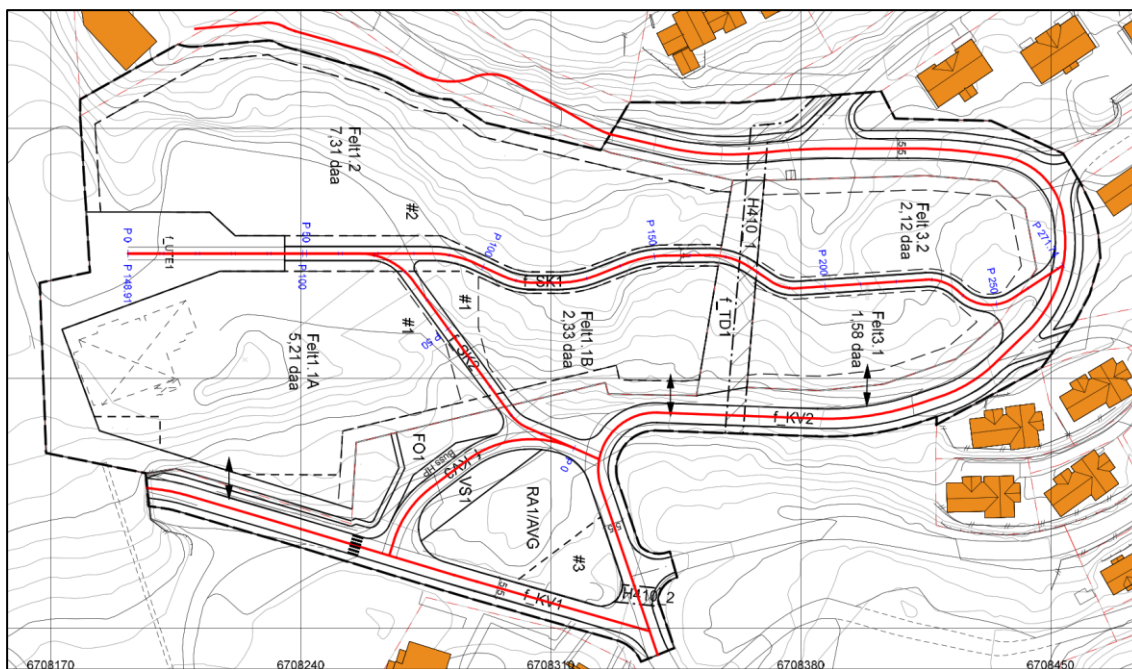
Figur 339: Illustrasjon varelevering. Illustrasjon Nordic.

4.5.3. Brann- og redning

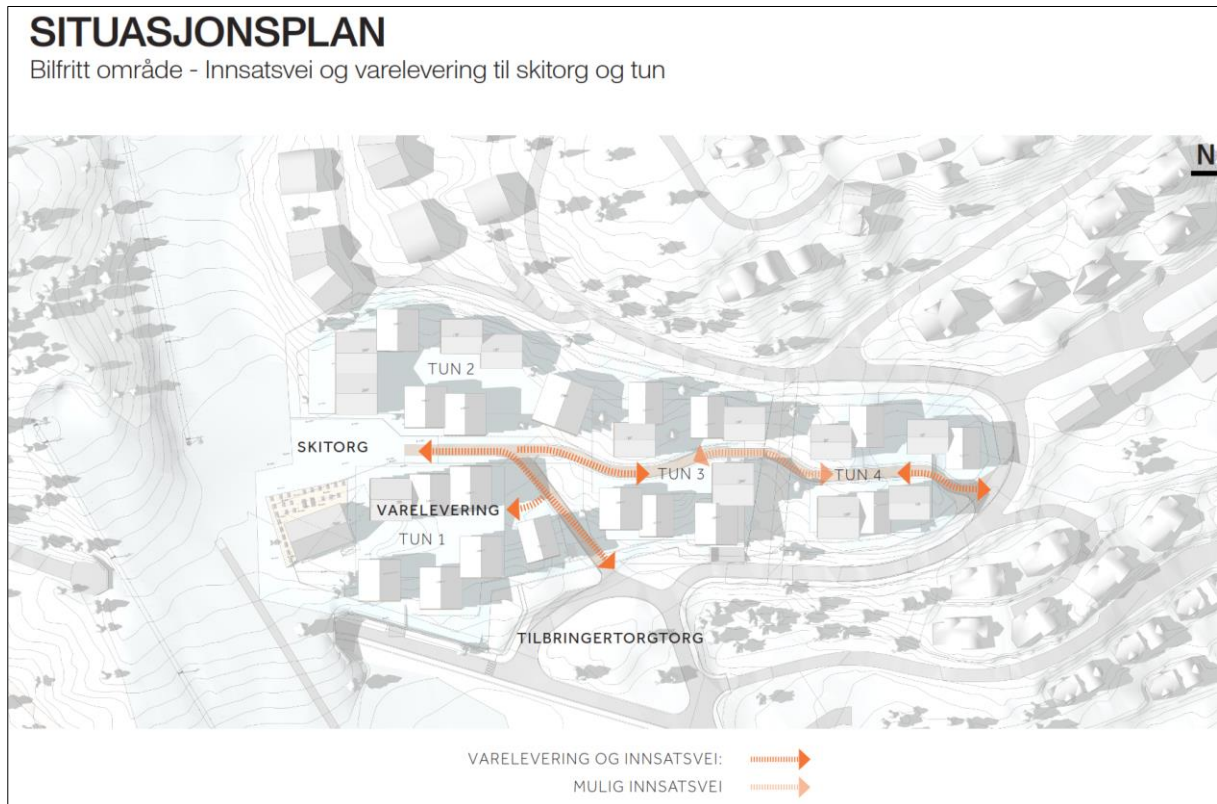
Ildvorn AS har utarbeidet et brannteknisk notat som ligger vedlagt.

Planområdet er tilgjengelig for utrykningskjøretøy på eksisterende vegnett, og fungerer i dag som innsatsveg for omkringliggende bebyggelse. Regulert gang- og sykkelveg/kjøreveg f_SK1 skal fungere som en bilfri akse tilrettelagt for myke trafikanter gjennom planområdet, og som innsatsveg for brann- og redningstjenesten. Dette er sikret i bestemmelsene, og i plankartet (f_SK1) med en geometri iht kravene i veileder «Tilrettelegging for brann- og refningsmannskap i Hallingdal». Akse fra tilbringertorget og opp til skitorget, regulert gang- og sykkelveg/kjøreveg f_SK2, vil også kunne benyttes som en sekundær innsatsveg. Denne vil imidlertid være noe brattere enn hva veilederen for brann- og

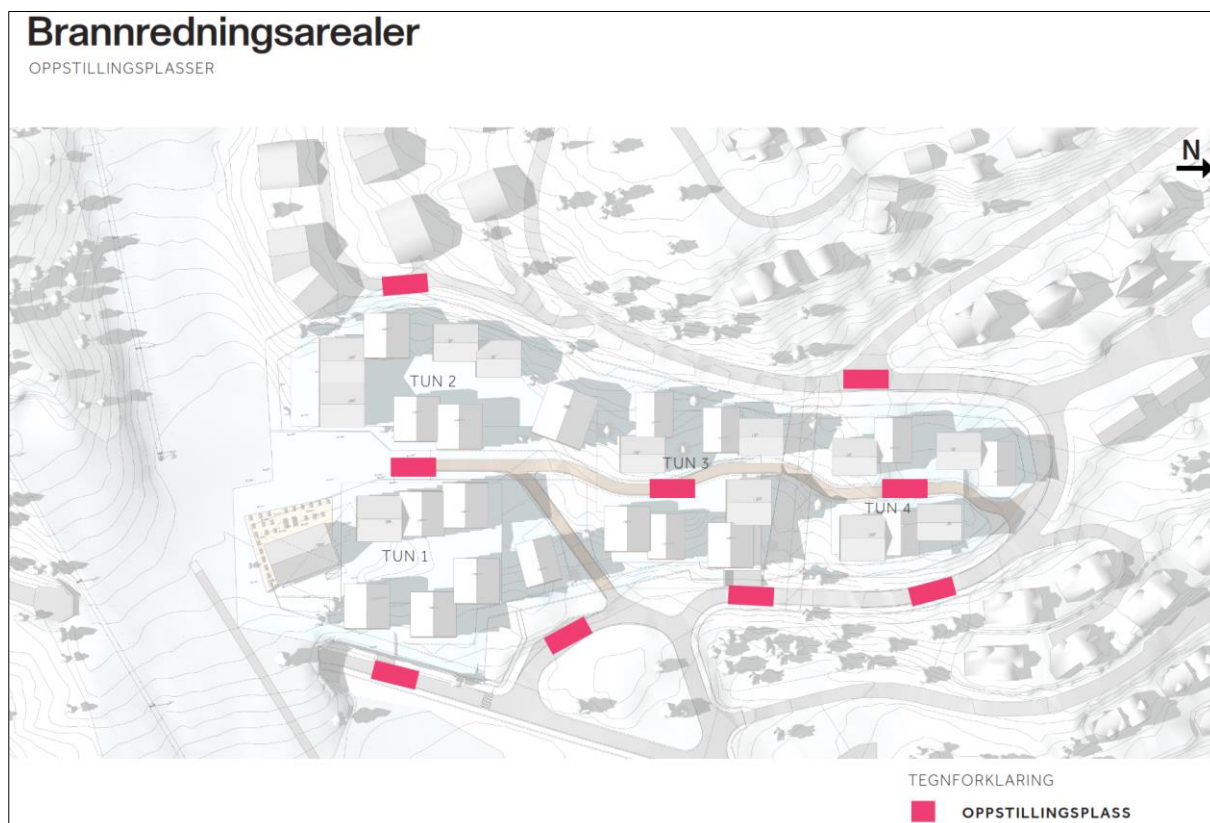
redningsmannskap i Hallingdal (HBR) anbefaler, se vedlagt plan og profil. Aktuell vegstrekning er imidlertid kort, og med god horisontal geometri. Brannkonsept for godkjenning av brann- og redningstjenesten avklares ifm byggeplan- og søknadsprosess før gjennomføring av de ulike utbyggingstrinnene.



Figur 34: Mulige innsatsveger.



Figur 35: Foreløpig situasjonsplan – bilfritt område – mulig innsatsveger og varelevering skitorg og tun.
Illustrasjon Nordic.

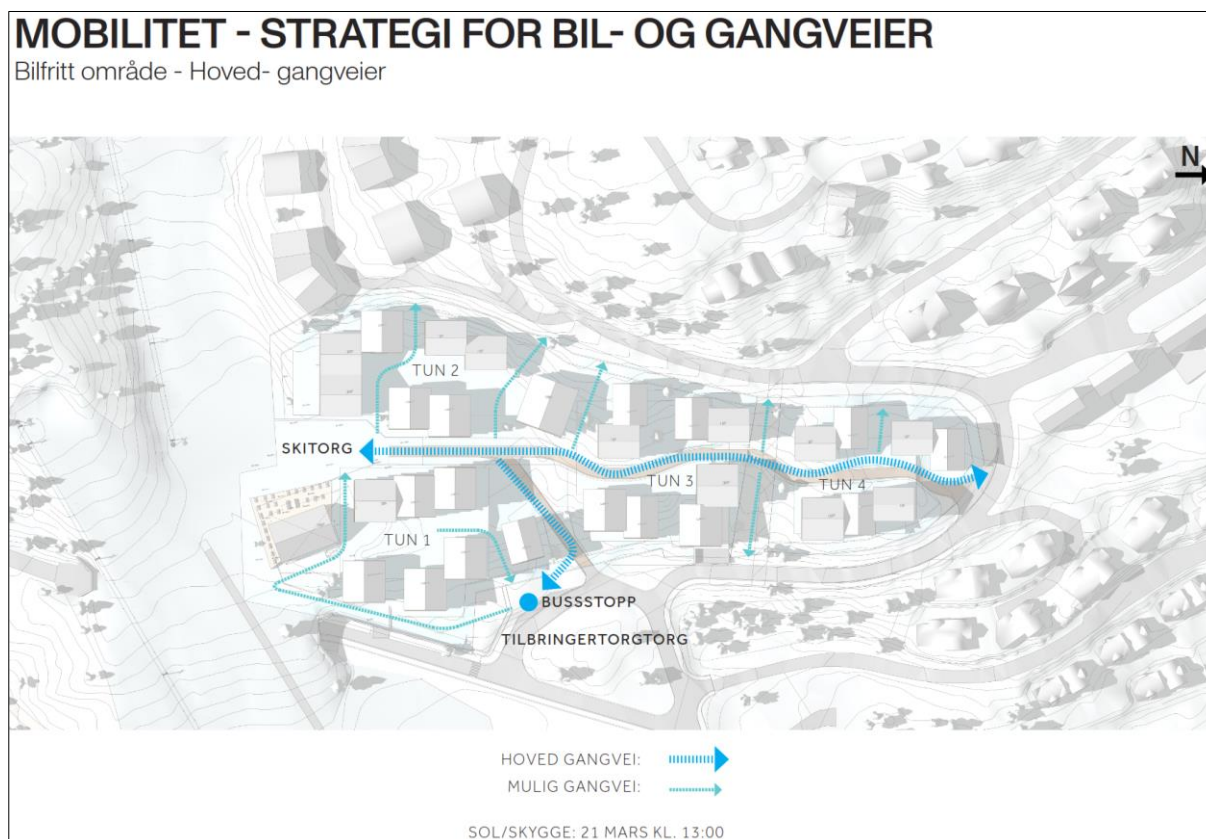


Figur 42: Brannredningsarealer - oppstillingsplasser. Illustrasjon: Nordic.

4.5.4. Myke trafikanter

Når det gjelder myke trafikanter har det igjennom planarbeidet vært viktig å skape gode og trygge løsninger internt i planområdet. Konseptet for området baseres på at det skal etableres et bilfritt område. Det skal etableres et tilbringertorg med bussholdeplass ved inngangen til området med en hovedakse inn til sentralområdet som vil sikre trygg og bilfri adkomst for myke trafikanter og besøkende til området. For å ivareta tilgjengeligheten for alle besøkende sikres det en universelt utformet gangakse mellom bussholdeplassen og skitorget, kanalisert via fortau, parkeringsanlegg og heis.

I tillegg vil det være mulig å nå skitorget fra nord via turvegen, eller gå sørover fra tilbringertorget og opp til skitorget rundt tun 1. Se illustrasjon under.



Figur 36: Illustrasjon mobilitet – strategi for bil og gangveier. Illustrasjon Nordic.

4.6. Vann, avløp og overvann

Dimensjoneringskriterier: Gjennom reguleringsplanen legges det til rette for maks 300 boenheter, samt min.1000 m² - maks. 2000m² med næringsarealer.

4.6.1. Vannforsyning

Vannledning som er etablert øst for Felt 1 og Felt 3 har dimensjon VL160 PE. Kapasitet på denne er god nok med tanke på forbruksvann, men det er ikke kapasitet til slokkevann for 50 l/s. Ledningsnettet må derfor oppgraderes med en overføringsledning som har dimensjon på minimum VL225 PE100 SDR11. Med tanke på videre utbygging og for å legge til rette for utbedringer med tanke på slokkevann i nærliggende områder, bør det vurderes å legge enten VL250 eller VL280 PE100.

Ny hovedvannledning for felt 1 og 3 legges fra området der ny hovedvannledning med dimensjon 225(250) er avsluttet. Her er det god kapasitet til slokkevann for felt 1 og 3. Eksisterende ledningsnett og skisse for ny vannledning er vist i VA-notatet. Hovedledning bør tilkobles kum nord for felt 3 for å gi tilstrekkelig slokkevannskapasitet og etablere et ringledningsystem.

4.6.2. Avløp

Planene for felt 1 og 3 følger tidligere planer for utbyggingen i Geilo Fjellandsby. Det skal da være kapasitet for spillvann på eksisterende Ø200 og Ø160 spillvannsledninger som ligger ved Felt 1 og 3.

4.6.3. Overvann

Eksisterende overvannledninger i området er ikke dimensjonert for større mengder overvann, og er planlagt hovedsakelig for drenering av vannkummer.

Det viktigste prinsippet er at håndteringen av overvann innenfor området skal gjøres etter tretrinnsstrategien:

1. Nedbøren skal håndteres lokalt og åpent og ikke gi påslipp til ledningsnettet.
2. Fordrøyningen av overvann i planområdet skal være slik at utløpet til og belastningen på vassdrag eller ledningsnett minimeres. Trinn 2 skal dokumentere hvordan fordrøyning av større nedbørsmengder er ivaretatt i lokale åpne eller lukkede fordrøyningsløsninger.
3. Dokumentere at eiendommens avrenning ved styrtregn med 100-års gjentaksintervall og med klimafaktor er sikret, dvs. avledet mot en primær/offentlig flomvei uten fare for skader. Dersom det ligger en gjennomgående flomvei på eiendommen, må hele nedbørfeltet til denne tas i beregningen og arealene tilpasses for å gi den plass.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagt vann og avløpsplan.

4.6.4. Slukkevann

Hovedledning bør tilkobles kum nord for felt 3 for å gi tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Den planlagte sør/nordgående aksene som i planen er satt av til kombinert g/s-veg/innsatsveg vil være dimensjonert for utrykningskjøretøy slik at tilkomst til alle byggs hovedinnganger er sikret for utrykningskjøretøy.

Hovdeaksen fra tilbringertorget og opp til skitorget vil også kunne benyttes som innsatsveg. Denne vil imidlertid være noe brattere enn hva veilederen sier, men strekningen er kort. Planområdet vil også være godt tilgjengelig fra omkringliggende veier.

4.7. Renovasjon

Det er i dag ingen fullgod løsning for renovasjon på Kikut som favner alle som har fritidsenheter i området. Det er et renovasjonspunkt på Kikut, på vestsiden av fylkesvegen ved avkjøring Lomtjødnlie. Dette punktet fungerer, men for mange på Kikut er man avhengig av bil for å kunne benytte dette punktet. Dette resulterer i at mange tar med seg søpla til sentrum, særlig hvis man er på hytta uten bil. Kun et renovasjonspunkt på Kikut er ikke tilstrekkelig når man ser hvilket omfang utbygging har hatt i området. I et helhetlig perspektiv sees det behov for å etablere ett eller flere nye renovasjonspunkt i Geilo fjellandsby.

Hol kommune har informert om behov for oppgradering av renovasjonspunkt på Kikut. Prosessen knyttet til å etablere nytt renovasjonspunkt er i gang, men man har foreløpig ikke kommet til en løsning. Det vil være viktig å gjøre vurderinger knyttet til antall renovasjonspunkt og plassering, og søke en løsning som favner flest mulig.

Det er sikret et område for renovasjon i planen. Konklusjonen i arbeidet til kommunen og Hallingdal Renovasjon vil avgjøre om returpunktet blir opparbeidet og benyttet.

4.8. Landskap og estetikk

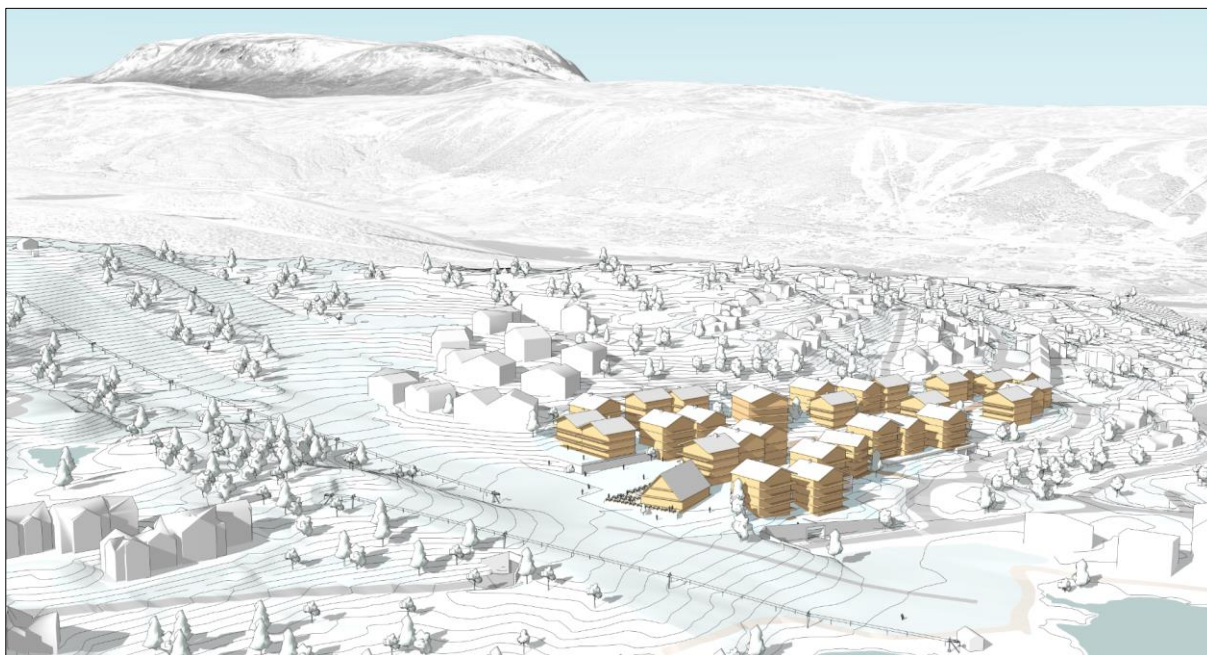
Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene.

Planområdet ligger midt i kjerneområdet til Geilo Fjellandsby, og ved bunnstasjonsområdet for toppheisen til Kikuttoppen. Området ligger på ca. kote 1000-1020 moh., dvs. i den laveste delen av fjellandsbyen. Området er lite eksponert ift øvrig bebyggelse videre oppover i lia

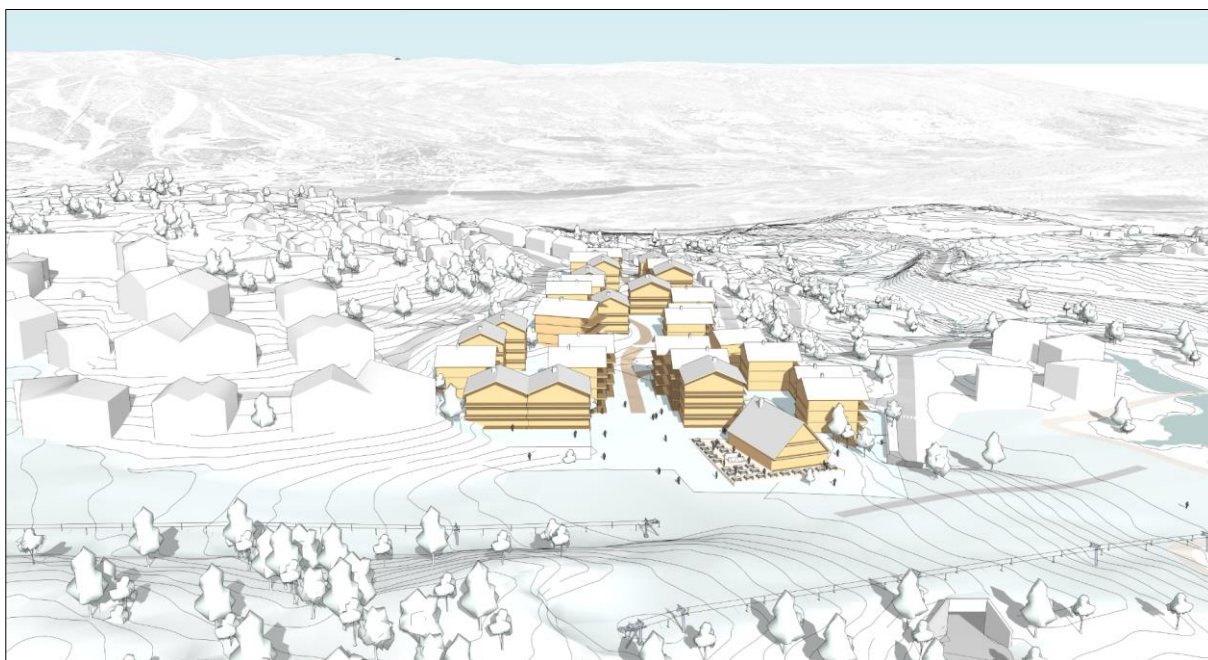
Ny bebyggelse skal utnytte topografien og høydeforskjellen i området, og byggene trappes i terrenget - både grunnplan og takhøyder. Felt 1 og 3 har innbyrdes store høydeforskjeller som er metodisk blitt arbeidet med for å skape variasjon, gode uteoppholdsarealer og gode utsiktsforhold for alle.

Ny bebyggelse skal trappes ned i terrenget. Gjeldende reguleringsplan krever også at maks. 1/3 av bebyggelse i felt 3 kan ha en mønehøyde på inntil 14 m, eller inntil 16 m i felt 1 under forutsetning av at bygninger ligger i lavest innenfor felt 1.

Illustrasjonen under viser hvordan den nye bebyggelsen i området vil skli godt inn i området. Det naturlige terrenget og bestemmelsene knyttet til høyder gjør at bebyggelsen vil få en naturlig nedtrapping og tilpasses omgivelsene på en god måte.



Figur 44: Illustrasjon området sett fra sørøst. Illustrasjon Nordic.



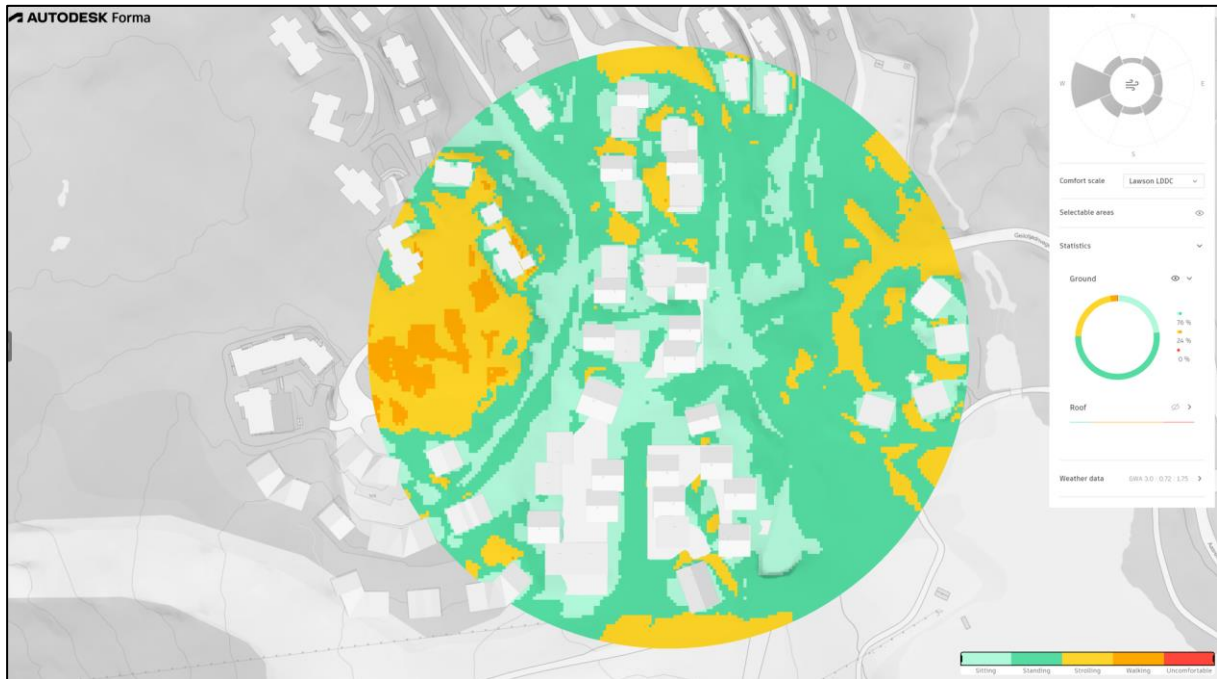
Figur 37: Illustrasjon området sett fra sør. Illustrasjon Nordic.

4.9. Sol- og vindforhold

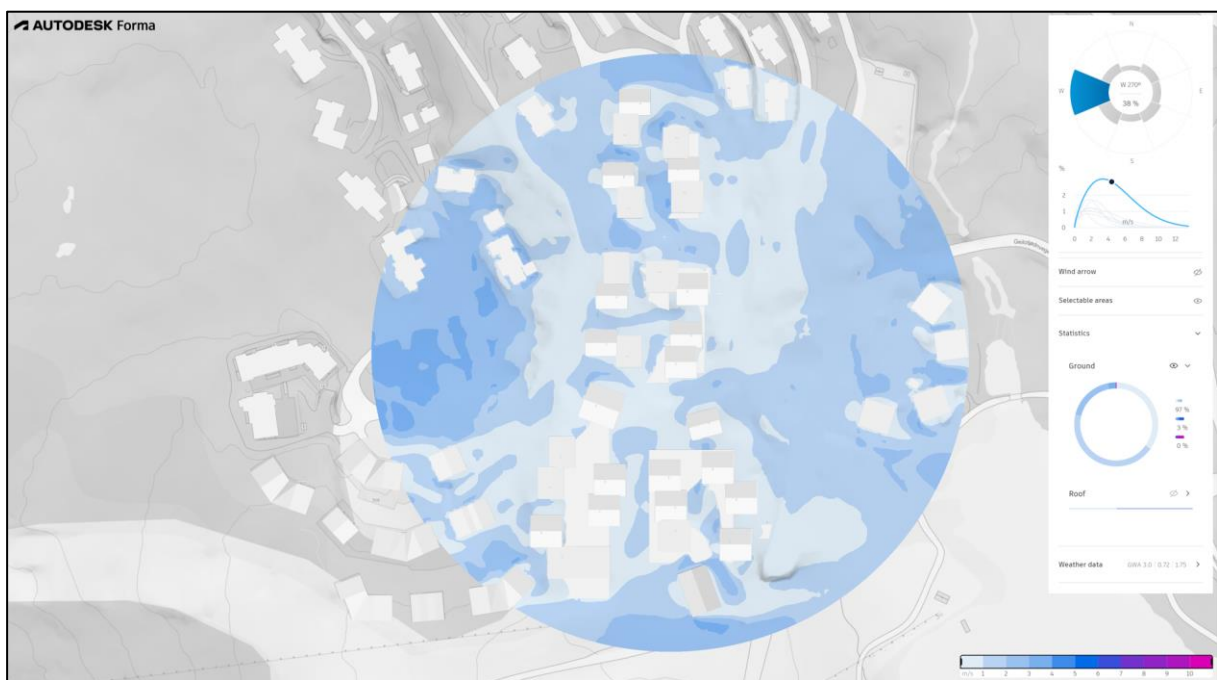
Det er gjennomført analyser av sol- og vindforhold. Analysen viser tilfredsstillende forhold, og små konsekvenser for omkringliggende eiendommer. Analysens støtter opp under arealene satt av til uteoppholdsareal i plankartet.



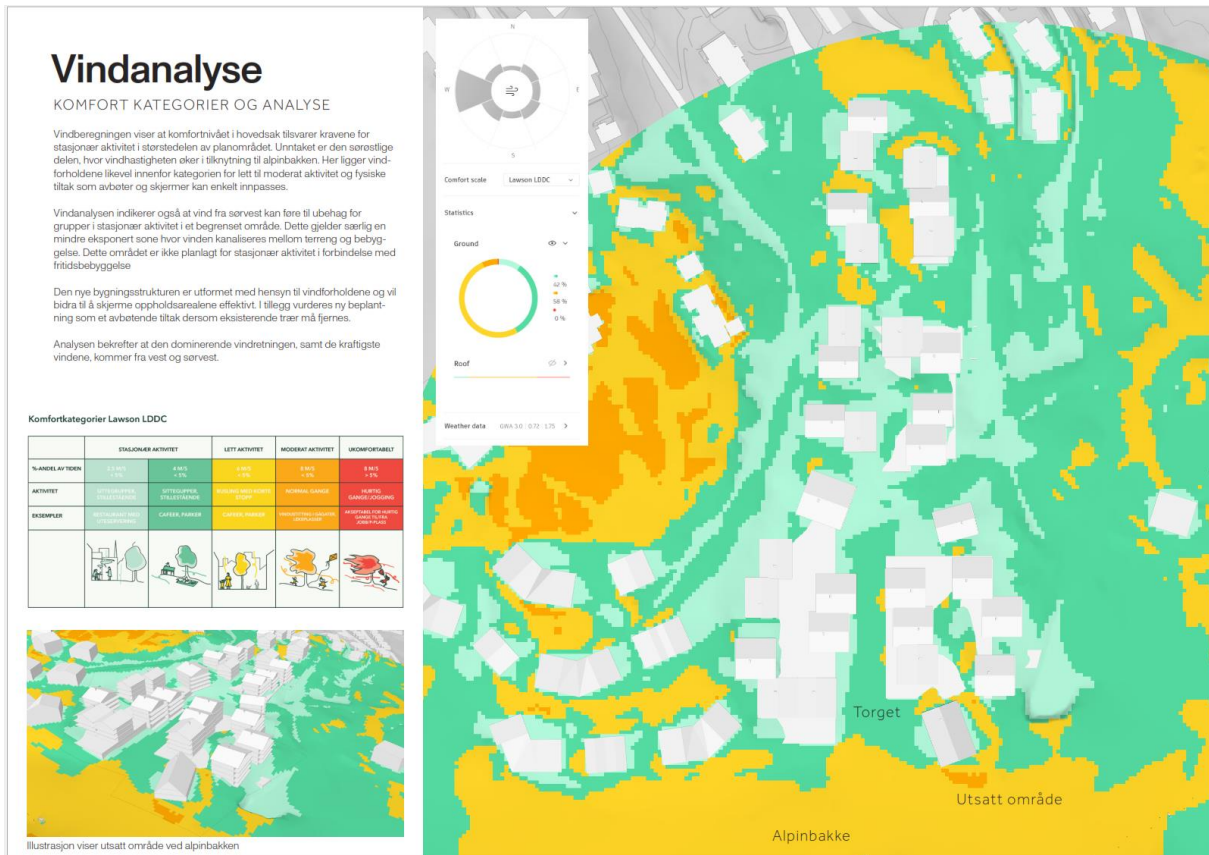
Figur 38: Sol-/skyggeanalyse 21. mars kl. 15. Illustrasjon Nordic.



Figur 397: Illustrasjon vindforhold. Illustrasjon: Nordic.



Figur 408: Illustrasjon vindretning. Illustrasjon: Nordic.



Figur 419: Illustrasjon vindanalyse. Illustrasjon: Nordic.

4.10. Naturmiljø

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

Utsjekken viser at det ikke er registrert naturtyper, arter eller annet av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Samtidig viser utsjekken i naturbase at det rett nord for planområdet er observert hagelupin (*Lupinus polyphllus*, fremmede art) og fiskmåke i 2013 (*Larus canus*, trua art). Registreringen vurderes til å ikke påvirkes av planforslaget.

Utsjekken viser at planområdet er del av et større område registrert som forvaltningsområde for Gaupe. Forvaltningsområdet er stort og planområdet ligger inne i et allerede godt utbygd området. planen vurderes derfor til å ikke gi negative konsekvenser for forvaltningsområde for Gaupe.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.11. Villrein

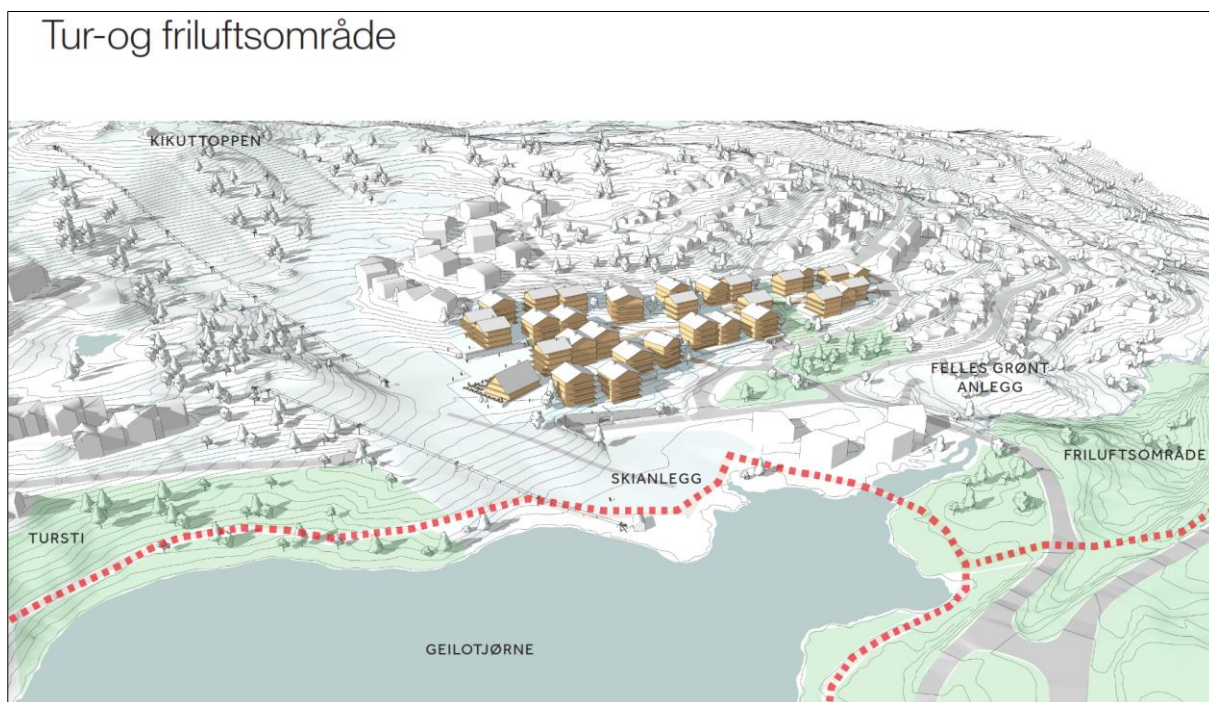
Planområdet ligger i nær tilknytting til regionalplan for Hardangervidda med føringer for blant annet villrein og friluftsinnteresser i området. Den regionale planen for Hardangervidda beskriver villrein som et viktig hensynsområde på Hardangervidda. Viktigheten av å ta være på villreinens leve- og trekkområder, samt å begrense aktivitet som kan komme i konflikt med dette understrekes.

Planområdet på Kikut ligger i nær tilknytting til Hardangervidda og de viktige områdene for Villrein. Planområdet ligger imidlertid i et allerede etablert område for fritidsbebyggelse, alpinaktivitet og annet friluftsliv. Det blir ikke tatt i bruk et nytt, urørt område, men planen er en komplettering av allerede bebygde områder. Planforslaget er også i tråd med overordnet plan. Utbygging innenfor planområdet vil føre med seg noe mer aktivitet i området. I det store bildet utgjør planforslaget en liten del av den totale andelen av fritidsboliger på Kikut og Geilo for øvrig. Planforslaget vurderes å ikke øke konfliktnivået med villreinen på Hardangervidda, sett opp mot 0-alternativet (gjeldende plan).

4.12. Friluftsliv og grønnstruktur

Tilgrensende grønnstruktur gir fleksible og god tilkomst til omkringliggende lokalt rekreasjonsområde og tur- og løypenett. Planområdet ligger sentral plassert på Kikut, med alpinbakken som nærmeste nabo. Kikut er også et fint utgangspunkt for langrennsløyper på vinteren og stier og turløyper på sommeren.

Planen legger til rette for et bilfritt område med direkte ski-in/out muligheter og etablering av et sentral skitorg. Dette gir en direkte kobling mellom området og alpinarealene på Kikut og også Vestlia. Videre er det direkte tilgang til øvrig tur- og løypenett i området. Dette er illustrert i illustrasjonen under.



Figur 42: Illustrasjon kobling tilgrensende friluftslivsområder. Illustrasjon Nordic.

Hensynet til friluftsliv og grønnstruktur vurderes å være godt ivaretatt.

4.13. Kulturminner

Viken Fylkeskommune har ved varsel om oppstart av planarbeid uttalt at det ikke er behov for arkeologisk registrering i planområdet, men ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.»

Bestemmelsen er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

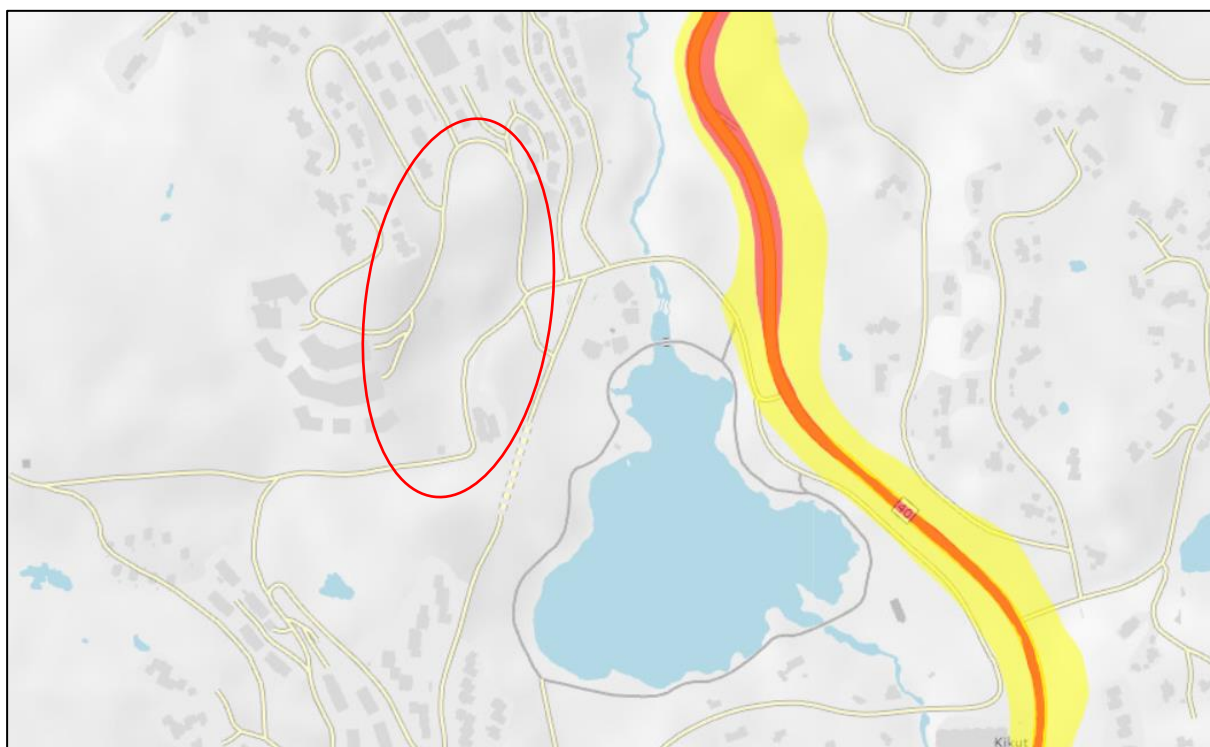
Hensynet til kulturminner anses for å være ivaretatt.

4.14. Støy

En utsjekk i Statens vegvesen sin støyvarslingskart viser at området ikke er støyutsatt. Planområdet er hverken berørt av gul- eller rød støysone. Støysonekartet er tilgjengelig på <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>.

Støyforholdene i området er også ved tidligere reguleringsarbeider i området vurdert. Blant annet ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Geilo fjellandsby ble det utarbeidet en støyrapport. Denne viser at planområdet ligger utenfor støyutsatte områder. Rapporten er imidlertid noe eldre av dato, men grunnet ny bebyggelse innenfor planområdet sin avstand, som på det nærmeste er ca. 230 m, til hovedstøykilden, fv. 40, anses ikke støy for å være et problem i området.

Med bakgrunn i det som er beskrevet over antas det at ny bebyggelse vil ligge innenfor grenseverdiene for støy.



Figur 43: Støysonekart hentet fra Statens vegvesen som viser det overordnede støybildet i området. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen. Kartet er hentet fra: <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>.

4.15. Vassdrag

Det går ingen bekker eller elver igjennom planområdet. Nærmeste vassdrag er Geilotjødne. Utbygging i området er avklart i overordnet plan og vil ikke berøre kantsonen til vassdraget og vil ikke komme i konflikt med stier, skiløyper og annet rekreasjonsområde i tilknytting til vassdraget.

Det er utarbeidet en rapport: «Vurdering vannmiljø - Geilotjødne». Rapporten er vedlagt.

Utsnitt fra konklusjonen i rapporten kan sees under.

Det er ingen vannforekomster som blir direkte berørt av arealbeslag innenfor planområdet, men avrenning fra områdene drenerer til Geilotjørne og Kikut - Geilobekken. Boligområder har generelt lite påvirkning på vannmiljø i permanent fase, ettersom det ikke forventes forurensende aktivitet på disse områdene.

Nedbygging av naturområder kan imidlertid føre til at andelen tette flater øker, noe som kan øke avrenningen til nærliggende vannforekomster. Det er laget en plan for fordrøyning, og det er satt begrensninger for tillatt avrenning til Kikut - Geilobekken nedstrøms Geilotjørne. Det forventes derfor ikke økt avrenning som følge av utbyggingen i Felt 1 & 3, og påfølgende lite sannsynlig at utbyggingen vil føre til noe forringelse av økologisk tilstand.

Dersom veger og parkering skal saltes vil avrenning av salt til Geilotjørne medføre negativ påvirkning på sikt. Påvirkningen avhenger imidlertid av mengde salt og vannutskiftning i tjernet.

Det er ikke gjennomført biologiske prøver i Geilotjørne, og klassifiseringen av økologisk tilstand er utelukkende basert på vannprøver (vannkjemi). Det er ikke usannsynlig at tilstandsklassifiseringen vil endre seg dersom det tas biologiske prøver (eks. bunndyr og påvekstalger) på et senere tidspunkt.

I anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenning til vannforekomstene, men dette anses som en midlertidig påvirkning. Tiltak for å hindre avrenning til Geilotjørne må settes i verk før anleggsstart. Forslag til tiltak kan være avskjærende grøfter oppstrøms og etablering av sedimenteringsløsninger.

Plassering og utforming av midlertidige grøfter i forbindelse med anleggsarbeider må vurderes i byggeplanfasen, og for hvert utbyggingstrinn. Tiltakene forutsettes etablert på tiltaksområdet, det er ikke en aktuell problemstilling å legge avskjærende overvannsgrøfter utenfor felt 1 eller 3.

Det må lages en miljøoppfølgingsplan som beskriver tiltakene. Dette bør fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Det foreslås følgende bestemmelse:

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal bl.a. omhandle hvordan vannmiljø skal hensyntas i anleggsfasen.

4.16. Barn og unges interesser i planlegging

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Det har i planprosessen vært viktig å se på hvordan gode uterom kan skapes, og kravet til minste uteoppholdsarealer (MUA) og lek er ivaretatt i planen. De best egnede områdene for uteopphold er sikret i plankartet, mens resterende areal er sikret gjennom bestemmelsene. Det vises ellers til avsnitt 4.3 «uteoppholdsarealer og lekeareal». I reguleringsbestemmelsene fremgår det at områdene for felles uteoppholdsarealer (f_UTE1-8) tillates justert ifm detaljprosjektering til byggesak, men areal- og kvalitetskravene skal ivaretas.

Planen legger til rette for et bilfritt område, god til rettelagt for myke trafikanter, herunder barn og unge. Det vises ellers til avsnitt 4.5 «trafikkale forhold».

Videre ligger planområdet sentralt plassert på Kikut, med alpinbakken som nærmeste nabo. Det er her alpintilbud både for voksne og også barn. Det er fra planområdet kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområde, og Geilo er generelt et sted med en rekke aktivitetstilbud for alle aldersgrupper, også barn og unge.

Det presiseres at planforslaget legger til rette for ny fritidsbebyggelse, ikke helårsboliger.

4.17. Flom og skred

En utsjekk i NVEs database NVE Atlas (tilgjengelig på: <https://www.nve.no/karttjenester/kartverktoy/nve-atlas/>) viser at planområdet hverken er berørt av faresone eller aktsomhetszone for flom og skred.

Det ligger et aktsomhetsområde for flom og en myr like utenfor planområdet. Området blir ikke negativt påvirket av planen da det er spesifisert at planen ikke skal legge opp til at det føres noe mer vann til aktsomhetsområde for flom og myr enn hva dages situasjon gjør. Dette er spesifisert i vann- og avløpsplanen hvor det blant annet står «for å ikke forverre overvannssituasjon er det naturlig å tillate det slik det er i dag, som er 128 l/s ved en 10-års nedbørshendelse.». Dette er videreført i bestemmelsene, og fordrøyningsanlegg er sikret i plankartet.

Hensynet til flom og skred anses for å være ivaretatt.

4.18. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Kikut sentralområde, felt 1 & 3 - Geilo Fjellandsby er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Overvann
- Brann
- Framkommelighet
- Risiko for vannmiljø

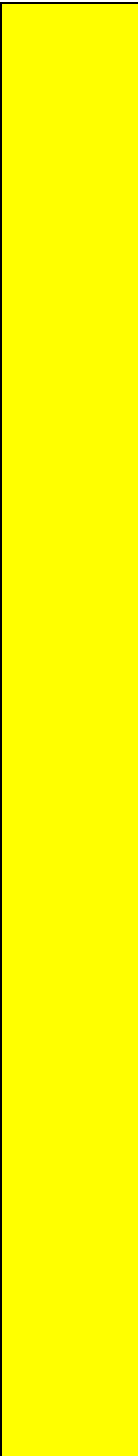
Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak ofte påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder som regel innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreducerende tiltak.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.

Uønsket hendelse	Begrunnelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Overvann	<p>De store vassdragene i Hol er regulerte og ikke i den grad berørte av ekstrem nedbør. Mindre vassdrag som ikke tar unna ekstremnedbør kan medføre skadelig erosjon, transport og avsetning av løsmasser. Nedbørsmengden har økt de siste tiårene og det er mer ekstremnedbør enn før. Det er den kraftige og intense nedbøren som skaper størst utfordringer med avrenning særlig i forbindelse med tette flater.</p>				<p>Ved å dimensjonere grøfter og rør for å kunne håndtere overvann i området vil risikoen for skader som følge av overvann reduseres. Det viktigste prinsippet er at håndteringen av overvann skal gjøres etter tretrinnsstrategien: 1. Nedbøren skal håndteres lokalt og åpent og ikke gi påslipp til ledningsnett. 2. Fordrøyningen av overvann i planområdet skal være slik at utløpet til og belastningen på vassdrag eller ledningsnett minimeres. Trinn 2 skal dokumentere hvordan fordrøyning av større</p>

	<p>Overvannsproblematikken forekommer mest i tettsteder med kulverter/rør som ikke er dimensjonert for å ta unna vannmassene. Tette flater gir økt og hurtig avrenning, som stiller store krav til kapasiteten på overvannssystemene. Eksisterende overvannsledninger i området er ikke dimensjonert for større mengder overvann, og er planlagt hovedsakelig for drenering av vannkummer. Prognoser viser sannsynlighet for økt nedbør pga. klimaendringer noe som medføre større ansamlinger av overvann i tettbygde strøk.</p>				<p>nedbørmengder er ivarettatt i lokale åpne eller lukkede fordrøyningsløsninger. 3. Dokumentere at eiendommens avrenning ved styrtregn med 100-års gjentaksintervall og med klimafaktor er sikret, dvs. avledet mot en primær/offentlig flomvei uten fare for skader. Dersom det ligger en gjennomgående flomvei på eiendommen, må hele nedbørfeltet til denne tas i beregningen og arealene tilpasses for å gi den plass. Det vises til VA-plan for ytterligere beskrivelse.</p>
--	---	--	--	--	--

<p>Brann</p>	<p>Det vil mulig oppholde seg mange mennesker i byggene og generelt innenfor planområdet. En brann vil kunne utgjøre en fare for liv og helse og få alvorlige konsekvenser dersom brannen får utvikle seg. Vannledningsnettet som ligger ved felt 1 og 3 har dimensjon VL160 PVC. Det er ikke kapasitet til slokkevann for 50 l/s.</p>				<p>Til enhver tid gjeldende TEK skal følges når det gjelder brannsikring av bygg. Det er kort responstid for brannvesen. Ledningsnettet må utbedres med tanke på slokkevann. Med tanke på videre utbygging for framtiden og for å legge til rette for utbedringer med tanke på slokkevann i nærliggende områder bør det vurderes å legge enten VL250 eller VL280 PE100. Ny hovedvannledning for felt 1 og 3 legges fra området der ny hovedvannledning med dimensjon 250/280 er avsluttet ved kum 6219. Her er det god kapasitet og vil sikre at det er mulig av uttak på slokkevann til felt 1 og 3.</p>
--------------	--	--	--	---	---

Framkommelighe t	Lite sannsynlig at hendelser som begrenser framkommelighet og behov for utrykning inntreffer samtidig. Tilgang fra alpinområdet.				Det er en hovedadkomstveg inn i planområdet. Planområdet er imidlertid tilgjengelig fra alpinområdet og delvis tilgjengelig fra omkringliggende felt og veger.
Risiko for vannmiljø	Planområdene drenerer til Geilotjørne og Kikut - Geilobekken. Geilotjørne har «svært god» økologisk tilstand og Kikut - Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Ingen av vannforekomstene blir direkte berørt av arealbeslag, men økt andel tette flater kan føre til økt avrenning. Påvirkningen i permanent fase anses som svært liten. I anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenning til vannforekomstene, men dette anses som en midlertidig påvirkning. Tiltak for å hindre avrenning til Geilotjørne må settes i verk ved anleggsstart.				Reguleringsbestemmelsene sikrer at: «Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal bl.a. omhandle hvordan vannmiljø skal hensyntas i anleggsfasen.».

Risikoen vurderes å være akseptabel.



asplan viak