

Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Rådmannen har i denne behandlingen foretatt en selvstendig og samlet vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7. Vurderingen tar utgangspunkt i at tiltaket kan innebære reelle negative virkninger for naturmangfoldet, særlig knyttet til avrenning til Geilotjørne og Geilobekken, og økt ferdsel innen villreinsleveområdet. Det er avgjørende at det fremgår tydelig hvilke hensyn som taler mot utbygging, hvilke alternativer som er vurdert, og hvorfor rådmannen likevel finner at valgt løsning gir det beste samlede resultatet.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Vannmiljø

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for denne plansaken. Det foreligger planfremmers analyser, herunder ROS-analyse (21.05.2025), VA-plan (10.04.2025), vurdering av vannmiljø (19.02.25) og planbeskrivelse. Det er gjennomført søk i Naturbase og Artsdatabanken uten registrering av prioriterte naturtyper eller truede arter innenfor planområdet.

Geilotjørne er, basert på tilgjengelige vannkjemiske data, klassifisert med «svært god» økologisk tilstand, mens Kikut–Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Det må erkjennes at enkelte forhold ikke er undersøkt gjennom biologiske feltmetoder, herunder bunnfauna og biologiske kvalitetselementer. Vannmiljørapporten tydeliggjør at klassifiseringen av Geilotjørne er basert på vannkjemi alene og derfor er beheftet med usikkerhet. Videre er det lagt vekt på at planlagt utbygging medfører betydelige terrenginngrep og masseuttak (anslagsvis 60 000 m³), noe som gir et særskilt behov for vurdering av miljøvirkninger, særlig i anleggsfasen.

Rådmannen vurderer imidlertid at dagens kunnskap er tilstrekkelig til å identifisere de naturverdier og miljøkomponenter som berøres, og at mangelen på feltundersøkelser ikke utgjør et hinder for forsvarlig beslutning. Dette begrunnes med at Geilo fjellandsbyen allerede er et vesentlig utbygd område, at inngrepet skjer i kanten av eksisterende hyttefelter, og at hoved påvirkningen gjelder terrenginngrep og avrenning som kan kontrolleres gjennom avbøtende tiltak, jf. rådmannens innstilling.

Villrein

Området er allerede betydelig påvirket av eksisterende bebyggelse, alpinanlegg og helårs aktivitet. Samtidig viser nyere kunnskapsgrunnlag, herunder villreinrapporten for Hol kommune (Sogn Naturforvaltning AS og Norconsult datert 29.04.25), at villreinområdene Hardangervidda og Nordfjella er i dårlig økologisk tilstand, og at samlet belastning fra arealbruk og ferdsel er høy. Villrein påvirkes i stor grad av menneskelig aktivitet, særlig gjennom ferdsel, og unngår områder med inngrep i betydelig avstand fra selve tiltaket. Selv om planområdet ligger utenfor kjerneområder for villrein, kan tiltak bidra til økt samlet belastning gjennom økt ferdsel og aktivitet.

Samlet vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig og relevant til å fatte en beslutning i samsvar med naturmangfoldloven.

§ 9 – Førre-var-prinsippet

Førre-var-prinsippet tillegges moderat vekt, men med et skjerpet fokus knyttet til villrein og anleggsfase. Villreinrapporten viser at økning i fritidsboliger og reiseliv gir økt ferdsel, som igjen kan føre til arealunnvikelse og redusert bruk av viktige beiteområder. Det foreligger imidlertid ikke indikasjoner på direkte risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet i planområdet. Rådmannen legger likevel førre-var til grunn for planens gjennomføring, særlig i anleggsfasen hvor risiko for avrenning fra sprengningsarbeid og partikkelutslipp er størst.

Der er derfor usikkerhet knyttet til:

- omfanget av fremtidig ferdsel og samlet påvirkning på villrein
- anleggsfase, herunder sprengning, massehåndtering og partikkelavrenning til vassdrag

Miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan har begrenset rettsvirkning dersom de ikke forankres tydelig i plan. Eventuell restusikkerhet håndteres gjennom krav til videre prosjektering, skånsom utforming og avbøtende tiltak i senere byggesaksfaser, i tråd med gjeldende forvaltningspraksis.

Det er ikke identifisert usikkerhet av en slik karakter at den tilsier at planlagt arealbruk bør avslås eller endres prinsipielt, men usikkerheten tilsier behov for klare og juridisk bindende bestemmelser, særlig knyttet til gjennomføring og miljøtiltak jf. rådmannens innstilling. Førre-var-prinsippet gir ikke grunnlag for å stoppe utbyggingen, men stiller krav om tydelig og kontrollert gjennomføring, og rådmannen mener at dette oppfylles gjennom innstilling i sak.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbyggingen medfører en økt andel tette flater og betydelige terrenginngrep, noe som kan påvirke avrenning til Geilotjørne og Kikut–Geilobekken. Samlet belastning på vannmiljøet vurderes som akseptabel, forutsatt at overvannshåndteringen sikres juridisk gjennom planen. Uten slik juridisk forankring vil belastningen være mer usikker og mindre etterprøvbart.

Det er særlig avgjørende at flomveier og fordrøyningsanlegg sikres gjennom hensynssoner og tilhørende bestemmelser. I tillegg bør dreneringslinjer og vannføring, jf. VA-plan, gis tydelig og bindende regulering, samt at avrenning etter utbygging ikke overstiger dagens nivå.

Anleggsfasen vurderes som den perioden med størst risiko for miljøpåvirkning. Planen åpner for trinnvis og parallell utbygging over lengre tid, med potensielt flere utbyggere. Dette medfører økt risiko for varierende praksis for massehåndtering og akkumulert avrenning og partikkeltransport til resipientene. Den samlede belastningen i anleggsfasen er derfor i stor grad avhengig av at krav til gjennomføring sikres gjennom tilstrekkelig presise og juridisk

bindende planbestemmelser, og ikke kun overlates til senere planer og byggesaksbehandling.

Villrein er også et sentralt naturmangfoldhensyn i saken. Tilgjengelig kunnskap, herunder villreinrapporten for Hol kommune, viser at samlet belastning på leveområdene er vurdert som svært stor negativ, og at flere delområder, herunder området rundt Ustetind (i tilknytning til Kikut), allerede er sterkt forringet. Det fremgår videre at ferdsel fra fritidsbebyggelse og reiseliv er en hoveddriver for belastning, særlig i dagstursonen rundt Geilo og Kikut.

Selv om planområdet ligger i et allerede påvirket område, og tiltaket i hovedsak innebærer fortetting fremfor utvidelse, må det legges til grunn at økt aktivitet kan gi ytterligere indirekte påvirkning gjennom ferdsel. Planforslaget etablerer ikke nye direkte ferdselsårer inn i villreinområdene, men samlet belastning for villrein vurderes likevel som høy i regional sammenheng. Konsekvensene er i stor grad avhengige av at avbøtende tiltak gjennomføres, og at ferdsel i området styres i tråd med overordnede føringer.

Samlet vurdering av belastning:

Planen vil kunne medføre økt ferdsel med potensial for indirekte påvirkning av villreinområdene, samt risiko for avrenning og partikkelutslipp til vassdrag, særlig i anleggsperioden. Disse virkningene vurderes som reelle og må tillegges vekt. Samtidig ligger utbyggingen innenfor et område der utvikling allerede er forutsatt gjennom overordnede planer. Selv om planen innebærer en økning i samlet belastning, vurderes denne økningen som begrenset i et helhetsperspektiv. Den samlede belastningen anses derfor som akseptabel, forutsatt at nødvendige miljøtiltak sikres gjennom planen, og i tråd med rådmannens faglig begrunnede innstilling.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I samsvar med § 11 legges det til grunn at tiltakshaver skal bære kostnader knyttet til forebygging, begrensnings og eventuell reparasjon av miljøforringelse. Dette følges opp gjennom planbestemmelser og krav til gjennomføring, overvannshåndtering og andre avbøtende tiltak. Tabell under viser forhold mellom planfremmers intensjoner opp mot juridisk sikring i forslag til bestemmelser, samt rådmannens anbefaling:

Intensjonen fra planfremmer	Forslag til bestemmelser	Rådmannens anbefaling
<u>Fordrøyningsanlegg</u> , jf. VA-plan: Tiltak planlegges i «hovedsak» gjennom bestemmelsesområde #3 som hele området «kan» lede overvann til.	Pkt. 1 j) sikres at det skal planlegges et åpent overvannssystem som leder overvann «mest mulig» til #3. Pkt. 7.3 sikres at det skal «legges til rette»	Rekkefølgekrav pkt. 8.1 bør gis tillegg som sikrer etablering av #3 før det tillates igangsetting av parkeringskjeller. Dette fordi viktige avbøtende tiltak bør bli

Vedlagt tegning HB101 viser også at avrenning fra både felt 1 og 3 er planlagt til #3 før utslipp videre forbi p-felt B til Geilobekken.	for #3, men etablering er ikke spesifikk sikret i rekkefølgekrav.	etablert uavhengig av hvor (eller hvor mye) bygges som først trinn.
<u>Forhindre forurensning i anleggsfasen</u> , jf. vannmiljø rapport: Det «forutsettes» iverksetting av tiltak.	Pkt. 8.1. d) sikres utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan ift. hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.	Se over angående #3. Miljøoppfølgingsplan bør dekke p-felt B, samt at området ikke bygges med masser som er eroderbare, jf. vurdering ift. nml. §8-12.
<u>Massehåndtering</u> , jf. planbeskrivelsen: 1. All masse som benyttes til gjenbruk vil bli mellomlagret innenfor felt 1 og 3 2. Ca. 20 000 m ³ vil kunne benyttes for bl.a. oppfylling, terrengarrondering. 3. Overskuddsmasser vil bli primært disponert innenfor Geilo Fjellandsby / Vestlia 4. Utførende entreprenører har eller skaffer lagringsområder 5. Kun masser for permanent lagring blir transportert ut	1-6: Ikke juridisk sikret.	1. Hensiktsmessig å sikre, og gitt at p-felt B bør unngås gitt nærhet til Geilobekken. Rådmannen kan ikke se at de øvrige intensjonene lar seg juridisk sikre, da transportering, disponering og lagring andre steder anses som privatrettslig.

Kommunen har et ansvar for å sikre at planfremmers intensjoner er tilstrekkelig juridisk forankret og klart fremgår av vedtaket, slik at kravene til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 ivaretas. Rådmannen anbefaler flere justeringer i bestemmelsene for å forebygge forurensning i anleggsfasen, samt sikre hensiktsmessig masse- og overvannshåndtering, uavhengig av hvor og i hvilket omfang utbygging skjer i første trinn. Rådmannen anbefaler også en justering av bestemmelse pkt. 8.1 d) for å sikre en miljøoppfølgingsplan som dekker alle nye tiltak innenfor planområdet, samt at senere versjoner av NS3466 vil også gjelde.

Forutsatt at tiltakshaver gjennomfører nødvendige avbøtende tiltak, og innenfor et utvidet planområde slik rådmannen anbefaler, vurderes kravene etter § 11 som oppfylt.

§ 12 – Miljøforsvarlige løsninger og beste samlede resultat

Planen legger til rette for miljøforsvarlige løsninger. Dette er betinget av at overvannshåndtering sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, at anleggsfase og massehåndtering reguleres tydelig, og gjennomføring ikke overlates til senere vurderinger

uten rettslig forankring. For villrein er det særlig viktig at planen bidrar til konsentrert utvikling i allerede påvirkede områder, og redusert press på omkringliggende leveområder.

Områderegulering fra 2002 (inkludert parkeringsplass B) burde vært endret og oppdatert med ny kunnskap, slik at man fikk avklart reell flomfare innenfor hele planområdet på bakgrunn av et samlet kunnskapsgrunnlag. Når kravene til sikkerhet ikke er ivaretatt i reguleringsplanen, kommer pbl. § 28-1 til anvendelse: *«For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.»*

Rådmannen anbefaler justeringer i bestemmelsene for å forebygge forurensning i anleggsfasen, samt sikre hensiktsmessig masse- og overvannshåndtering, uavhengig av hvor og i hvilket omfang utbygging skjer i første trinn. Rådmannen anbefaler en justering av bestemmelse for å sikre en miljøoppfølgingsplan som dekker alle nye tiltak innenfor planområdet, samt at senere versjoner av NS3466 vil gjelde. Rådmannen tar også hensyn til faglig råd fra NVE i 2026 at parkeringsplass B må ikke bygges med masser som er eroderbare ut mot bekken.

Det presiseres at vurderingen etter naturmangfoldloven § 12 er en bredere avveining enn vurderingen etter vannforskriftens § 12, som i vannmiljørapporten er vurdert ikke å komme til anvendelse. Naturmangfoldloven § 12 forutsetter løsninger som gir det beste samlede resultatet, der hensynet til naturmangfold avveies mot samfunnsmessige forhold.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018–2030) fremhever reiselivet som en bærebjelke i Hol kommunes næringsutvikling, og det er et uttrykt mål å støtte videreutvikling av reiselivet i samarbeid med næringen. Innenfor disse rammene vurderes planforslaget å kunne gjennomføres med avbøtende tiltak og tekniske løsninger som reduserer negative konsekvenser for naturmangfoldet, samtidig som det bidrar til kommunens langsiktige mål om lokal verdiskaping og næringsutvikling.

Naturmangfoldloven § 12 krever også at det velges løsninger som, basert på en samlet vurdering, gir det beste samlede resultatet, der hensynet til naturmangfold avveies mot samfunnsmessige forhold. Med samfunnsmessige forhold menes i denne vurderingen særlig:

- Kommuneplanens samfunnsdel har som mål å støtte videreutvikling av reiselivet
- hensynet til vedtatt og langsiktig arealbruk gjennom kommunale planer,
- kommunens styringsrett etter plan- og bygningsloven,
- behov for forutsigbar arealdisponering og rettssikkerhet for grunneier og samfunn,
- effektiv og bærekraftig bruk av allerede avsatte utbyggingsområder, samt
- samfunnsøkonomiske hensyn knyttet til infrastruktur, ressursbruk og samlet arealpress.

Alternativvurdering:

Omregulering til grønnstruktur:

Et alternativ til foreslått løsning er å omregulere ubebygde deler av felt 1 og 3 til grønnstruktur, friområde eller annet ikke-utbyggingsformål. Dvs. areal ikke brukt som

parkering / Kikutkroa i dag. Dette alternativet er vurdert, men anses ikke å gi et samlet bedre resultat, verken miljømessig eller samfunnsmessig, av følgende grunner:

1. Langsiktig planavklaring og forutsigbarhet: Felt 1 og 3 har vært avsatt til utbygging i over 20 år. Kommuneplanens samfunnsdel har som mål å støtte videreutvikling av reiselivet. Å ta området ut av utbygging uten nye, tungtveiende naturfaglige funn vil bryte med langsiktig arealpolitikk og redusere forutsigbarheten i planleggingen.
2. Naturverdienes karakter og verdi: Området inneholder ikke dokumenterte naturverdier med høy eller svært høy verdi som tilsier at arealet bør tas helt ut av utbygging.
3. Alternativlokalisering gir større samlet naturbelastning: Flytting av tilsvarende utbygging til nye, i dag uregulerte områder kan medføre inngrep i mer sammenhengende og mindre påvirkede naturområder, og dermed en større samlet belastning på naturmangfoldet.
4. Beste samlede resultat: Videreføring av utbygging innenfor et allerede planavklart område, kombinert med avbøtende tiltak og tilpasninger, gir etter en samlet vurdering et bedre forhold mellom hensynet til naturmangfold og de samfunnsmessige fordelene enn alternativet om ny lokalisering.

Redusert byggehøyde til maks. 3 etasjer i felt 3, med full parkeringsdekning innenfor planområdet:

Et alternativ som er fremmet gjennom innkomne merknader er å redusere byggehøyden, og dermed unngå behovet for etablering av gjesteparkeringsplass B. Dette alternativet vurderes isolert sett som fordelaktig ved at behovet for et nytt parkeringsareal nær Geilobekken reduseres, og at det i noen grad kan bidra til redusert ferdsel mot villreinområdene.

Rådmannen vurderer imidlertid at alternativet ikke gir et samlet bedre resultat. Det legges til grunn at parkering uansett skal løses i felles parkeringskjeller, noe som medfører behov for omfattende sprengningsarbeider. Som det fremgår av vurderingen ved 1. gangs behandling, har de planlagte parkeringskjellerne kapasitet til om lag 300 boenheter med én parkeringsplass per enhet, eller inntil 200 enheter med 1,5 parkeringsplass per enhet. Dette innebærer at omfanget av terrenginngrep og sprengningsarbeider i hovedsak vil være det samme, selv ved en reduksjon i byggehøyde og antall enheter.

En reduksjon fra maksimalt fire til tre etasjer i felt 3 vurderes derfor ikke å ha vesentlig betydning for påvirkningen på villrein, særlig når planen legger til rette for konsentrert utbygging innenfor et allerede utbygd og påvirket område. Rådmannen viser også til at problemstillinger knyttet til ferdsel inn i villreinens leveområder i hovedsak bør håndteres gjennom overordnede føringer i kommuneplanens arealdel, og ikke gjennom justeringer av enkeltparametere i detaljreguleringen.