



**BUSKERUD**  
FYLKESKOMMUNE

Hol kommune  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Vår ref.: 2024/17858-16

Deres ref.:2023/4276

Dato: 29.08.2025

## Hol kommune - Uttalelse til høring av detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 1 & 3

Vi viser til brev av 6. juni 2025.

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:*

### Kort om saken

Det fremgår av planforslaget at formålet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse i kombinasjon med næring. Næringsarealene vil kunne huse butikker, serveringssteder og andre relevante servicefunksjoner.

Planforslaget omfatter felt 1 og 3 i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002 (planid: 3044\_062004072). Felt 1 på ca. 18 daa, og felt 3 er på ca. 4 daa. I kommunedelplan for Geilo er planområdet avsatt til turistbedrift.

Planområdet ligger på Kikut, like sør for Geilotjørne, vest for fylkesveg 40. Det er fra planområdet direkte tilgang til sti- og løypenettet på Geilo, samt at området ligger i tilknytting til alpinanlegget på Kikut med koblinger til det øvrige alpinnettet på Geilo.

Fylkeskommunen, da Viken fylkeskommune, ga innspill til varsel om oppstart i brev datert 13. november 2023.

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

### PLAN plan og miljø

**Postadresse:** Postboks 3563, 3007 DRAMMEN  
**Besøksadresse:** Hauges gate 89, 3019 Drammen  
**Telefon:** 32 80 85 00

**E-post:** [post@bfk.no](mailto:post@bfk.no)  
**Internett:** [www.bfk.no](http://www.bfk.no)  
**Org.nr.:** 930580260

## **Merknader**

### Plan:

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 hvor det blant annet er lagt til grunn en balansert utvikling i skog- og fjellområder som ivaretar hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier. I tillegg er det gitt prinsipper for reiselivsutvikling og stedsutvikling.

Fylkeskommunen ser det som positivt at det er utarbeidet illustrasjoner for å vise landskapspåvirkningen av planlagt utbygging, og at planlagt utbygging underordner seg eksisterende bebyggelse i området. Vi mener også det er positivt at planforslaget sikrer etablering av turdrag og bilfri gang- og sykkelvei gjennom planområdet og ut i tilgrensende friluftsområder i plankart og bestemmelser.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom planbeskrivelsen og planbestemmelsene når det kommer til maks tillatt mønehøyde i bestemmelsesområdene. I planbeskrivelsen (s.23) går det frem at det i bestemmelsesområdet #1 er tillatt med maks mønehøyde på 16 meter og innenfor bestemmelsesområde #2 er tillatt med maks mønehøyde på 14 meter.

I bestemmelse 7.1 og 7.2 står det at det innenfor bestemmelsesområde #2 er det tillatt med en maks mønehøyde på 16 meter og at det innenfor bestemmelsesområde #3 er det tillatt med en maks mønehøyde på 14 meter. Vi antar og legger til grunn at kommunen har ment at det er tillatt med maks 16 meter i bestemmelsesområde #1 og maks 14 meter i bestemmelsesområde #2. Vi anbefaler kommunen å rette opp i dette.

### Samferdsel:

Etter gjennomgang av oversendt trafikkanalyse, kan vi se at innholdet er tilfredsstillende i forhold til våre krav. Vi vil minne om at ved en endring i trafikkbildet må det gjøres en ny vurdering i forhold til krysset mot fylkesvei 40, og eventuell utbedring av krysset må påberegnes. Videre vil vi også legge vekt på viktigheten av å opprettholde trafiksikkerheten på og rundt fylkesveien, herunder siktkravene i krysset skal være innfridd til enhver tid.

### Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner, og vi har ingen merknader til reguleringen. En del av planområdet er også arkeologisk registrert av fylkeskommunen før. Innenfor dette arealet ble det da ikke funnet noen automatisk fredete kulturminner.

Vi minner om at meldeplikten i kulturminneloven (kulml. § 8, andre ledd) gjelder generelt, og ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

*“Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.”*

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud

Sara Norup

Seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Sara Norup

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland

Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun

Andre fagområder har ingen merknader.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS





## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

01.09.2025

Vår ref:

2023/34022

Deres dato:

06.06.2025

Deres ref:

2023/4276

HOL KOMMUNE  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Brede Kihle, 32266865

## Hol - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Kikut sentralområde - felt 1 og 3 - Geilo fjellandsby

Vi viser til brev av 6. juni 2025.

### Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for fritidsbebyggelse som er tilrettelagt for utleie med maks 300 boenheter. Videre er det lagt opp til forretningsbygg og næringsareal i form av hotell/overnatting, bevertning og annen næring på maks 2000 m<sup>2</sup>.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev av 27. september 2023.

### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

### Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

---

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



### *Areal- og transportplanlegging*

I reguleringsplan for Geilo fjellandsby, vedtatt i 2002, er området regulert til kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet. Ved å videreføre deler av dette i ny detaljregulering, holder man seg derfor innenfor rammene av planen. Ny politikk knyttet til planlegging av kontorplasser og forretningsbygg, tilsier likevel at området på Kikut er lite egnet for dette. Vi mener derfor det er viktig at dette begrenses i størst mulig grad og at kommunen er bevisst på å styre dette til Geilo sentrum. Dette av hensyn til transport til området og klimagassutslipp som følge av dette, men også av hensyn til Geilo som viktig vekstområde i Hol kommune og viktigheten av å skape aktivitet her. Vi ber derfor om at muligheten for dette begrenses i størst mulig grad. Det bør ikke åpnes opp for egne kontorbedrifter og forretninger bør begrenses kun til å betjene Kikut som hytte- og reiselivsområde. Vi viser til nasjonale og regionale føringer om dette i *Regional plan for areal og transport i Buskerud* fra 2018 og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og transport* fra 2025.

### *Villrein*

Vi fanger ikke opp omfanget av utbyggingen da vi uttalte oss til varsel om oppstart av planarbeid. Vi mener dette heller ikke kom veldig tydelig frem av kunngjøringen at det skulle planlegges for hele 300 fritidsleiligheter. Vi problematiserte derfor ikke dette i særlig grad i vårt innspill.

Det er i kapittel 4.11 i planbeskrivelsen foretatt en enkel vurdering av konsekvenser for villrein. Konklusjonen er at planforslaget vurderes å ikke øke konfliktnivået med villreinen på Hardangervidda, sett opp mot 0-alternativet i gjeldende plan.

I høringsforslaget til ny kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til byggeområde for næringsvirksomhet. Sogn Naturforvaltning har tidligere i år vurdert samlet belastning for villrein i forbindelse med rullering av ny kommuneplan for Hol. Kikut-området ligger inn til delområde H2, Ustetind, som del av Hardangervidda villreinområde. Delområdet er vurdert å ha «svært høy verdi» for villreinen og dagens tilstand er vurdert som «sterkt forringet». Dersom utbygging som ligger inne i forslaget til kommuneplan, medregnet Kikut sentralområde, vil delområde H2 bli ytterligere forringet med «alvorlig konsekvens (---)». Dersom det gjennomføres avbøtende tiltak i form av kanalisering av ferdsel inn i villreinområdet, vil konsekvensen av videre utbygging rundt delområde H2 kunne nøytralisere påvirkning fra ny utbygging.

Vi minner om at kommunen som lokal planmyndighet skal foreta egne vurderinger av planforslaget etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, som del av sluttbehandlingen. Hvis det ikke blir gjort, er det å betrakte som en saksbehandlingsfeil, jf. uttalelser fra Sivilombudet i tilsvarende saker.

Når det gjelder avbøtende tiltak i form av kanalisering av ferdsel og styring av dette, vil vi komme tilbake til denne problemstillingen i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel, hvor dette er et sentralt tema.

### *Overvann*

I vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeid viste vi til viktigheten av at det ble tatt høyde for klimaendringer og at det ble sikret god håndtering av overvann og episoder med styrtregn. Vi anbefalte naturbaserte løsninger for håndtering av dette.

I forslaget er det lagt opp til en høy arealutnyttelse som sammen med tilhørende infrastruktur resulterer i at store deler av planområdet består av harde flater. Dette kan skape utfordringer ved kraftig nedbør. I planforslaget er det egne bestemmelser knyttet til håndtering av overvann og det er lagt opp til tretrinns strategien fra Norsk Vann skal følges. Overvann skal blant annet ledes til grønne



flater og ledes til vegggrøfter og åpne overvannsystemer. Vi mener det er positivt at det er laget en egen plan for håndtering av dette og legger til grunn at det er lagt opp til tilstrekkelig kapasitet.

Videre skal det utarbeides en egen miljøoppfølgingsplan som skal belyse hvordan vannmiljøet skal hensyntas. Store deler av overvannet vil gå til Geilotjørne og Geilobekken. Det er derfor viktig at dette vannet ikke er forurenset. Kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Det er spesielt anleggsfasen hvor problemet kan være størst. Nitrogen- og partikkelforurensning fra sprengningsarbeid må derfor håndteres spesielt nøye. Vi legger til grunn at dette følges opp.

#### *Avløp*

Det er en grunnleggende forutsetning for helse, miljø og sikkerhet å ha en velfungerende infrastruktur for vann og avløp. Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Den planlagte utbyggingen skal kobles til det kommunale renseanlegget. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Vi ber om at dette blir fulgt opp og at utbyggingen ved Kikut nøye blir vurdert ut fra kapasiteten på renseanlegget. Vi forventer at utbyggingen blir satt på vent dersom renseanlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankartet og bestemmelsene før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Agnes Nygaard Andenæs  
seniorrådgiver  
Klima- og miljøvern avdelingen

Brede Kihle  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Medsaksbehandler: Kjetil Heitmann (villrein)

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	DRAMMEN
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet	Skinnarbu - Møsvannsveien 1149	3660	RJUKAN



HOL KOMMUNE

3576 HOL

**Vår dato:** 24.07.2025

**Vår ref.:** 202315009-4 Oppgis ved henvendelse

**Deres ref.:** 2023/4276

**Saksbehandler:** Astrid Flatøy/

22959768/asfl@nve.no

## **NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljregulering – Kikut sentralområde, felt 1 og 3 - Geilo Fjellandsby - Hol kommune, Buskerud**

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 06.06.2025.

### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

### **NVEs generelle tilbakemelding**

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

### **Meld inn naturfareutredninger**

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

### **Kommunens ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
seksjonssjef

Astrid Flatøy  
seniorrådgiver

*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

**Mottakere:**  
HOL KOMMUNE

Hol kommune  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Deres ref: 2023/4276  
Vår ref: 2025/141682  
Dato: 10.07.2025

## **Mattilsynets uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 1 & 3**

Mattilsynet viser til offentlig ettersyn av detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 1 & 3.

### **Mattilsynets rolle**

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

### **Saksopplysning**

Detaljreguleringen legger til rette for fritidsbebyggelse innenfor felt 3 (F3), mens det innenfor felt 1 (F1) er lagt til rette for en kombinert næringsbebyggelse og fritidsbebyggelse (tilrettelagt for utleie). Felt 1 er på ca. 18 daa, og felt 3 er på ca. 4 daa. Mattilsynet svarte ut varsel i saken i brev datert 08.11.2023, vår ref 2023/210130.

### **Mattilsynets uttalelse**

Vi har gått gjennom saken. Vi ser at planbeskrivelse med vedlegg oppfyller de krav vi setter for ivaretagelse av våre sektorområder. Vi har derfor ingen kommentar i saken, og ønsker å bli holdt orientert videre i saksgangen.

Med hilsen  
Mattilsynet, tilsynet

Helge Heimstad  
spesialinspektør

Karin Charlotte Ranum  
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

## **Merknad**

**Til:** Hol kommune

**Fra:** Styret i Sameiet Skarvetunet

**Dato:** 18.08.25

**Emne:** Merknader til detaljregulering Kikut – Felt 1 og 3 (PlanID 3044\_4276)

---

### **Innledning**

Vi viser til Hol kommunes brev datert 06.06.2025, tilsendt planutkast for detaljregulering av felt 1 og 3 i Geilo Fjellandsby, samt vårt tidligere brev av 18.10.2023.

Vi har forståelse for at det planlegges videre utbygging i området, men utbyggingen må hensynta eksisterende nabolag i vesentlig større grad enn ved tidligere prosjekter (bl.a. felt 2) – både i **anleggsperioden** og som ferdig anlegg

Særlig felt 3 (3.1 og 3.2) ligger i direkte nærhet til Skarvetunet og vil påvirke oss mest negativt. Dette stiller høye krav til planlegging og avbøtende tiltak.

---

### **1. Omfang og visuell påvirkning**

- Den planlagte bebyggelsen på opptil 4 etasjer vil skape en massiv og dominerende vegg sett fra Skarvetunet, særlig vinterstid når snøhøyden ytterligere øker bygningsvolumets visuelle effekt. Dette bryter med områdets eksisterende karakter.
  - Den korte avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse gjør at mange av våre boenheter vil miste både utsikt, lysinnslipp og opplevelsen av privatliv.
  - Den foreslåtte tettheten – inntil 300 boenheter på relativt liten tomt – innebærer at grøntarealer, lekeplasser og rom for naturlig avstand mellom bygg blir sterkt redusert. Også dette bryter med områdets eksisterende karakter.
  - Vi ber om at tiltakshaver fremlegger visualiseringer fra naboenes perspektiv for å synliggjøre konsekvensene.
- 

### **2. Parkering og internttrafikk**

- I forbindelse med oppføringen av Kikut Alpin Lodge opplevde sameiet store utfordringer med parkeringskapasiteten. I anleggsperioden var det omfattende feilparkeringer i nabolagets veier, med redusert fremkommelighet og økt utrygghet for barn og andre myke trafikanter som ferdes langs veien. En slik situasjon må unngås i fremtiden.

- Det er allerede en store utfordringer med parkeringskapasiteten på Kikut. I høysesongen opplever vi at besøkende til skitrekket parkerer langt oppover langs veien, og på sameiets plasser fordi parkeringsplassen ved skitrekket og gjesteparkeringsplass B (?) er full. Det er heller ikke fortau oppover langs veien, og dermed fører denne trengselen til at det blir vesentlig redusert fremkommelighet for både gående og kjørende. Til tross for at gjesteparkeringsplass B er pålagt utvidet i nytt forslag til reguleringsplan, er vi svært bekymret for fortsatte kapasitetsutfordringer, og vi stiller spørsmål ved om utvidelsen er tilstrekkelig. Vi mener at samtlige parkeringsplasser inkludert gjesteparkering, må etableres **innenfor** felt 1 og 3.
  - Vi etterlyser også en konkret plan for **kontroll og håndheving** av feilparkering.
- 

### 3. Trafikk og trafikksikkerhet

#### Med bakgrunn i trafikkanalysen (2025) bemerker vi:

- Prognosen bygger på 60 bruksdøgn pr. fritidsbolig. Dersom utleiegraden øker, hvilket er svært sannsynlig, er dette tallet for lavt, og dermed vil både interntrafikk og belastning på adkomstveier bli langt høyere enn beregnet.
- Trafikkanalysen vurderer hovedsakelig biltrafikkflyt i krysset ved fv. 40, men mangler vurdering av interne veier, møteplasser og trafikkmønster der barn og myke trafikanter ferdes. Etter planforslaget er realisert er det beregnet at Geilo Fjellandsby vil generere cirka 600 ÅDT og på fredager kan det forventes en døgntrafikk på 1480 kjt/døgn. Det er et betydelig antall i løpet av noen få timer på et lite geografisk område, og tilsvarer antallet på en fylkesvei. Vinter, bratte partier, høy sannsynlighet for redusert sikt og feilparkerte biler forsterker dessuten risikoen for trafikkfarlige, uønskede hendelser.
- I tillegg er det mye råkjøring fra avkjørselen til Kikutheisen og oppover Tjødnlie. Her er det heller ikke fartsdumper.
- Vi krever:
  - Sammenhengende fortau eller gangvei hele veien til og gjennom felt 1,3 og Skarvetunet med omkringliggende hyttetun.
  - Eget/ ekstra kjørefelt for trafikk til bussholdeplass og av/på lessing for skianlegg og felt 1 og 3, for å opprettholde dagens standard for tilkomstveier.

- Trygge gangfelt på alle krysningspunkter der barn og skiløpere må krysse bilvei.
  - Tiltak for redusert hastighet (fartsdempere, innsnevring, skilting).
  - Det må også planlegges for **snøopplag** slik at fortau og siktlinjer ikke blokkeres vinterstid.
  - Fremkommelighet for utrykningskjøretøy må dokumenteres, også under vinterforhold.
- 

#### 4. Anleggsperiode

- Anleggsfasen på 5–7 år vil innebære støy, støv, vibrasjoner, ekstra trafikk og midlertidige parkeringsproblemer.
  - Vi vil understreke at anleggsperioden innebærer en særskilt risiko for nabolaget dersom den ikke planlegges grundig. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som også omfatter anleggstiden. Vi krever derfor at utbygger fremlegger en forpliktende anleggslogistikkplan som dokumenterer håndtering av støy, støv, trafikk og sikkerhet. Dette må inkludere støyprognoser i tråd med forurensningsforskriften, rutiner for varsling og kontaktpunkt mot naboer, samt et system for måling og oppfølging av støv- og støygrenser. Videre må det utarbeides en detaljert plan for anleggstrafikk og parkering, der det presiseres hvor arbeideres biler og maskiner skal stå, hvordan gjennomkjøring gjennom eksisterende boområder skal unngås, og hvordan fremkommeligheten for brann- og utrykningskjøretøy sikres. Uten slike dokumenterte tiltak vil anleggsperioden på 5–7 år kunne medføre uakseptabel belastning for naboer og et brudd på lovens krav om trygge bomiljø.
  - Vi krever en **forpliktende anleggsfaseplan** som inkluderer:
    - Arbeidstider for å redusere støy og ulemper i helger, både lørdager og søndager, og på kveldstid.
    - Midlertidige parkeringsplasser for arbeidere og maskiner utenfor eksisterende hyttefelt.
    - Støvreducerende tiltak, særlig i tørre perioder.
    - Varslingsrutiner til naboer ved større sprengnings- eller gravearbeider.
- 

#### 5. Områdets karakter

- Kikut har til nå vært et familievennlig område. Vi frykter at den planlagte utnyttelsen med så høy tetthet og stor andel korttidsutleie vil endre dette

vesentlig, med mer fest- og partypreget aktivitet tilsvarende det man har sett i deler av Hemsedal.

- Vi krever om at kommunen vurderer retningslinjer for å sikre et stabilt, trygt og familievennlig bomiljø.

---

#### **Oppsummering av krav og ønsker**

1. Redusert byggehøyde, særlig i felt 3 nær Skarvetunet.
2. Full parkeringsdekning innenfor planområdet, inkludert gjesteparkering.
3. Utvidet trafikkanalyse som omfatter interne veier, myke trafikanter og vinterdrift.
4. Plan for snøhåndtering og sikring av siktlinjer.
5. Forpliktende anleggsfaseplan for å redusere ulemper for naboer.
6. Tiltak for å bevare områdets familievennlige preg.

---

#### **Med vennlig hilsen**

for Styret i Sameiet Skarvetunet



Stein Klakegg

Styreleder

Telefon 911 01 500

E-post: [stein@klakegg.as](mailto:stein@klakegg.as)

Geilo, 10.08.25

Hol kommune  
Plan og Utvikling  
3576 HOL

Vi viser til planinitiativet for utbygging av blant annet felt 3 ved Kikut, og ønsker med dette å komme med høringsuttalelse på vegne av eiendom Tjødnlie 203B.

Planinitiativet angir en mønehøyde på minimum 12,5 – 14 meter i stigende terreng. Dette vil få betydelige konsekvenser for vår eiendom Tjødnlie 203B, som ligger omtrent tre meter lavere på andre siden av veien mot øst.

En full utbygging av felt 3 vil medføre:

- Fortetting av område
- Tap av utsikt og sollys
- Økt innsyn til eksisterende fritidseiendommer

Vi ønsker med dette å komme med innspill til den foreslåtte reguleringsplanen for felt 3.1 og 3.2.

#### **1. Innspill til felt 3.1:**

Vi mener at felt 3.1 ikke bør bygges ut. Området ligger i et landskap som er sårbart for inngrep, og en utbygging her vil ha betydelig negativ innvirkning på landskapsbildet og på fritidseiendommene på andre siden av veien (Tjødnlie). For å ivareta konsekvenser for eksisterende fritidsbebyggelse og hensynet til områdets karakter, bør dette feltet tas ut av planen.

#### **2. Innspill til felt 3.2:**

Vi ber om at bygge volum og mønehøyde i felt 3.2 reduseres. Det foreslåtte omfanget fremstår som for dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse og naturmiljø. En nedskalering vil bidra til bedre tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, og redusere visuell og fysisk belastning.

#### **3. Belastning over tid:**

Det er opplyst at utbyggingen vil skje trinnvis over en periode på 7-10 år. Etter flere år med utbygging av Kikut Alpin Lodge ser vi nå frem til roligere omgivelser. En ny, langvarig utbyggingsperiode vil igjen medføre tungtransport, graving og byggeaktivitet, noe som vil føre til betydelig luft- og støyforurensning. Dette vil i praksis forringe bruken av vår fritidseiendom i mange år fremover.

#### **4. Markedssituasjonen:**

Vi vil også påpeke at det i løpet av de siste årene er gjennomført flere store utbyggingsprosjekter i Kikutområdet, og at en del av disse boligene fortsatt ikke solgt. Dette reiser spørsmål om behovet for ytterligere utbygging i området på nåværende tidspunkt.

**5. Kollektivtilbud:**

I Trafikkanalyse av 10.04.25 omtales busstilbudet i helgene i forbindelsen med togankomster og -avganger. Til orientering bortfalt dette busstilbudet fra vintersesongen -24/25.

Avslutningsvis ber vi om at det tas hensyn til både landskap, eksisterende fritidsbebyggelse og den samlede belastningen for området og brukerne når det tas stilling til videre utbygging.

Med vennlig hilsen,

Rolf-Ole Espeland Seljeflot  
Tjødnlie 203B  
Geilo

## **Merknad**

**Til:** Hol kommune

**Fra:** Elsa og Stein Klakegg

**Dato:**18.08.25

### **Merknader til detaljregulering Kikut – Felt 1 og 3 (PlanID 3044\_4276)**

#### **Innledning**

Vi viser til Hol kommunes brev datert 06.06.2025, tilsendt planutkast for detaljregulering av felt 1 og 3 i Geilo Fjellandsby, samt vårt brev av 19.10.2023.

Vi er beboere i Tjødnlie 302 C (Skarvetunet 1C). Som nære naboer er vi sterkt berørt av tiltaket.

Vi har forståelse for at det planlegges videre utbygging i området, men utbyggingen må hensynta eksisterende nabolag i vesentlig større grad enn ved tidligere prosjekter (bl.a. felt 2) - både i anleggsperioden og som ferdig anlegg

Særlig felt 3 (3.1 og 3.2) ligger i direkte nærhet til Skarvetunet. Utbygging her vil påvirke oss mest negativt. Dette stiller høye krav til planlegging og avbøtende tiltak.

#### **1. Omfang og visuell påvirkning**

- Den planlagte bebyggelsen på opptil 4 etasjer vil skape en massiv og dominerende vegg sett fra Skarvetunet, særlig vinterstid når snøhøyden ytterligere øker bygningsvolumets visuelle effekt. Dette bryter med nærområdets eksisterende karakter, hvor det er hytter og leilighetsbygg på 2-3 etasjer.
- Den korte avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse gjør at vi vil miste både utsikt, lysinnslipp og opplevelsen av privatliv.
- Den foreslåtte tettheten – inntil 300 boenheter på relativt liten tomt – innebærer at grøntarealer, lekeplasser og rom for naturlig avstand mellom bygg blir sterkt redusert. Også dette bryter med områdets eksisterende karakter.
- Vi ber om at tiltakshaver fremlegger visualiseringer fra naboenes perspektiv for å synliggjøre konsekvensene.

#### **2. Parkering og internttrafikk**

- I forbindelse med oppføringen av Kikut Alpin Lodge opplevde vi store utfordringer med parkeringskapasiteten. I anleggsperioden var det mye råkjøring og omfattende feilparkeringer i nabolagets veier, med redusert fremkommelighet og økt utrygghet for barn og andre myke trafikanter som ferdes langs veien. En slik situasjon må unngås i fremtiden.

- Det er allerede en store utfordringer med parkeringskapasiteten på Kikut. I høysesongen opplever vi at besøkende til skitrekket parkerer langt oppover langs veien, og på sameiets plasser fordi parkeringsplassen ved skitrekket og gjesteparkeringsplass B er full. Det er heller ikke fortau oppover langs veien, og dermed fører denne trengselen til at det blir vesentlig redusert fremkommelighet for både gående og kjørende. Til tross for at gjesteparkeringsplass B er pålagt utvidet i nytt forslag til reguleringsplan, er vi svært bekymret for fortsatte kapasitetsutfordringer, og vi stiller spørsmål ved om utvidelsen er tilstrekkelig. Vi mener at samtlige parkeringsplasser inkludert gjesteparkering, må etableres **innenfor felt 1 og 3**.
- Vi etterlyser også en konkret plan for **kontroll og håndheving** av feilparkering.

### 3. Trafikk og trafiksikkerhet

#### Med bakgrunn i trafikkanalysen (2025) bemerker vi:

- Prognosen bygger på 60 bruksdøgn pr. fritidsbolig. Dersom utleiegraden øker, hvilket er svært sannsynlig, er dette tallet for lavt, og dermed vil både interntrafikk og belastning på adkomstveier bli langt høyere enn beregnet.
- Trafikkanalysen vurderer hovedsakelig biltrafikkflyt i krysset ved fv. 40, men mangler vurdering av interne veier, møteplasser og trafikkmønster der barn og myke trafikanter ferdes. Etter planforslaget er realisert er det beregnet at Geilo Fjellandsby vil generere cirka 600 ÅDT og på fredager kan det forventes en døgntrafikk på 1480 kjt/døgn. Det er et betydelig antall i løpet av noen få timer på et lite geografisk område, og tilsvarer antallet på en fylkesvei. Vinter, bratte partier, høy sannsynlighet for redusert sikt og feilparkerte biler forsterker dessuten risikoen for trafikkfarlige, uønskede hendelser.
- I tillegg er det mye råkjøring fra avkjørselen til Kikutheisen og oppover Tjødnlie. Spesielt på vinterstid er det åpenbar fare for at ulykker kan skje. Med økende utbygging øker risikoen. Her er det heller ikke fartsdumper.
- Vi krever:
  - Sammenhengende fortau eller gangvei hele veien til og gjennom felt 1,3 og Skarvetunet med omkringliggende hyttetun.
  - Eget/ ekstra kjørefelt for trafikk til bussholdeplass og av/på lessing for skianlegg og felt 1 og 3, for å opprettholde dagens standard for tilkomstveier.
  - Trygge gangfelt på alle krysningpunkter der barn og skiløpere må krysse bilvei.

- Tiltak for redusert hastighet (fartsdempere, innsnevringer, skilting).
- Det må også planlegges for **snøopplag** slik at fortau og siktlinjer ikke blokkeres vinterstid.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy må dokumenteres, også under vinterforhold.

#### 4. Anleggsperiode

- Anleggsfasen estimert til 5–7 år vil innebære støy, støv, vibrasjoner, ekstra trafikk og midlertidige parkeringsproblemer.
- Vi vil understreke at anleggsperioden innebærer en særskilt risiko for oss naboer dersom den ikke planlegges grundig. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som også omfatter anleggstiden. Vi krever derfor at utbygger fremlegger en forpliktende anleggslogistikkplan som dokumenterer håndtering av støy, støv, trafikk og sikkerhet. Dette må inkludere støyprognoser i tråd med forurensningsforskriften, rutiner for varsling og kontaktpunkt mot naboer, samt et system for måling og oppfølging av støv- og støygrenser. Videre må det utarbeides en detaljert plan for anleggstrafikk og parkering, der det presiseres hvor arbeideres biler og maskiner skal stå, hvordan gjennomkjøring gjennom eksisterende boområder skal unngås, og hvordan fremkommeligheten for brann- og utrykningskjøretøy sikres. Uten slike dokumenterte tiltak vil anleggsperioden på 5–7 år kunne medføre akseptabel belastning for naboer og et brudd på lovens krav om trygge bomiljø.
- Vi krever en **forpliktende anleggsfaseplan** som inkluderer:
  - Arbeidstider for å redusere støy og ulemper i helger, både lørdager og søndager, og på kveldstid.
  - Midlertidige parkeringsplasser for arbeidere og maskiner utenfor eksisterende hyttefelt.
  - Støvreduserende tiltak, særlig i tørre perioder.
  - Varslingsrutiner til naboer ved større sprengnings- eller gravearbeider.


#### 5. Områdets karakter

- Kikut har til nå vært et familievennlig område. Vi frykter at den planlagte utnyttelsen med så høy tetthet og stor andel korttidsutleie vil endre dette vesentlig, med mer fest- og partypreget aktivitet.
- Vi krever om at kommunen vurderer retningslinjer for å sikre et stabilt, trygt og familievennlig bomiljø.

### Oppsummering av krav og ønsker

1. Redusert byggehøyde til maksimum 3 etasjer, særlig i felt 3 nær Skarvetunet.
2. Full parkeringsdekning innenfor planområdet, inkludert gjesteparkering.
3. Utvidet trafikkanalyse som omfatter interne veier, myke trafikanter og vinterdrift.
4. Plan for snøhåndtering og sikring av siktlinjer.
5. Forpliktende anleggsfaseplan for å redusere ulemper for naboer.
6. Tiltak for å hevere området's familievennlige preg.

Med vennlig hilsen

  
Elsa og Stein Klakegg

Telefon 911 01 500

E-post: [stein@klakegg.as](mailto:stein@klakegg.as)

Fra: Tom Pedersen[tohape@gmail.com]  
Sendt: 28.08.2025 16:17:42  
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]  
Tittel: Merknad - PlanID 3044\_4276 - Kikut: Felt 1 og 3

---

Viser til planutkast for detaljregulering av felt 1 og 3 i Geilo Fjellandsby

Som leilighetseier i Skarvetunet sameie har jeg følgende kommentarer til utkastet:

1. Den planlagte utbyggingen på 4 etg. over parkeringskjeller med opptil 300 enheter på en liten tomt vil endre hele området karakter. Ber derfor om at tiltakets omfang skaleres ned vesentlig.

2. Detaljplanen beskriver krav til mønehøyder bl.a i F3 (felt 3.1 og 3.2) på 12,5-14m. Det kan imidlertid virke som at maks kotehøyder for byggene i feltet er fleksibel og kan bestemmes av utbygger, når man leser følgende formulering på side 40 i detaljplanen: «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 helt avgjørende for oss naboer i Skarvetunet at det settes en maksimumsgrense for kotehøyder for disse byggene for å redusere ulempene utbyggingen medfører.

3. Parkeringskapasiteten i området er en stor utfordring. Intensjonen med å bruke parkeringsplassene A og B for å avhjelpe manglende kapasitet i felt 1 og 3 vil bli en stor utfordring, og trolig medføre betydelig grad av feilparkeringer. Spesielt felt A er langt unna. Dette må belyses bedre i planen og gjesteparkeringsplasser må etableres innenfor feltene 1 og 3.

4. Anleggsperioden er estimert til fra 7-10 år (side 42). Erfaringen fra utbyggingen av Kikut Alpin Lodge er for oss naboer svært negativ, med betydelige utfordringer knyttet til anleggstrafikk, villparkering, tungtrafikk, støy og støv. Det er helt avgjørende at utbygger får klare krav til å etablere en anleggsplan som inkluderer:

- Arbeidstidsregler - med krav om arbeidstidsbegrensninger innenfor normaluken.
- Parkeringsregler for arbeidere og maskiner
- Støvreduserende tiltak
- Gode varslingsrutiner ift. sprengning
- Oppfølging av vibrasjons og setningsskader etter sprengning

Mvh  
Tom H. Pedersen  
Tjødnlie 302d

Tlf 90832159

