asplan
viak

Planbeskrivelse

Detaljregulering Felt 14 – Geilo Fjellandsby

Dato: 16.06.2026

Versjon: **04**

asplanviak.no

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Kikut 1000 AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Geil Fjellandsby - Felt 14
Oppdragsnummer:	641549-01
Utarbeidet av:	Rannveig Brattegard Rygg
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
04	16.juni 2026	Revidert etter vedtak i kommunestyret	LS	EØ
03	16.aug. 2024	Oppdatert OV og møteplass	RBR/JIR	EØ
02	4. juli 2024	Oppdatert planbeskrivelse etter tilbakemelding fra kommunen	RBR	EØ
01	19. mar. 2024	Planbeskrivelse	RBR	EØ

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Kikut 1000 AS til å utarbeide *Detaljregulering Felt 14 – Geilo Fjellandsby* i Hol kommune.

Mark O`Hare har vært Hol kommunes kontaktperson.

Eirik Øen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 04.07.2024

Eirik Øen

Oppdragsleder

Basert på kommunestyrets vedtak sak 57/2026 i møte den 28.05.2026 er det gjort endringer/suppleringer i planmaterialet. (versjon 04).

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5
1.1. Formål 5
1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold 5
1.3. Planlegger 5

2. Planområdet og eksisterende forhold 6
2.1. Beliggenhet 6
2.2. Naturgitte forhold og omgivelser 8
2.3. Sårbarhet i området 8
2.4. Forhold til gjeldende planer 8

3. Prosess 13
3.1. Historikk 13
3.2. Innkomne merknader 17
3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning» 23

4. Planforslag 24
4.1. Planløsning 24
4.2. Arealregnskap 33
4.3. Trafikale forhold 33
4.4. Massehåndtering 35
4.5. Vann, avløp og overvann 35
4.6. Renovasjon 36
4.7. Landskap og estetikk 37
4.8. Naturmiljø 38
4.9. Friluftsliv og grønnstruktur 39
4.10. Kulturminner 39
4.11. Støy 39
4.12. Vassdrag 40
4.13. Barn og unges interesser i planlegging 42
4.14. Flom og skred 43

4.15. ROS-analyse 44

Vedlegg:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Vann- og avløpsplan
- TC101
- TU101
- Helningskart
- Sol/skyggekart
- Vurdering av vannmiljø
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Varsel om oppstart av planarbeid
- Innkomne merknader

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med planarbeidet har vært å revidere bebyggelsesplan for felt 14 i Geilo Fjellandsby. Planen legger til rette for ny fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie iht. til prinsippvedtak for varme og kalde senger og retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.

Planen legger til rette for helårs adkomstveg, og parkering på eiendommen (g/bnr. 66/646). Gjesteparkering opprettholdes som i gjeldende plan på felles parkeringsplass ved Fv40.

1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold

Oppdragsgiver er Kikut 1000 AS og planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene 66/646 og 66/624.

1.3. Planlegger

Asplan Viak AS er at 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.

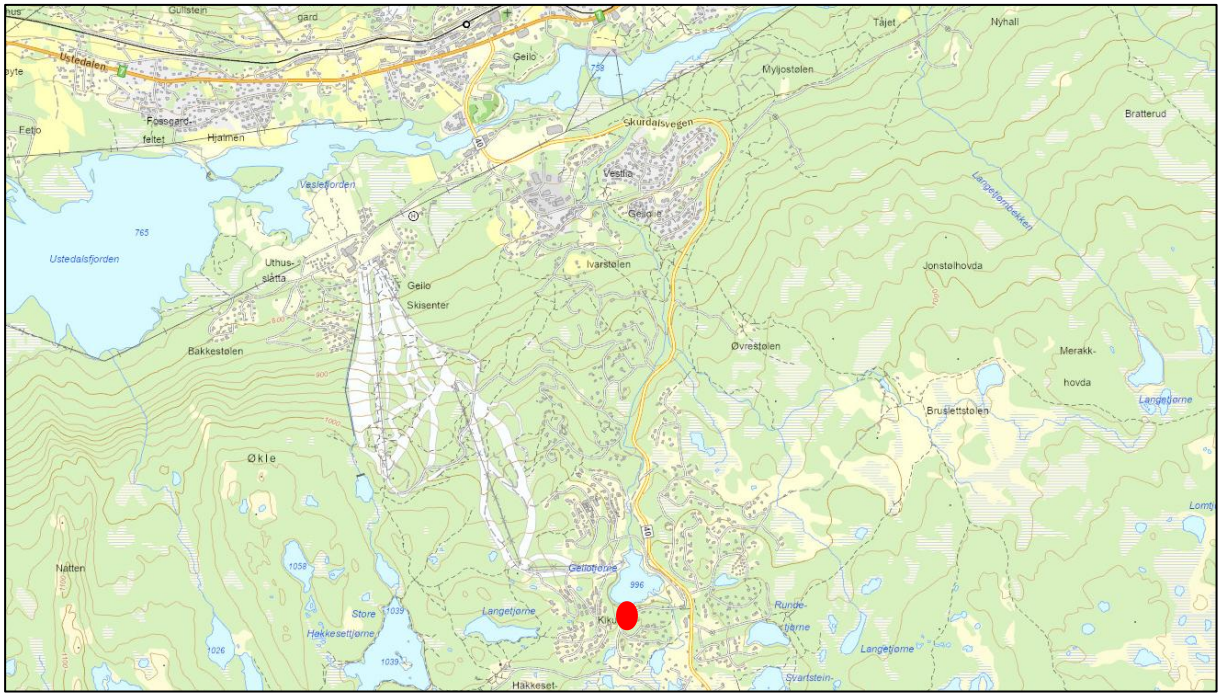
Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved seniorrådgiver/cand.agric Eirik Øen. Andre medarbeidere som har bidratt er Vidar Diseth (teknisk tegner), Tove Wahl Robertsen (vann og avløp og overvann) og Rannveig Brattegard Rygg (Plan medarbeider og KS).

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger på Kikut, like sør for Geilotjørne, vest for fylkesveg 40. Planområdet er hellende fra sør til nord. Adkomst til planområdet vil være via Aasremvegen.

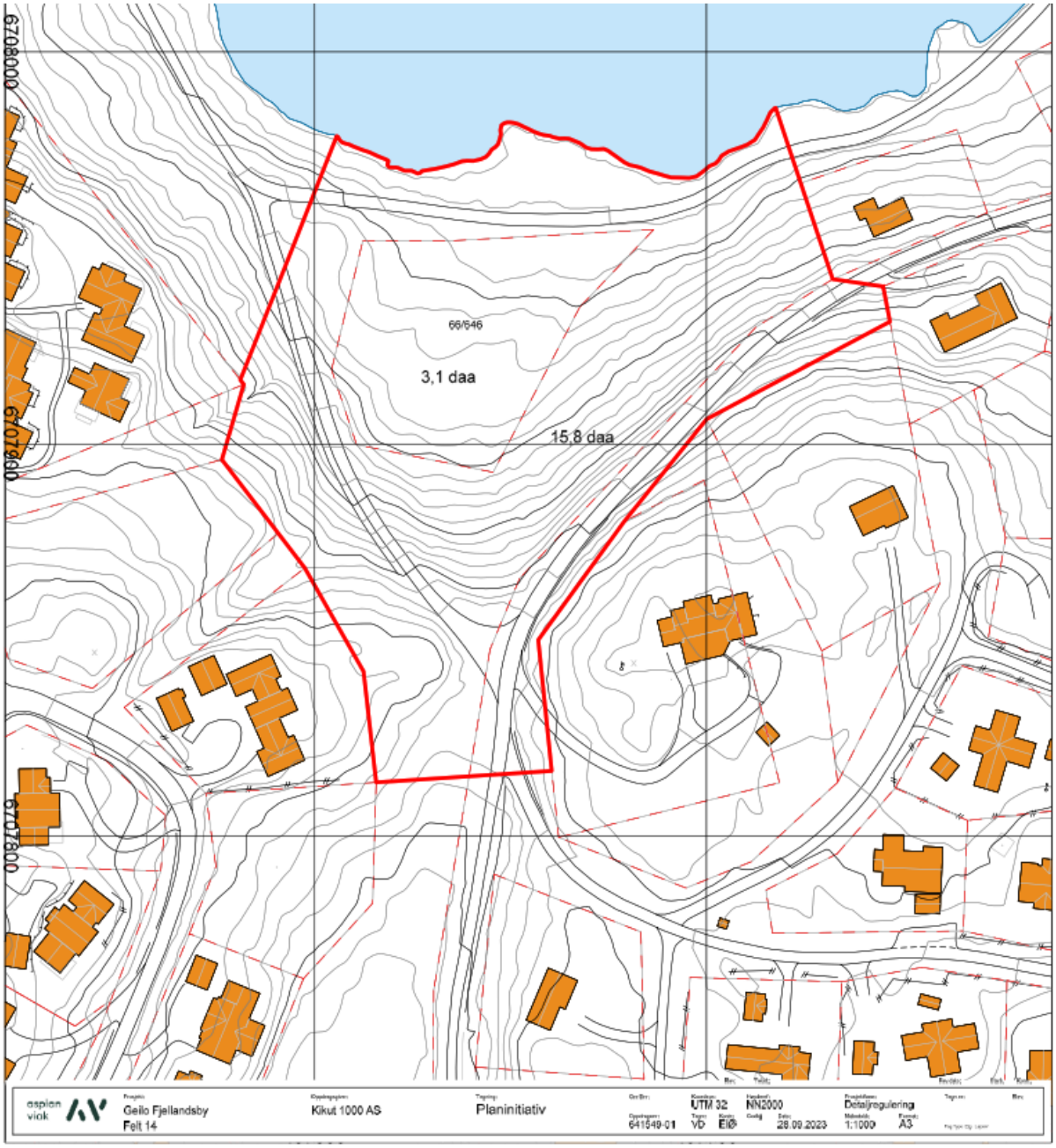
Det er fra planområdet direkte tilgang til sti- og løypenettet på Geilo, samt at området ligger i tilknytting til alpinanlegget på Kikut med koblinger til det øvrige alpinnettet på Geilo.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet og Kikut. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Planområdet omfatter Felt 14 i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Felt 14 er i utsnittet under vist med rød stipla eiendomslinje og omfatter eiendom 66/464.

Planområdet er utvidet i forhold til felt 14 i overordnede/gjeldende planer for å sikre tilstrekkelig areal til ny adkomst, samt for å sikre at det blir tilstrekkelig tatt hensyn til omkringliggende friområdet og koblingen ut til disse. Byggeområdet går ikke utover det som er satt i overordnede/gjeldende planer.



Figur 2: Foreløpig plangrense er vist med rød heltrukken strek.

Planområdet anses for å være godt egnet for videre utvikling med sin sentrale plassering på Kikut. Utvikling innenfor området er avklart i overordnet og gjeldende planer.

2.2. Naturgitte forhold og omgivelser

Planområdet ligger sentralt plassert på Kikut, like sør for Geilotjødne. Det går eksisterende tursti/skiløype nord og vest i planområdet. Terrenget innenfor planområdet er hellende fra sør til nord. I sør og øst er terrenget relativt bratt. Dette er imidlertid utenfor området satt av til ny bebyggelse.

Planområdet grenser i vest, sør og øst til eksisterende hytter.

2.3. Sårbarhet i området

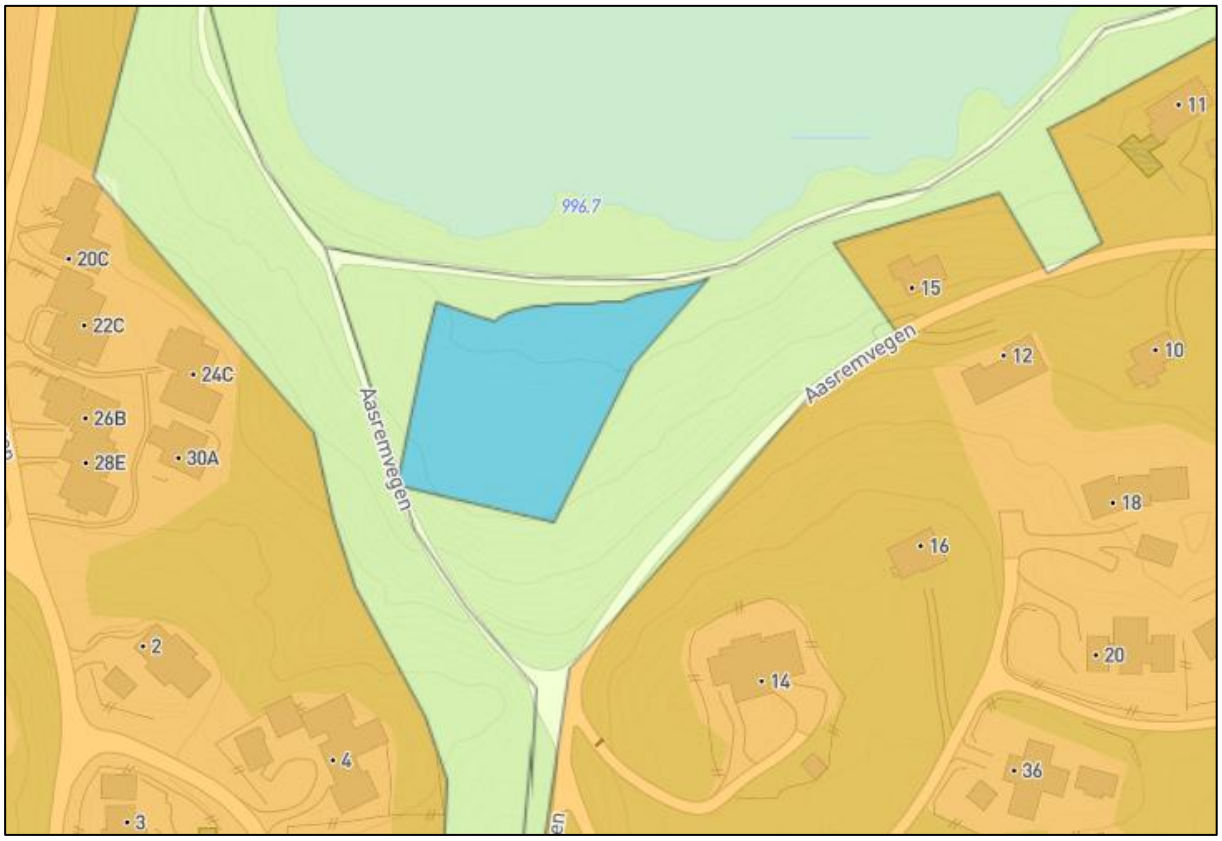
En utsjekk i NVEs database NVE Atlas (tilgjengelig på: https://www.nve.no/karttjenester/kartverktoy/nve-atlas/) viser at byggeområdet ikke er berørt av hverken faresone eller aktsomhetssone for flom og skred.

Utsjekken viser at små deler av planområdet, helt inntil Geilotjørne er berørt aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetssonen berør kun en liten del av planområdet som i planen er satt av til grøntareal. Det er lagt hensynsone for flom på det berørte arealet med tilhørende bestemmelse.

2.4. Forhold til gjeldende planer

2.4.1. Kommunedelplan

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo (PlanID 400-2010) avsatt til arealbruksområde erverv og LNF.

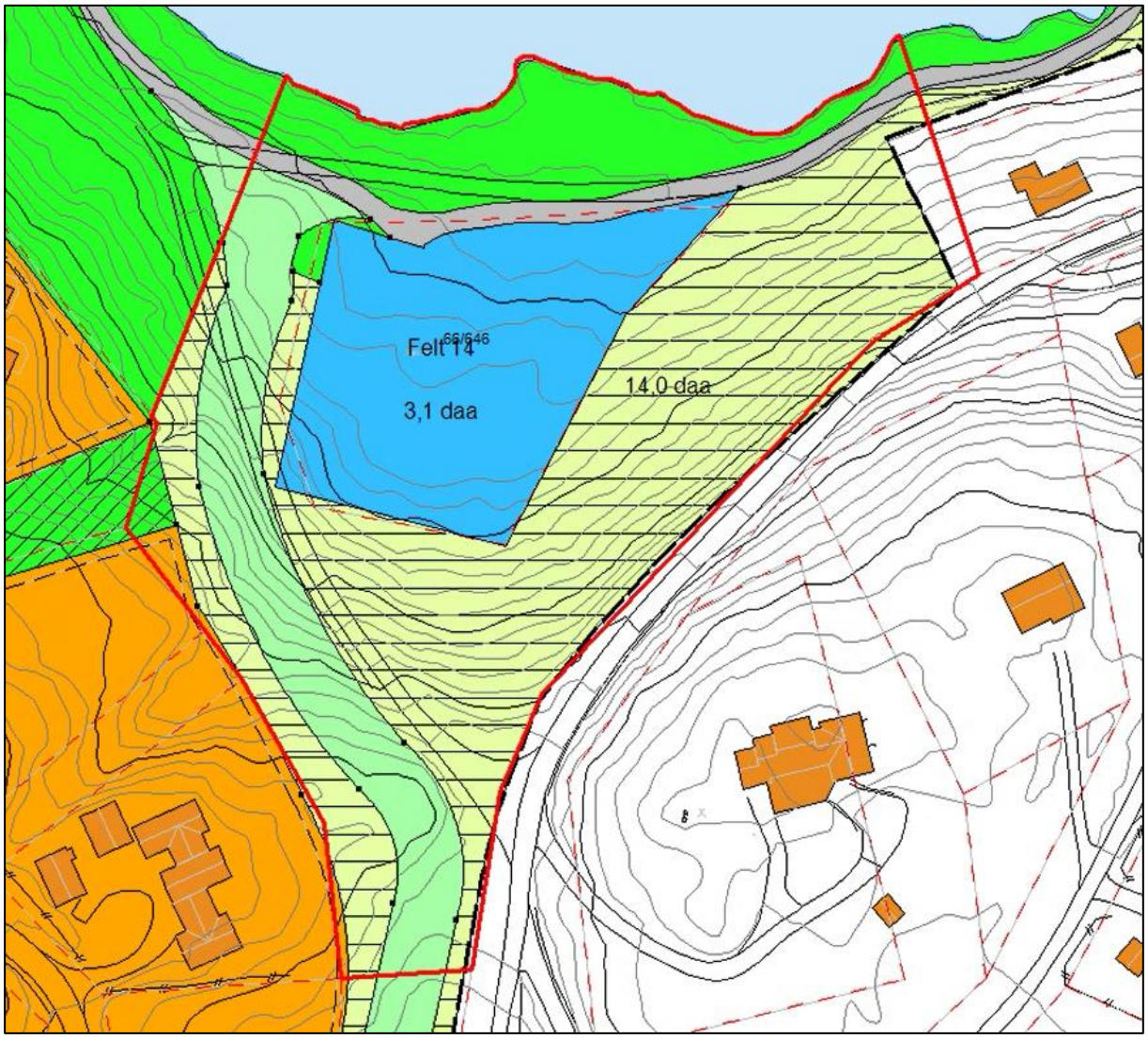


Figur 3: Utsnitt kommunedelplan for Geilo.

2.4.2. Reguleringsplan

Videre er planområdet berørt av gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (PlanID 062004072). Området er i reguleringsplanen satt av til herberge og bevertningssted, friluftsområde, skiløype, gangveg og anlegg for idrett og sport.

I reguleringsplanen står det at Felt 14 er byggeområde for næring (gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen). Maksimal tillatt %-BYA = 25% og tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter.



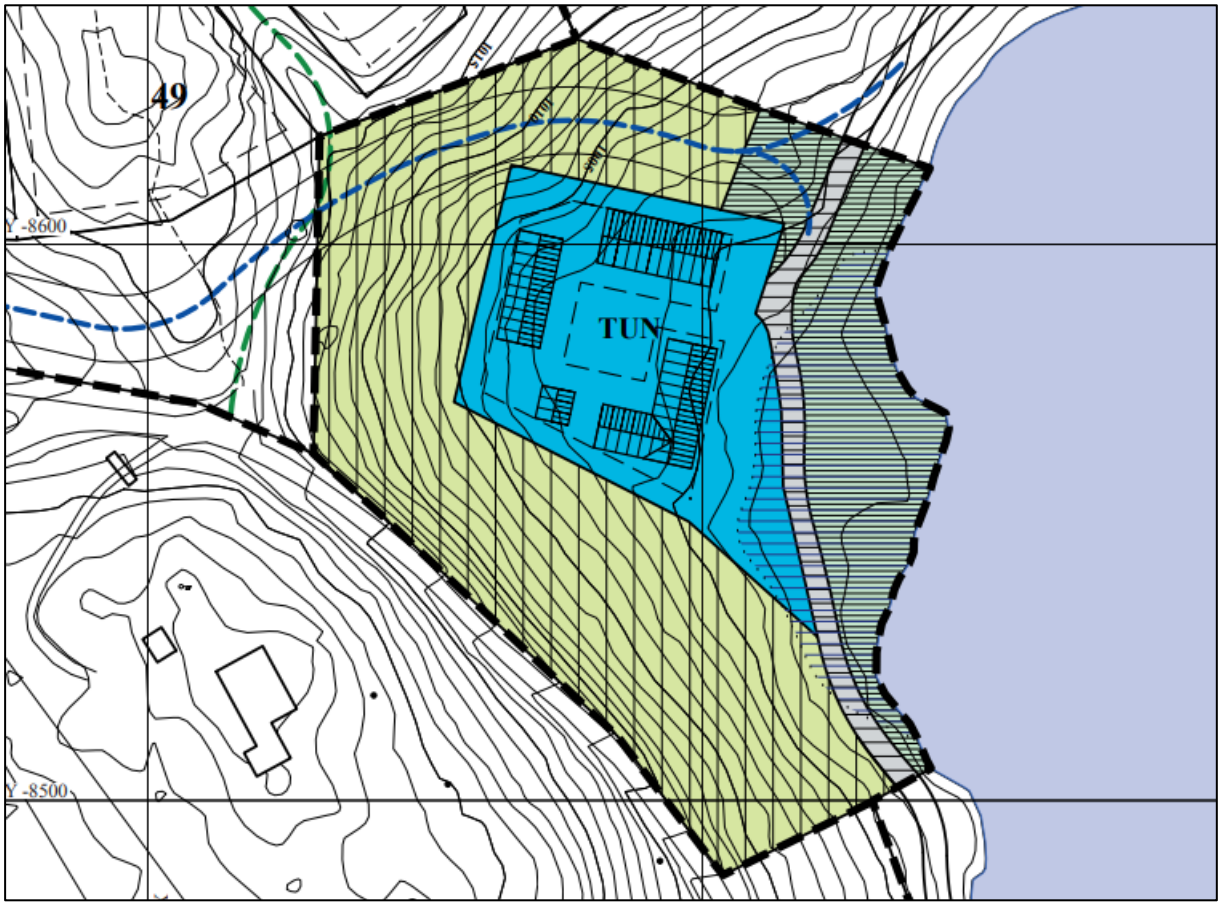
Figur 4: Utsnitt gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Rød linje viser foreløpig planavgrensning.

2.4.3. Bebyggelsesplan

Reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby blir utfylt av *bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 i Geilo Fjellandsby* (PlanID 062004103).

I bebyggelsesplanen står det for felt 14 at «området kan benyttes til overnatting og andre nærings- /aktivitetsformål som server hyttene og den øvrige virksomheten innen Geilo Fjellandsby. Bebyggelsen skal i utforming, materialvalg og farger framstå som en tradisjonell norsk fjellgård/skysstasjon. Bygningskonstruksjonene skal være stav/laft og bygningen skal plasseres i et tradisjonelt tun. Plasserte bygg på bebyggelsesplanen er ikke bindende for utbyggingen. Deler av området og bygninger kan tilrettelegges for

dyrehold. Området kan bebygges med inntil 25 %-BYA. Maksimal mønehøyde er 12,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Klokke/luftetårn i tradisjonell stil kan tillates med større mønehøyde. Parkering for felt 14 skal skje på parkeringsfelt A (jfr reguleringsplanen).».



Figur 5: Utsnitt bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 Utsnittet viser kun felt 14.

Planområdet berører også små deler av bebyggelsesplan for felt 7, felt 9. felt 10 og felt 20 Geilo Fjellandsby vedtatt 2003. Planavgrensning overlapper med regulert felt 20 i sør, der dagens hoved skiløypetrase går. Skitraséen er i planen sikret som grøntstruktur.

2.4.4. Kommunestyrets prinsippvedtak (5/14) «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og retningslinjer K29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

Det er igjennom planen ønskelig å legge til rette for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Dette i tråd med «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

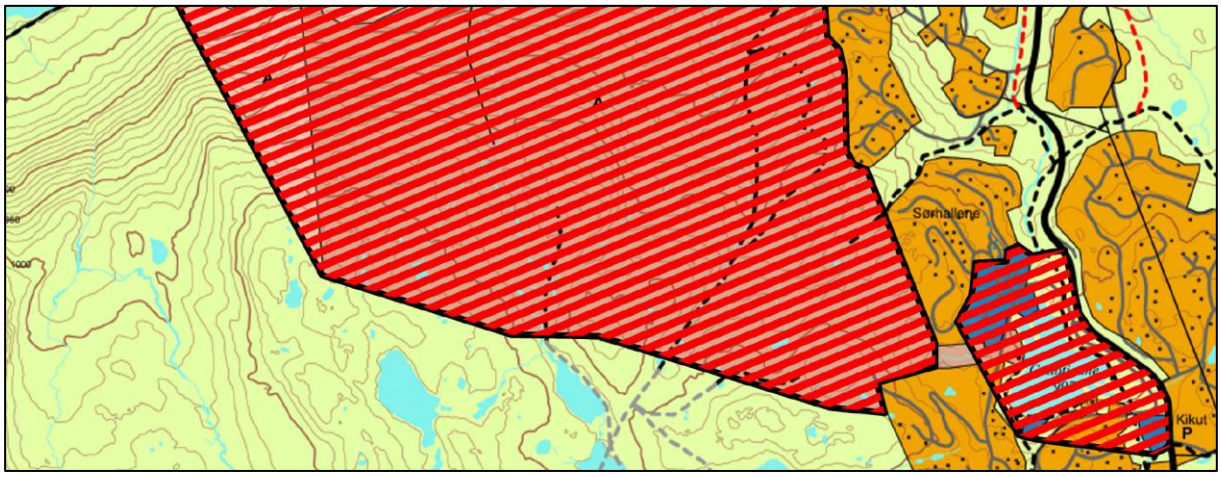
Bakgrunnen for formålet fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie finner man i prinsippvedtak for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie 5/14 vedtatt av Hol kommunestyre 26.03.2014, og videre i *Retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*.

I k-sak 29/14 er følgende vedtatt:

> *«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.)»*

Det kommer av retningslinjene fram at felt avsatt til fritidsformål tilrettelagt for utleie bør framstå som ensartet både med tanke på type bygg og utforming, slik at bebyggelse best mulig kan tilpasses terreng og omgivelser. Videre kommer det fram at størrelsen på enhetene må tilpasses et bredest mulig marked hvor hovedandelen av boenhetene (80%) bør ha en størrelse på mellom 30-100 m2. Det skal framgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie og at enhetene skal være tilpasset selvhushold.

Det er i Hol kommune definert kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie, jf. utsnittet under. Som man kan se av utsnittet ligger planområdet innenfor det området som er definert som kjerneområde for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.



Figur 6: Utsnittet er hentet Hol kommune og viser kjerneområder for turistbedrifter med blå skravur og kjerneområde for fritidsformål tilrettelagt for utleie med rød skravur. Planområdet ligger innenfor kjerneområdet for fritidsformål tilrettelagt for utleie.

3. Prosess

3.1. Historikk

Det ble 28.09.2023 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 19.10.2023. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 30.11.2023. Oppsummering av merknadene som kom inn i forbindelse med annonsering av oppstart er oppsummert i tabellen under.

Planen var til førstegangsbehandling planutvalget den 12.09.2024 med påfølgende offentlig ettersyn fra 21.09.2024 til 20.11.2024. Den 15.05.2025 var planen til andregangsbehandling, før den ble vedtatt av kommunestyret 22.05.2025. Vedtaket ble senere opphevet av Statsforvalteren den 11.03.2026 på grunnlag av mangelfull vurdering av naturmangfoldsloven §8.12. Dette innebar en ny behandling av planen i UPU (07.05.2026), før planen på nytt ble vedtatt i kommunestyret den 28.05.2026. Fremlagt forslag til detaljregulering for Geilo Fjellandsby felt 14 ble vedtatt med følgende endringer:

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

Plankart:

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01.2025 vedtas med følgende endring:

- *Areal nord for grønn strek i vedlagte skisse datert 04.05.2026 endres til f_UTE.*
- *Byggegrensen følger formålsgrensen.*
- *Bestemmelsesområdet #1 videreføres i det reviderte plankartet.*

Reguleringsbestemmelser:

- *Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646.*
- *Utnyttelsesgraden for byggeområdet justeres i tråd med punktet over, slik at det tilsvarer 25% BYA av eiendommen 66/646*

Planfremmer bes justere planmaterialet i tråd med ovennevnte.

BEGRUNNELSE:

Justering av byggeområde og byggegrense

Kommunestyre har lagt vekt på rådmannens og Statsforvalterens vurderinger om at byggegrensen mot vassdraget har sentral betydning for tiltakets landskapsvirkning, nedbygging av grøntareal og påvirkning på friluftsområdet. Vedtakets punkt 1 imøtekommer derfor rådmannens hovedanbefaling: Felt f_UTE1 utvides i nord, slik at uteoppholdsareal og grønnstruktur mot Geilotjørne styrkes. Byggegrensen justeres, slik at bebyggelsen trekkes lenger unna vannflaten enn i plankart datert 10.01.2025.

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

Endringen er vist i vedlagte skisse datert 04.05.2026, og i tråd med hovedinnholdet i rådmannens anbefaling. Kommunestyret legger til grunn at dette gir redusert landskapsvirkning, og styrker den grønne korridoren mellom bebyggelse og Geilotjørne, samtidig som planens hovedformål kan realiseres.

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

Grad av utnytting

Kommunestyre fastholder at utnyttelsesgraden skal være 25 % BYA beregnet for hele eiendommen 66/646. Området ligger i Geilo Fjellandsby, som er et urbant fritidsboligområde. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger til grunn at eksisterende områder bør fortettes fremfor å ta i bruk nye arealer. Kommunestyre vurderer derfor at utnyttelsen er forsvarlig sett ut fra en helhetsvurdering av tomten og dens plassering.

Utforming, vindusflater

Kommunestyre har vurdert merknader fra Buskerud fylkeskommune og rådmannens anbefaling om å begrense store vindusflater. Kommunestyre vurderer at landskapshensynet i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom planbestemmelsene punkt 2.1.1.2 a) og b), som stiller krav til materialbruk, farger og tilpasning til lokal byggeskikk.

Kommunestyre legger til grunn at hele bestemmelsen om utforming må vurderes samlet. Punktet om vindusflater skal praktiseres gjennom en konkret helhetsvurdering av byggets volum, materialbruk, fasadeutforming og landskapstilpasning. Bestemmelsen er ikke til hinder for større vindusflater der dette inngår som en naturlig del av byggets arkitektoniske uttrykk og samlet gir en god tilpasning til omgivelsene og fjellandskapet.

Vindusflater skal tilpasses byggets form, materialbruk og terrengtilpasning slik at bebyggelsen samlet fremstår helhetlig og med god arkitektonisk kvalitet. Kommunestyre legger til grunn at volum, høyder, fasadematerialer og farger har større betydning for landskapsvirkningen enn vindusflatenes størrelse alene.

Den økte avstanden til Geilotjørne (jf. skisse datert 04.05.2026) og eksisterende vegetasjon vil bidra til ytterligere visuell skjerming.

Kommunestyre viser videre til at det innenfor Geilo Fjellandsby, blant annet i felt 2, 16 og 18, tidligere er åpnet for tilsvarende løsninger med større vindusflater som del av den arkitektoniske utformingen.

Utforming av bebyggelsen skal for øvrig oppfylle gjeldende krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, herunder TEK17.

Uteoppholds- og lekearealer

Rådmannen anbefaler at bestemmelse pkt. 2.1.2 endres slik at areal brattere enn 1:3 ikke regnes som uteoppholds- og lekeareal. Kommunestyre vurderer at bestemmelse 2.1.2 i reguleringsbestemmelser datert 23.05.2025 ivaretar et tilstrekkelig og funksjonelt lek- og uteoppholdsareal. Planområdet ligger sentralt på Kikut, omgitt av store natur- og friluftsområder, og med kort vei til etablert aktivitetsinfrastruktur. Området har ski in/ski out

til både alpinanlegget og langrennsnettet, og barneområdet på Kikut ligger ca. 200 meter unna planområdet.

Brukerne vil dermed ha tilgang til et bredt og variert tilbud av lek- og uteopphold i umiddelbar nærhet. Et krav om at areal brattere enn 1:3 ikke skal regnes med kan i tillegg føre til unødvendige terrenginngrep på tomten. Kommunestyre vurderer at bestemmelsen ivaretar kvalitet og funksjon på en god måte.

Antall enheter

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

Det legges i tillegg vekt på at statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet anbefaler fortetting av eksisterende områder fremfor utbygging i uberørte områder. Geilo Fjellandsby er allerede et utbygd fritidsboligområde med eksisterende infrastruktur. Kommunstyre vurderer at redusert utbyggingsomfang ikke vil gi vesentlig bedre måloppnåelse for naturhensynene.

Avveiing etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Kommunestyre har i tråd med naturmangfoldloven § 7 lagt prinsippene i §§ 8–12 til grunn som retningslinjer for vedtaket. Kommunestyre viser til rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og legger denne til grunn for sitt kunnskapsgrunnlag og vurdering av tiltakets konsekvenser. På dette grunnlaget har Kommunestyre foretatt en selvstendig vurdering.

Det er erkjent at tiltaket medfører inngrep i grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, og at dette gir negative konsekvenser for landskap og friluftsliv. Kommunestyre legger samtidig til grunn at planområdet inngår i et allerede utbygd og påvirket område, og vurderer den samlede belastningen som begrenset, jf. § 10. Det er videre lagt vekt på at området over lang tid har vært avsatt til utbygging, og at planforslaget – med justeringer – gir en bedre løsning enn tidligere plan fra 2004. Kommunestyret legger til grunn at vurderingen er gjort konkret for dette området, som allerede er avsatt til utbygging, og ikke gir grunnlag for tilsvarende vurderinger i mindre påvirkede områder.

Kommunestyre legger også til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at usikkerhet håndteres gjennom avbøtende tiltak, jf. §§ 8 og 9. Etter en samlet avveiing vurderer kommunestyret at tiltaket gir det beste samlede resultatet, jf. § 12, og at fordelene samlet sett er større enn ulempene.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Resymé	Kommentar
NVE Datert 14.11.2023	NVE ønsker at deres kartbaserte veileder for reguleringsplan gjennomgås. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innearbeidet i planen.	Kartbasert veileder er gjennomgått. Deler av planområdet er berørt av aktsomhetssone for flom. Sonen er innarbeidet i planen som hensynssone med tilhørende bestemmelser. For forhold knyttet til overvann vises det til avsnittet vann, avløp og overvann. For forhold knyttet til vassdrag og påvirkning av dette vises det til avsnittet «vassdrag» og vedlagt rapport.
Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert 19.11.2023	Ber om at ny bebyggelse tar hensyn til dagens landskap og bygningsmiljø, og at større terrenginngrep unngås. Ber om at bruk av store vinduer begrenses. Videre påpekes det at det bør legges vekt på hensynet Geilotjørne. Viser til at vassdrag skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. Viser til 100- metersbeltet langs vassdrag hvor det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Legger til grunn at forslag til ny plan forholder seg til den vedtatte arealdisponeringen og at den nye bebyggelsen blir plassert innenfor det avklarte byggeområdet. Mener det av hensyn til landskapet vil være uheldig om det planlegges for tiltak i den bratt skråning som i gjeldende plan er regulert som en del av grøntstrukturen. Ny adkomstvei må planlegges på en måte som tar hensyn til terrenget og hvor inngrepene begrenses mest mulig. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng, slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar	Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses terreng, eksisterende omgivelser og bebyggelse. Byggeområde forholder seg til byggeområde i gjeldende plan. Ny adkomstveg er så langt det lar seg gjøre lagt med terrenget for å redusere terrenginngrepene. For ytterligere beskrivelse vises det til avsnittet «trafikalt forhold». For forhold knyttet til vann, avløp og overvann vises det til avsnittet «vann, avløp og overvann». For påvirkning på vassdrag og vannforekomster vises det til avsnittet «vassdrag» og vedlagt rapport.

	positivt til naturmangfold og et utemiljø med kvaliteter. Ber om at kapasiteten på avløpet og renseanlegget blir dokumentert med hensyn til antall enheter som skal koble seg til anlegget som følge av planforslaget. Det må redegjøres for planforslagets virkning på vannmiljø og ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette gjelder også for vannforekomster utenfor planområdet som vil kunne bli påvirket av utslipp i forbindelse med avløpsinfrastrukturen.	
Viken fylkeskommune Datert 30.11.2023	Forholder seg til at området er delvis avsatt og regulert til utbyggingsformål i gjeldende planer. Ber samtidig om at arealbruken og planarbeidet vurderes nøye ut fra hensynene i området og ut fra at det nå ønskes en annen arealbruk. Viser til at det er et sårbart landskap, og områdets kvaliteter som grønnstruktur og friluftsområde ved Geilotjørne, til at store deler av terrenget er bratt og kupert, samt at det ligger nært vannet. Anbefaler i utgangspunktet at området forblir grønnstruktur. Dersom planarbeidet tas videre, bør det gjøres en grundigere vurdering og redegjørelse av forholdet til konsekvensutredningsforskriften. Selv om kommunen har et prinsippvedtak om varme og kalde senger, er ikke tilrettelegging med fritidsbebyggelse i tråd med overordna plan. Det er viktig at det sikres mest mulig egnede grønne korridorer i planen langs ferdselsårene for friluftsliv (skiløype gjennom området og turløype rundt vannet). Det bør ikke åpnes for nye inngrep i de bratteste områdene av hensyn til landskap. Ber om at det utarbeides helningskart med plassering av byggeområder og veger. Skråningsutslag for veg bør dokumenteres, samt snitt og andre illustrasjoner som er egnet til å få frem landskapsvirkning av utbyggingen. Ut fra at det er et sårbart landskap bør det tas særskilt hensyn til landskap mht plassering, volum, utforming og høyder på bebyggelse. Det bør gis bestemmelser som avgrenser omfanget av terrenginngrep. Det er viktig at lokalt	En utbygging i området er avklart i overordnet plan. En endring fra næring til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie vurderes til å ikke fall inn under forskrift om konsekvensutredning. Sti/løype rundt- og tilgang til Geilotjødne vil ikke forringes. Ny bebyggelse vil forholde seg til byggeområde i gjeldende planer. Ny adkomstveg er lagt i deler av det brattere terrenget, men vegen er så langt det lar seg gjøre lagt med terrenget for å minimere terrenginngrepene. Det er utarbeidet hellingskart og plan- og profiltegninger for ny adkomstveg, se vedlegg. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses terreng eksisterende omgivelser og bebyggelse. Byggeområde forholder seg til byggeområde i gjeldende plan. Ny adkomstveg er så langt det lar seg gjøre lagt med terrenget for å redusere

	viltkartverk eller fagpersoner med kjennskap til viltets arealbruk lokalt konsulteres tidlig i planprosessen, for å sikre at eventuelle konflikter avdekkes og effekten av tiltaket kan vurderes. 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 gjennom infiltrasjon i, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Rett dimensjonering ut fra klimafaktor, beregning av arealavrenning og infiltrasjon samt fordrøyning er viktig momenter i arealplanplanarbeid. Det må fastsettes hensynssone flom med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK 17). Det må gjøres en trafikkvurdering som redegjør for dagens/fremtidig trafikksituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter, samt kapasitet og belastning i kryss ut på fv. 40. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. 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.	terrenginngrepene. For påvirkninger på vannforekomster vises det til avsnittet «vassdrag» og vedlagt rapport. For beskrivelse av håndtering av overvann vises det til avsnittet «vann, avløp og overvann». Hensynsone for flom er innarbeidet i plankartet med tilhørende bestemmelser. For beskrivelse og vurdering av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». Bestemmelsen det vises til er innarbeidet i planens bestemmelser.
Mattilsynet Datert 24.11.2023	Det må avklares at råvannskilde(r), vannbehandlingsanlegg og distribusjonssystem til eksisterende offentlig vannforsyning har stor nok kapasitet og er dimensjonert for å kunne oppfylle kravet til leveringssikkerhet, trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet, (nok vann til slokkevann må også ofte vurderes her). Det må tas nødvendig hensyn til eventuelle private drikkevannskilder i nærheten til planområdet. For å hindre smitte og	For forhold knyttet til vann og avløp vises det til avsnittet «vann, avløp og overvann».

	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.	
Grethe og Lorentz Andersen, Siri Victoria Christensen, Christine og Geir Aasenden, Datert 01.12.2023	Bekymret for den økte trafikken på Aasremvegen og trafikksikkerheten. Vegen er smal og når to biler møtes må en av bilene benytte stikkveien langs veien for å passere. I høysesongene er dette kronglete da stikkveiene benyttes til parkering. Nytt leilighetskompleks vil medføre økt belastning på veien. Ber om at det blir gjort grundige vurderinger av trafikksikkerheten før ytterligere utbygging tillates. Er bekymret for estetikk og overholdelse av byggehøyde. Håper at kvaliteten og karakteren til nabolaget blir ivaretatt. Understreke betydningen av å bevare de små naturområdene på Kikut. Geilo Tjønn er et ettertraktet og lett tilgjengelig turmål. Ytterligere bebyggelse innenfor 100 meters grensen vil tette for lys og sikt samt redusere enda mer av det som er igjen av natur rundt vannet.	For beskrivelse og vurderinger knyttet til de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses terreng, eksisterende omgivelser og bebyggelse. Byggeområde forholder seg til byggeområde i gjeldende plan. Sti/løype rundt Geilotjødne vil ikke påvirkes/forringes.
Christopher Mortensen Datert 23.11.2023	Det er avgjørende at turvei/skiløype mot vest ikke legges om på en måte som forringer atkomsten til alpinbakken for de med hytte på øvre del av Aasremvegen. I dag bruker mange barn og voksne denne for å komme til bakken med alpinski og snowboard uten bruk av bil.	Turvei/skiløype mot vest legges ikke om og atkomsten til alpinbakken for de med hytte på øvre del av Aasremvegen forringes ikke.
Eva og Lars Chr Wiese	Mener det er unødvendig å utvide planområdet da det er bratt, strekker seg frem til naboenes tomtegrenser og omfatter deler av tursti/skiløype og at det derfor ikke kan bygges på arealet. Tolker det dit hen at det er ønskelig å bygge flere enheter og høyere. Stiller spørsmål ved om «Gjennomsnittlig planert terreng» vil si hele planområdet eller kun grunnarealet for bebyggelsen? Mener den foreslåtte adkomsten for det planlagte feltet vil medføre vesentlig mer trafikk og ferdsel rundt den nordre delen av Aasremmen-feltet. Terrenget er meget bratt, og en vei vil bli meget krevende	Planområdet er utvidet for å sikre en god adkomst til området samt sikre og bevare stier og løyper. Byggeområdet er ikke utvidet sett i forhold til gjeldende planer. For beskrivelse og vurderinger knyttet til de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». Utbygging om området forholder seg til

	vinterstid og for utrykningskjøretøy. En adkomst til området burde i anlegges fra Langetjørnsvegen. Aasremvegen er underdimensjonert og ikke tilstrekkelig for økt belastning. Mener området er et friområde hvor mye småviltet, rype og hare, søker tilflukt. En bebyggelse vil være ødeleggende for dette habitat og vil også ytterligere forringe Geilotjødne som et rekreasjonsområde. Mener ikke formålet til byggeområdet bør endres. Mener forslagets begrunnelse fremstår som en bevisst tilpassing for en senere salg/privatisering av enhetene. Det bør vurderes hvor stor grad av utbygging området tåler. Stiller spørsmål ved hvor mye mer infrastrukturen på Kikut og Geilo tåler før disse områdene ikke lengre er attraktive fritidsområden. Langrennsløypenettet er allerede overbelastet, trafikk- og parkerings sitasjonen er kaotisk. Mener en ytterligere utbygging og fortetting ved Geilotjødn vil forverre situasjonen ytterligere.	gjeldende plan hva gjelder avgrensing for byggeområde, utnyttelsesgrad og byggehøyder. Rekreasjonsområdet langs Geilotjødne bevares. En utbygging i områder er avklart i overordnede planer og sett i det store bildet utgjør denne utbyggingen en marginal øking i antall enheter og bruk.
Gyri Gjerdalen Datert 04.12.2023	Er bekymret for den økte trafikken utbyggingen vil medføre. Veien er så smal at to biler ikke kan passere, og for å komme fram er en avhengig av å bruke avkjørslene til andre eiendommer langs veien. Avkjørslene er ofte brukt til parkering noe som medfører enda lenger avstand mellom møtepunktene. En ytterligere økning av trafikken vil medføre økt støy for eksisterende hytteeiere. I tillegg benyttes veien hyppig av både gående og sykkel- og skiløpere. Ber at konsekvensene av den planlagte utbyggingen for trafikksituasjonen, sikkerheten og miljøet i nærområdet vurderes nøye.	For beskrivelse og vurderinger knyttet til de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold».
Kikut Vel v/Anne Helen Lunde Datert 29.11.2023	Mener endring fra næring til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie vil medføre en betydelig merbelastning på området i forhold til bruk. Dette i motsetning til den opprinnelige planen som et servicetilbud og dermed et gode til allerede eksisterende eiendommer på Kikut. I den opprinnelige planen er det lagt opp til en utforming av området som en «tradisjonell norsk	En omregulering fra næring til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie vil ikke nødvendigvis føre til en mer belastning på området sett i forhold til om det fremdeles hadde vært næring. I mange tilfeller benyttes

	fjellgård/skysstasjon» («gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelse»). Bekymret for at en omlegging av bruk til utleie vil gjøre at bygningsmassen vil få et annet og høyere uttrykk en opprinnelig planlagt. Rammene for en eventuell utbygging på felt 14 må gjenspeile slik området fremstår estetisk som en helhet. Påpekes at løypenettet rundt vannet gir tilgang til alpinbakken og løypenettet på Kikut forøvrig. Denne delen av løypenettet må derfor ikke påvirkes av en eventuell utbygging av området. Påpeker videre at Aasremvegen ikke egner seg som adkomstvei for det nye området. Den er opprinnelig laget som sommervei for de eldste hyttene i området og krever allerede mye vedlikehold for å håndtere dagens trafikk. Det er heller ikke mulig å utvide veien uten at det vil påføre allerede eksisterende hytter betydelig ulempe. Mener videre at den store utbyggingsgraden, byggeaktivitet og generelt økt press på Kikut går utover friområder og løypenett. Mener at formålet slik det er beskrevet i den opprinnelige reguleringsplanen for området bør fastholdes.	næringsenheter mer enn fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Ny plan forholder seg til gjeldene plan hva gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder. Sti/løype rundt Geilotjødne vil ikke påvirkes/forringes. For beskrivelse og vurderinger knyttet til de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold».
Geir Remi Hammer Datert 20.11.2023	Vil motsette seg at fylling ifm. adkomst til Felt 14 kan komme nærmere deres tomt 66/365 enn 4 m. Ber om at man vurderer adkomst til felt 14 fra Geilotjødnvegen eller fra Hakkesetvegen. Aasremvegen har de siste årene blitt svært trafikkert og er allerede overbelastet. Pr nå betyr det for eksempel at den ikke kan benyttes i vårløysinga. Veien er smal og ikke dimensjonert selv for eksisterende trafikk.	For forhold knyttet til ny veg og trafikale løsninger vises det til avsnittet «trafikale forhold».
Jan Henrik Johansen Datert 23.11.2023	Bekymringen er i stor grad knyttet til veiutløsning via Aasremvegen og til hyttene som ligger i bakken og langs nedre del av Aasremvegen. Å legge veien langs Geilotjødne, muligens sammen med eller parallelt med eksisterende gangvei/skiløype vil bety en betydelig utvidelse av denne traseen til lite glede for de som benytter denne til rekreasjon. Å bruke Aasremvegen som	For forhold knyttet til ny veg og trafikale løsninger vises det til avsnittet «trafikale forhold». Eksisterende sti/løype langs Geilotjødne vil bevares og vil ikke berøres av ny bebyggelse.

	tilkomst vil medføre betydelige naturinngrep i og ved eksisterende vei. Mener Aasremvegen er lite egent til stor anleggstrafikk og for større trafikkøkning. Veien må opprustes for å sikre forsvarlig tilkomst før felt 14 bygges. Det bør sikres bredde til to biler før og etter avkjørsel til felt 14. Hvilke endringer utbygger tenker seg for eksisterende ski og gangvei langs Geilotjødne må også klargjøres. Antar at gjesteparkering som beskrives ved plass A betyr den store Parkeringsplassen før postkassestativet.	
Oliver Thomas Smyth Datert 05.11.2023	Det hadde vært en fordel med tettere tilknytning mellom Aasremvegen og alpinanlegget på Kikut, via evt. transportheis system fra feltet til skibakkene på Kikut.	Tilbakemeldingen tas med videre. Eksisterende grønnstruktur i området er videreført.
Geir Aasenden Datert 05.06.2024	Reguleringen anfører ikke hvor veien skal gå, men hvis hyttene skal kobles til eksisterende Aasremmen er den veien for smal til at to biler kan møtes og økt trafikk vil også medføre en trafikkfare med høye brøytekanter vinterstid.	For forhold knyttet til ny veg og trafikale løsninger vises det til avsnittet «trafikale forhold».

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.

Det er igjennom planprosessen blitt gjort planfaglige vurderinger og virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap og estetikk og flom og skred er vurdert/utredet og beskrevet i planmaterialet. Det er også utarbeidet en ROS-analyse som følger planen.

4. Planforslag

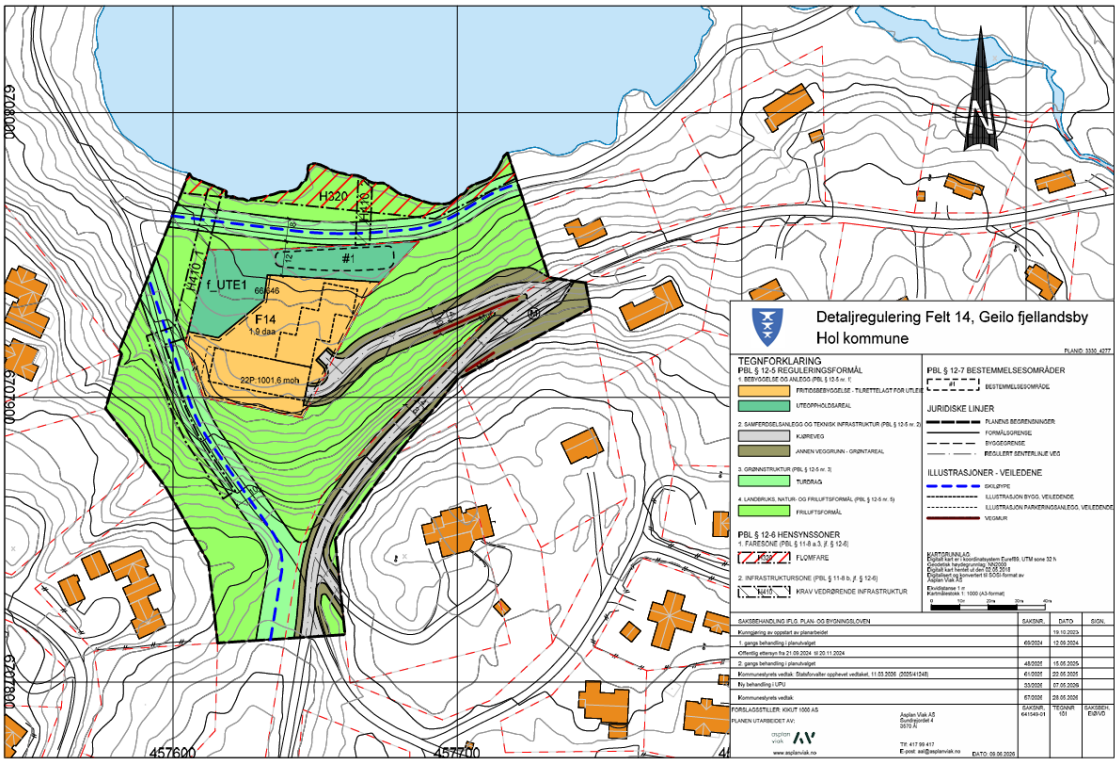
4.1. Planløsning

Planen legger til rette for en utvikling av leilighetsbygg/fritidsbebyggelse til rettelagt for utleie i tråd med «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og retningslinjer K29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

Byggeområde forholder seg til felt 14 i gjeldende planer, og til grensene for eiendom 66/646. Føringene for utnyttingsgrad og byggehøyder vil være i tråd i gjeldende plan. Det er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby og bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 åpnet opp for en utnyttelsesgrad på 25 % BYA og en mønehøyde på 12,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgraden er 25% BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Eiendommen er på ca. 3120 m2. Regulert tomt til fritidsbebyggelse er på ca. 1910 m2, jf. plankart datert 09.06.2026. Utnyttelsesgraden for tomten er derfor presisert i bestemmelsene til maks 41% BYA, jf. veileder for beregning av utnyttingsgrad.

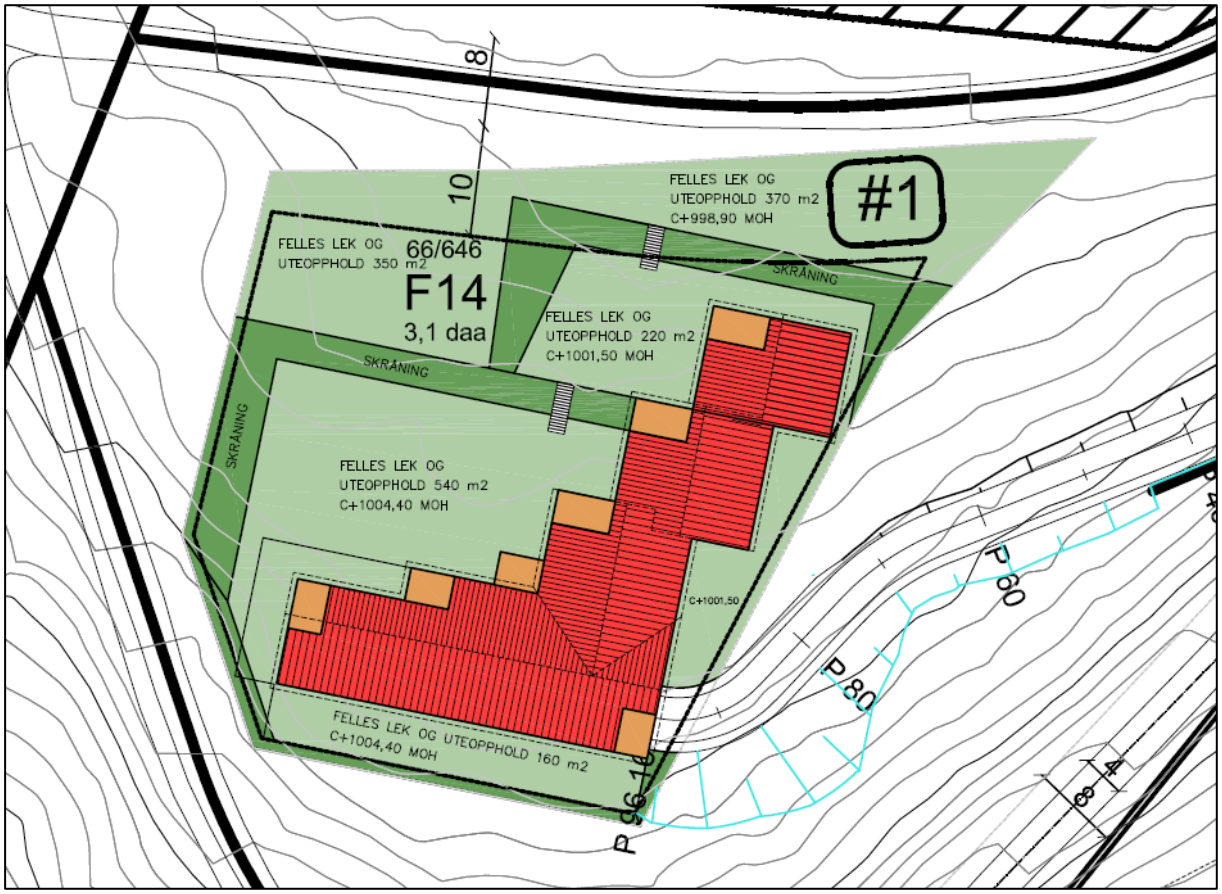
Plankart kan sees i utsnitt under.



Figur 7: Revidert plankart (09.06.2026) i tråd med vedtak i kommunestyret 28.05.2026.

Foreløpig utbyggingskonsept viser en utbygging innenfor området med et leilighetsbygg med til sammen 21 leiligheter. Bygget vil ha 4. etasjer hvor 1. etg. delvis vil bygges inn i terrenget med etablering av parkeringskjeller i bakkant i 1. etg. Dette vil gi en god utnyttelse av tomta og mulighet for å skape gode uterom mot nord og Geilotjødne. Nytt bygg vil i stor grad følge terrenget og dermed trappes ned mot nord og friområdene rundt Geilotjødne.

Utsnittet under viser foreløpig situasjonsplan for området.

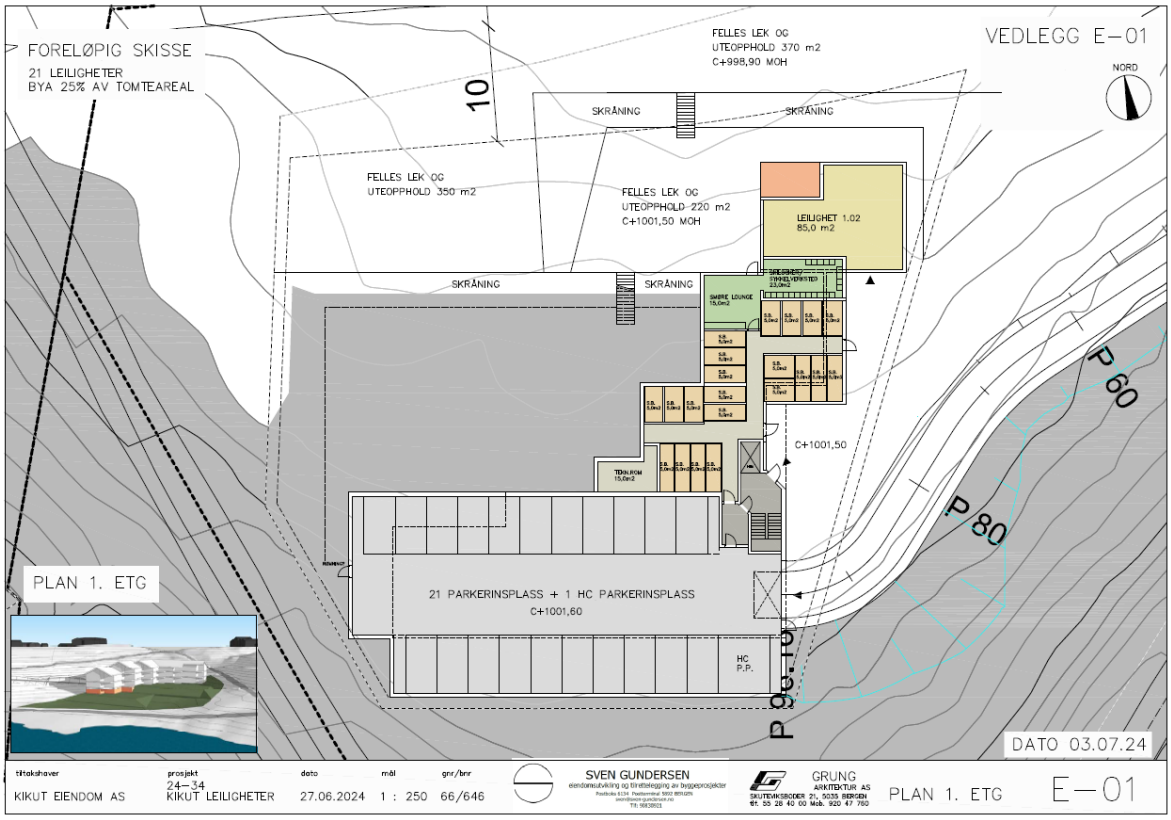


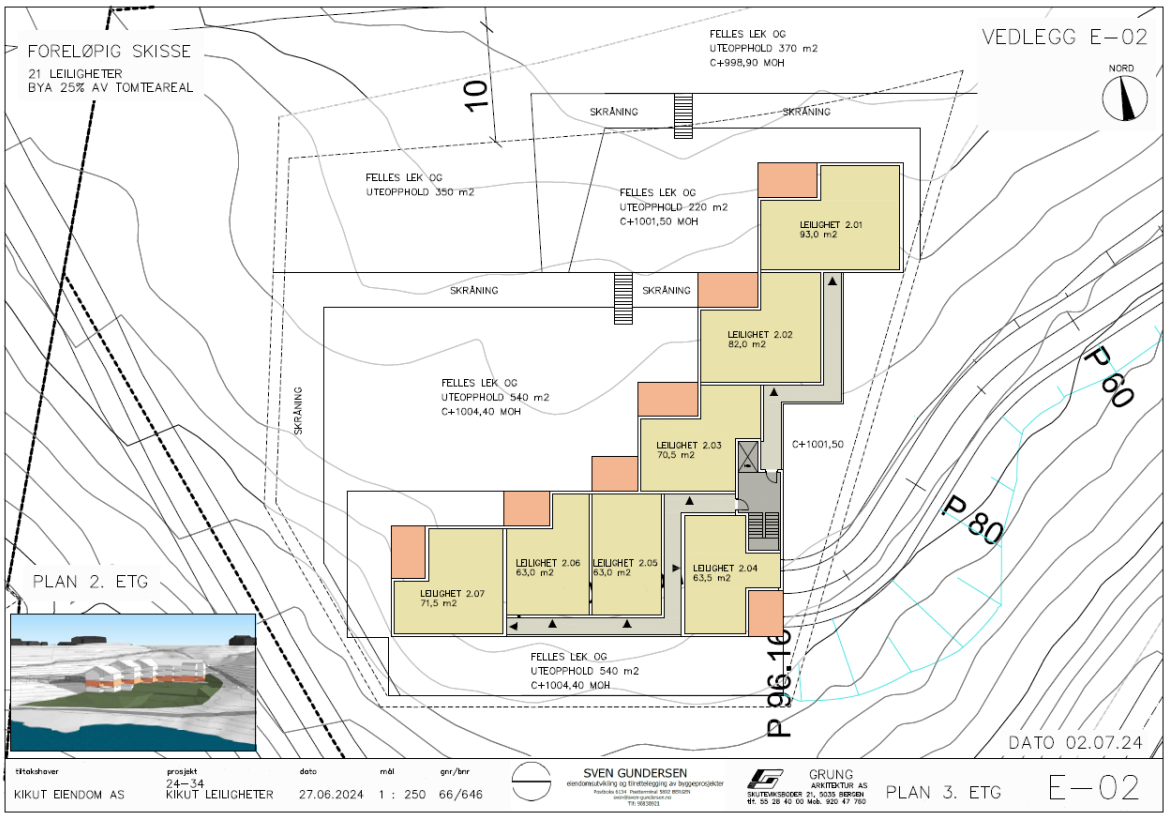
Figur 8: Foreløpig situasjonsplan. Illustrasjon: Sven Gundersen.

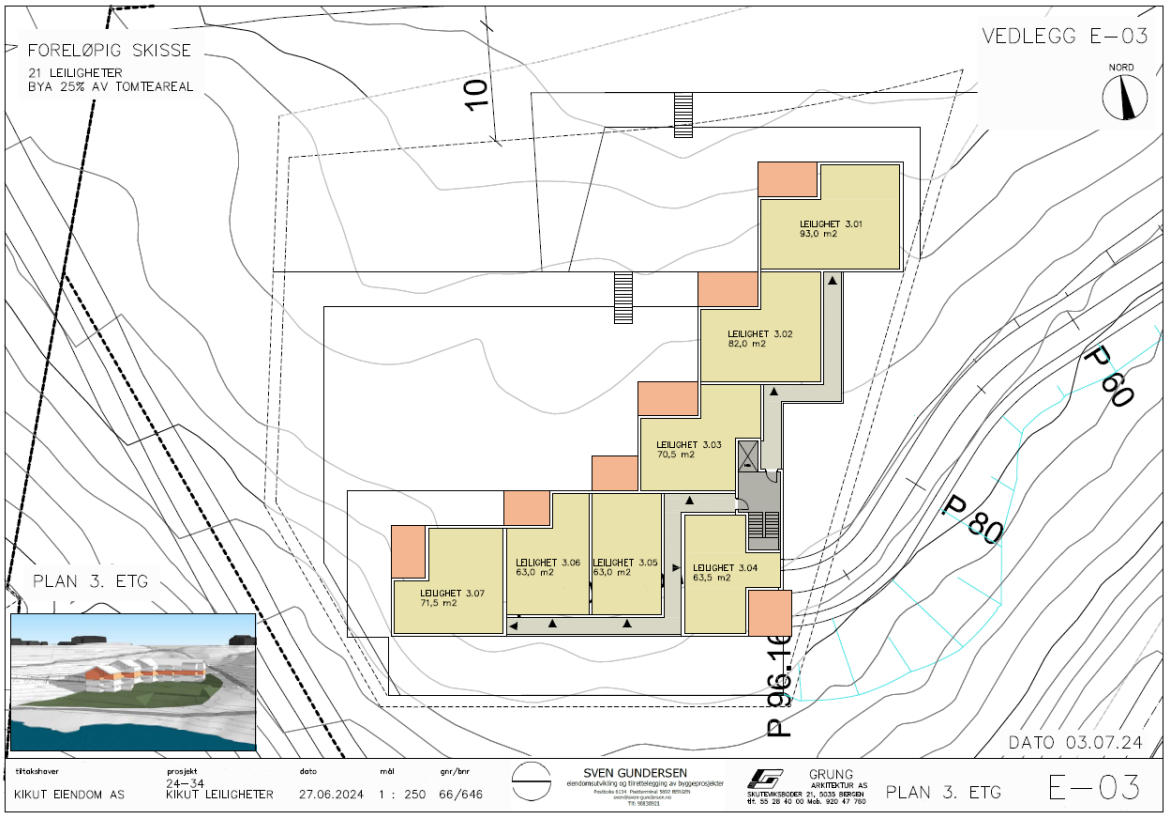
Utbyggingskonseptet viser etablering av 21 nye enheter. Størrelser på enhetene vil være med på å styre antall enheter som byggesøkes.

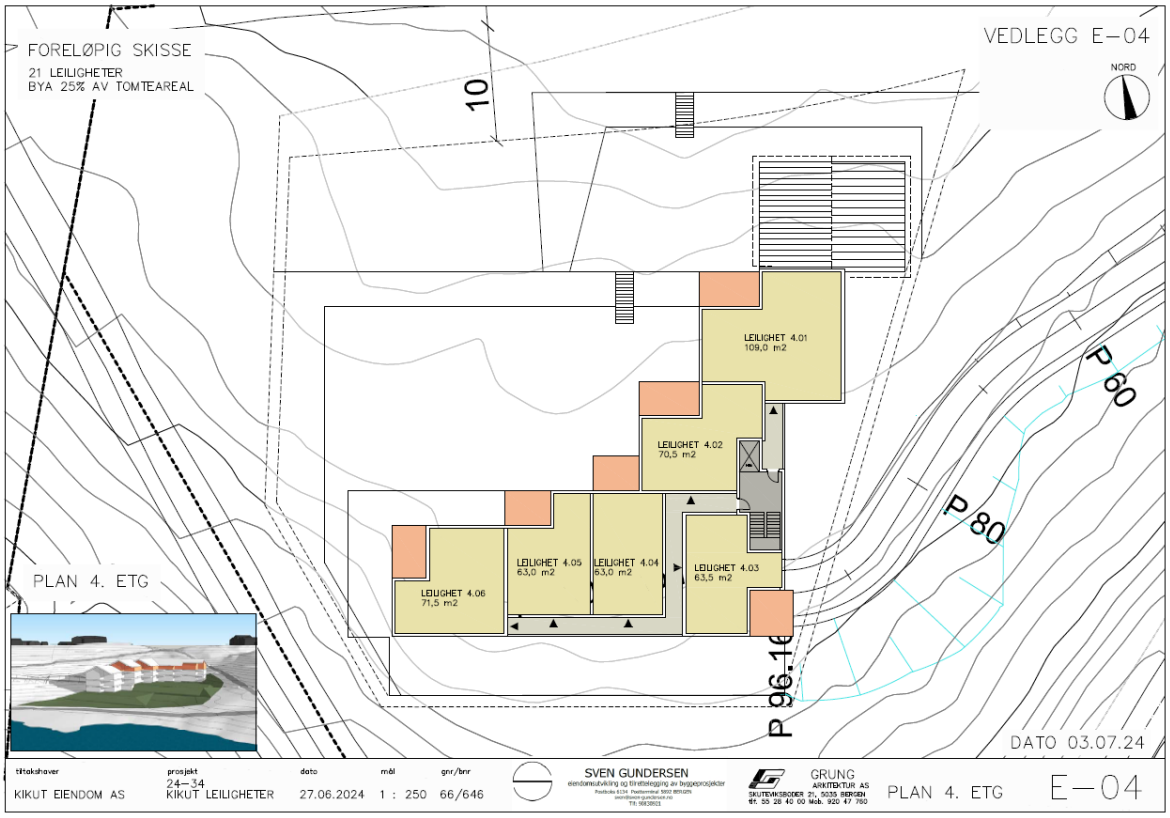
Adkomst til området er tenkt i bakkant på tomten, med direkte tilgang til parkeringskjeller.

På de kommende sidene kan ulike plantegninger, snitt og illustrasjoner over foreløpig tenkt utbyggingskonsept sees. Alt er utarbeidet av Sven Gundersen.

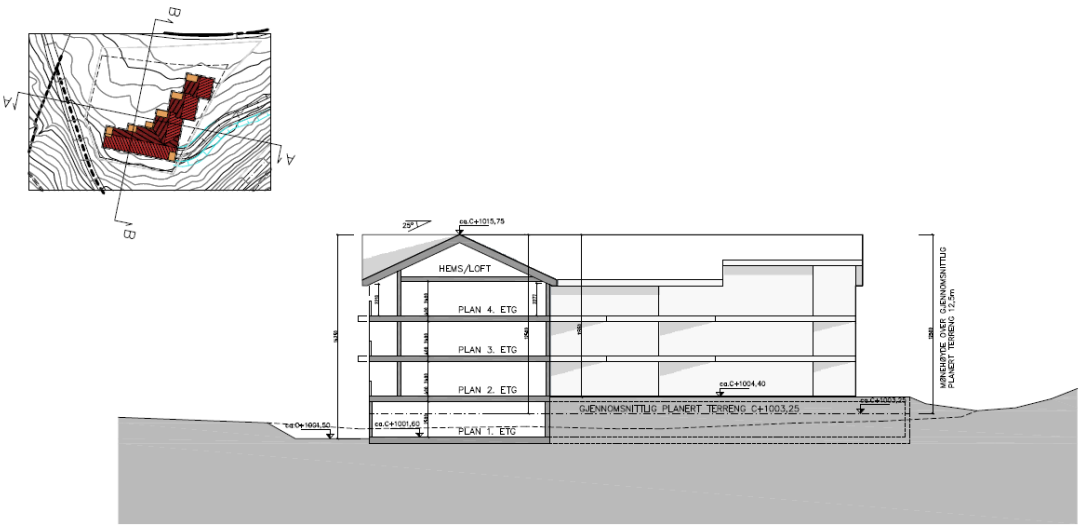

FORELØPIG SKISSE
21 LEILIGHETER
BYA 25% AV TOMTEAREAL
VEDLEGG E–01
NORD
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 370 m2
C+998,90 MOH
SKRÅNING
SKRÅNING
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 350 m2
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 220 m2
C+1001,50 MOH
LEILIGHET 1.02
85,0 m2
SKRÅNING
SKRÅNING
C+1001,50
P 60
P 80
P 96,16
21 PARKERINSPLASS + 1 HC PARKERINSPLASS
C+1001,60
HC
P.P.
PLAN 1. ETG
DATO 03.07.24
tiltakshaver
KIKUT EIENDOM AS
prosjekt
24–34
KIKUT LEILIGHETER
dato
27.06.2024
mål
1 : 250
gnr/bnr
66/646
SVEN GUNDERSEN
GRUNG
ARKITEKTUR AS
PLAN 1. ETG
E–01


FORELØPIG SKISSE
21 LEILIGHETER
BYA 25% AV TOMTEAREAL
VEDLEGG E–02
NORD
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 370 m2
C+998,90 MOH
SKRÅNING
SKRÅNING
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 350 m2
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 220 m2
C+1001,50 MOH
LEILIGHET 2.01
93,0 m2
SKRÅNING
SKRÅNING
LEILIGHET 2.02
82,0 m2
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 540 m2
C+1004,40 MOH
SKRÅNING
LEILIGHET 2.03
70,5 m2
C+1001,50
P 60
P 80
P 96,16
LEILIGHET 2.07
71,5 m2
LEILIGHET 2.06
63,0 m2
LEILIGHET 2.05
63,0 m2
LEILIGHET 2.04
63,5 m2
FELLES LEK OG
UTEOPPHOLD 540 m2
C+1004,40 MOH
PLAN 2. ETG
DATO 02.07.24
tiltakshaver
KIKUT EIENDOM AS
prosjekt
24–34
KIKUT LEILIGHETER
dato
27.06.2024
mål
1 : 250
gnr/bnr
66/646
SVEN GUNDERSEN
GRUNG
ARKITEKTUR AS
PLAN 3. ETG
E–02


FORELØPIG SKISSE
21 LEILIGHETER
BYA 25% AV TOMTEAREAL
VEDLEGG E–03
NORD
10
LEILIGHET 3.01
93,0 m2
LEILIGHET 3.02
82,0 m2
LEILIGHET 3.03
70,5 m2
LEILIGHET 3.06
63,0 m2
LEILIGHET 3.05
63,0 m2
LEILIGHET 3.04
63,5 m2
LEILIGHET 3.07
71,5 m2
P 60
P 80
P 96.16
PLAN 3. ETG
DATO 03.07.24
tiltakshaver
KIKUT EIENDOM AS
prosjekt
24–34
KIKUT LEILIGHETER
dato
27.06.2024
mål
1 : 250
gnr/bnr
66/646
SVEN GUNDERSEN
GRUNG
ARKITEKTUR AS
PLAN 3. ETG
E–03


FORELØPIG SKISSE
21 LEILIGHETER
BYA 25% AV TOMTEAREAL
VEDLEGG E–04
NORD
10
LEILIGHET 4.01
109,0 m2
LEILIGHET 4.02
70,5 m2
LEILIGHET 4.05
63,0 m2
LEILIGHET 4.04
63,0 m2
LEILIGHET 4.03
63,5 m2
LEILIGHET 4.06
71,5 m2
P 60
P 80
P 96.16
PLAN 4. ETG
DATO 03.07.24
tiltakshaver
KIKUT EIENDOM AS
prosjekt
24–34
KIKUT LEILIGHETER
dato
27.06.2024
mål
1 : 250
gnr/bnr
66/646
SVEN GUNDERSEN
GRUNG
ARKITEKTUR AS
PLAN 4. ETG
E–04

VEDLEGG E–05



MAKS. MØNEHØYDE OVER GJENNOMSNITTLIG PLANERT TERRENG 12,5m

—·—·—·— GJENNOMSNITTLIG PLANERT TERRENG C+1003,25

--------- EKSISTERENDE TERRENG LINJE

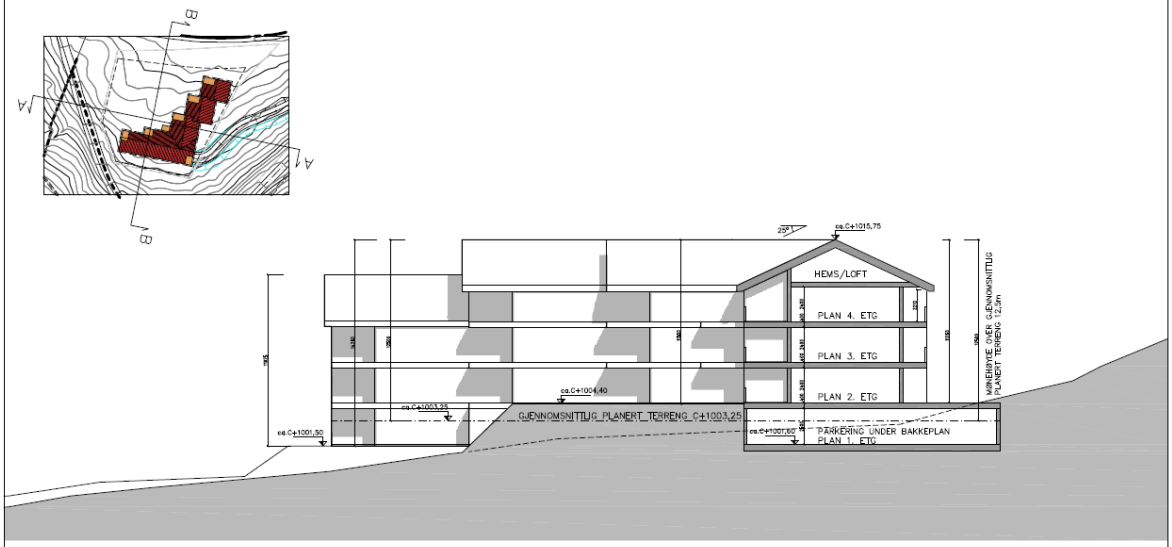
———— NY TERRENG LINJE

PRINSIPP SNITT A–A

DATO 02.07.24

tiltakshaver	prosjekt	dato	mål	gnr/bnr				
KIKUT EIENDOM AS	24–34 KIKUT LEILIGHETER	27.06.2024	1 : 200	66/646	SVEN GUNDERSEN eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter	GRUNG ARKITEKTUR AS SKUTEVIKSBRODER 21, 5035 BERGEN tlf. 55 28 40 00 Mob. 920 47 760	PRINSIPP SNITT A–A	E–05

VEDLEGG E–06



MAKS. MØNEHØYDE OVER GJENNOMSNITTLIG PLANERT TERRENG 12,5m

—·—·—·— GJENNOMSNITTLIG PLANERT TERRENG C+1003,25

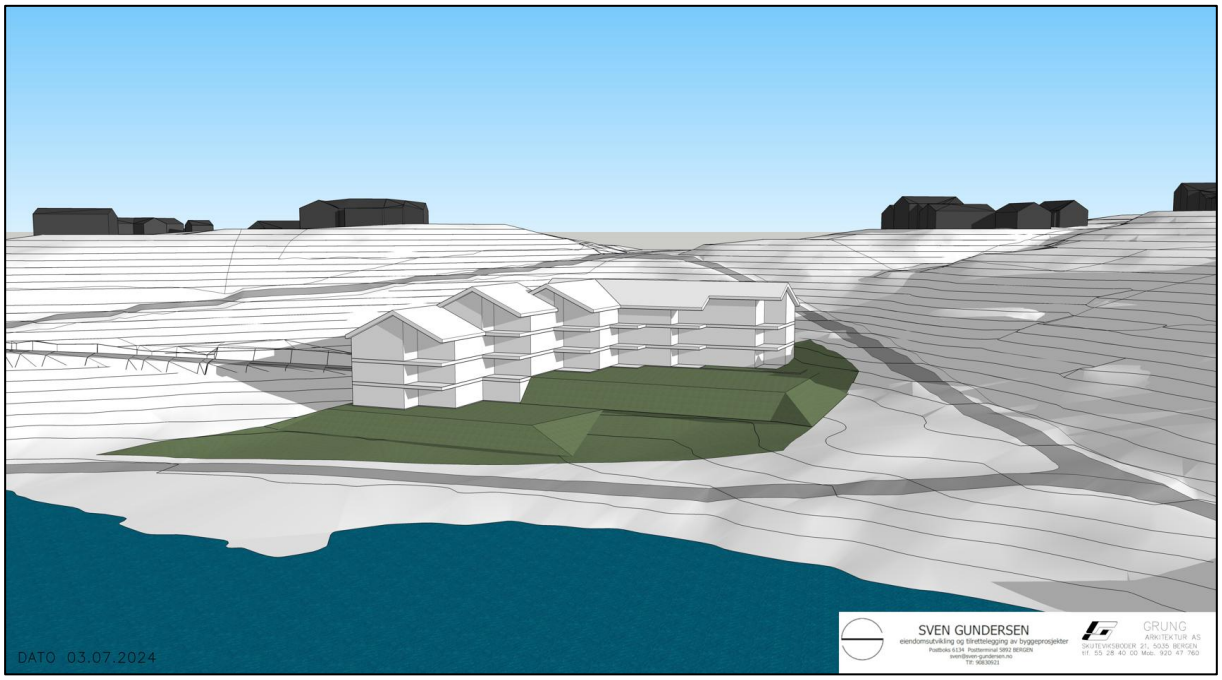
--------- EKSISTERENDE TERRENG LINJE

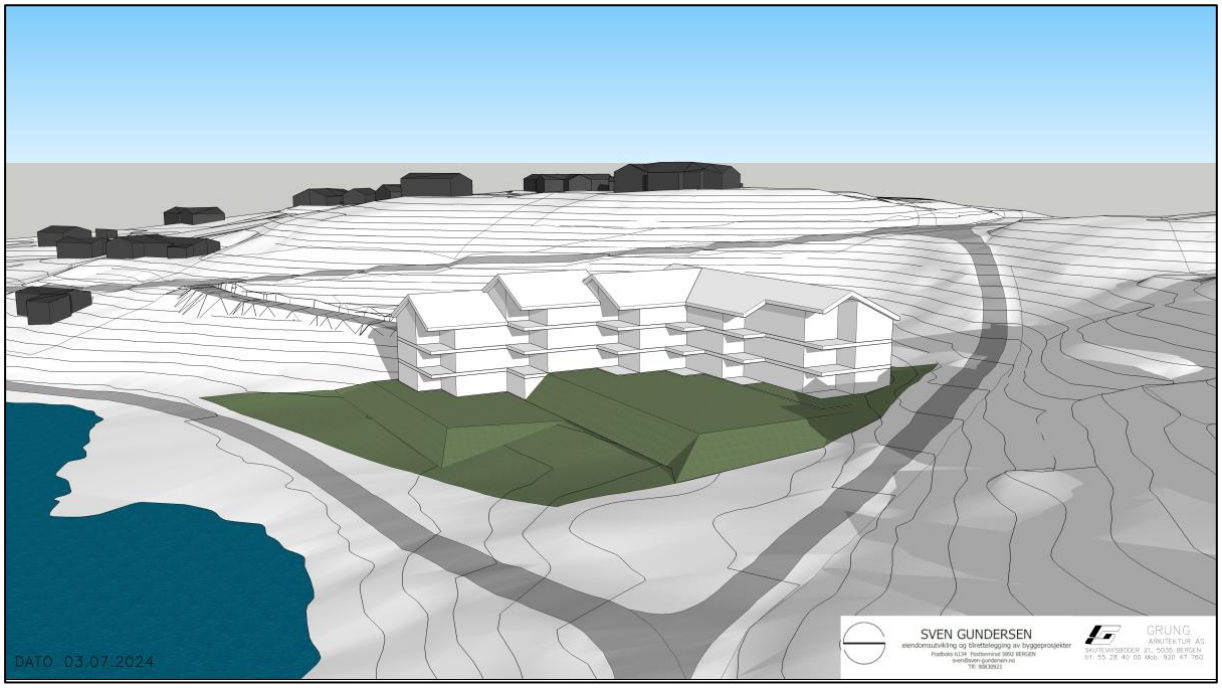
———— NY TERRENG LINJE

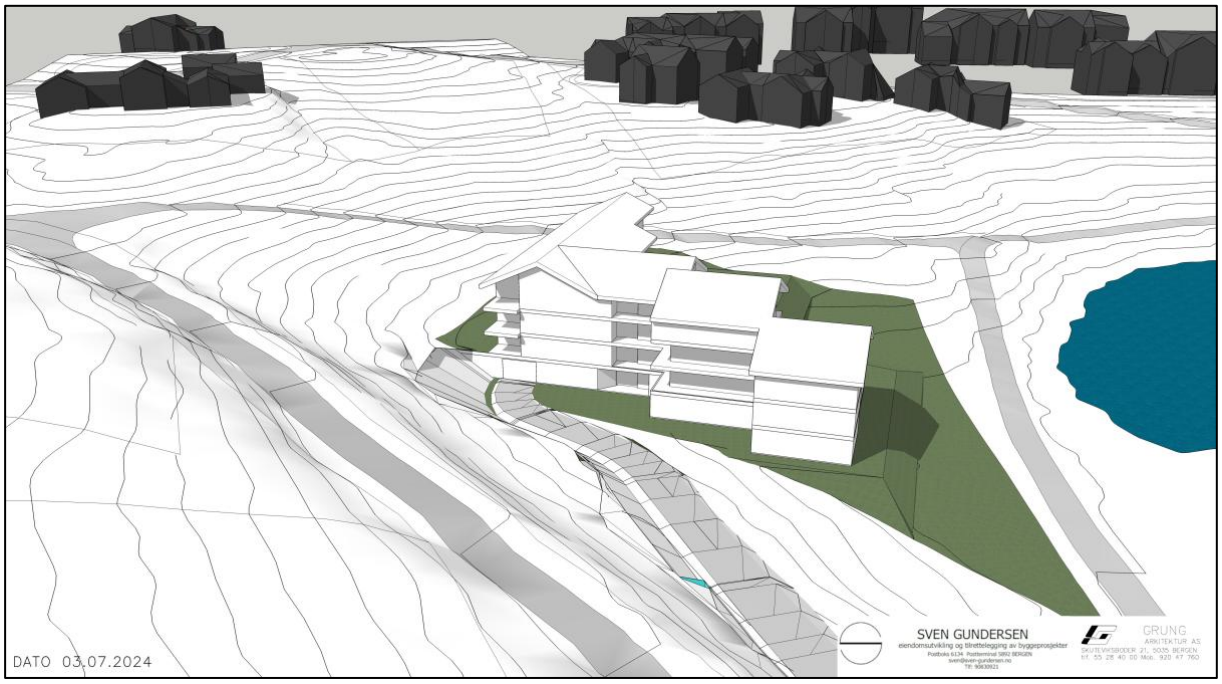
PRINSIPP SNITT B–B

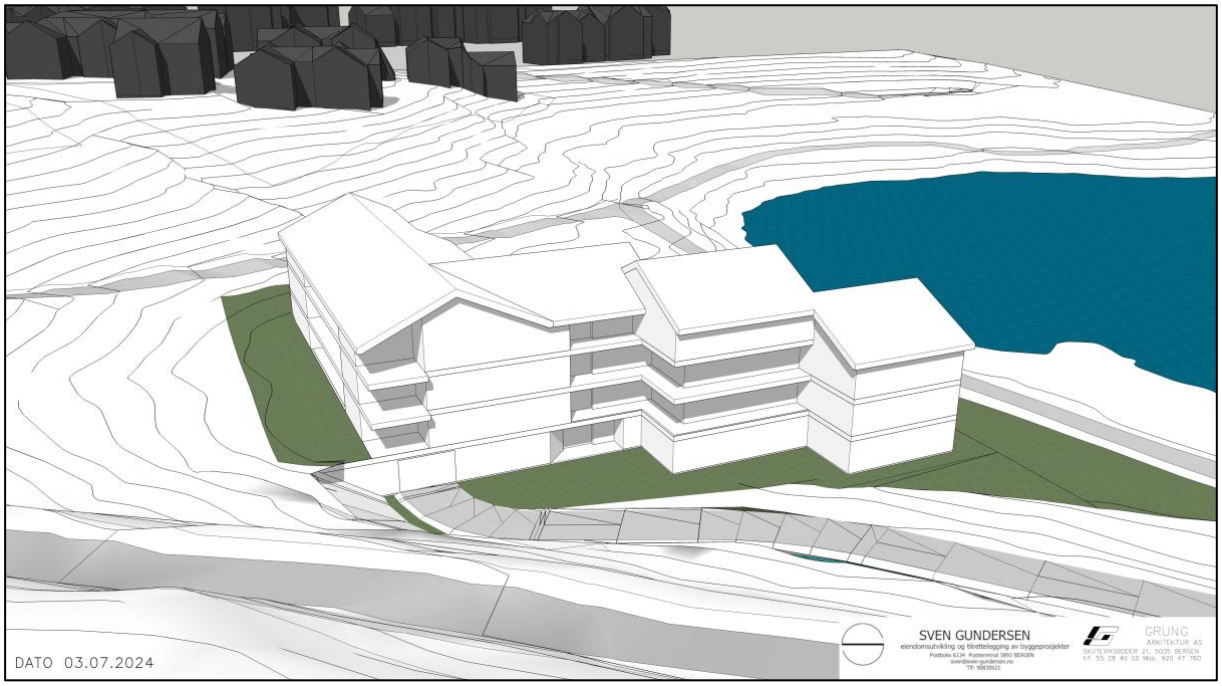
DATO 02.07.24

tiltakshaver	prosjekt	dato	mål	gnr/bnr				
KIKUT EIENDOM AS	24–34 KIKUT LEILIGHETER	27.06.2024	1 : 200	66/646	SVEN GUNDERSEN eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter	GRUNG ARKITEKTUR AS SKUTEVIKSBRODER 21, 5035 BERGEN tlf. 55 28 40 00 Mob. 920 47 760	PRINSIPP SNITT B–B	E–06

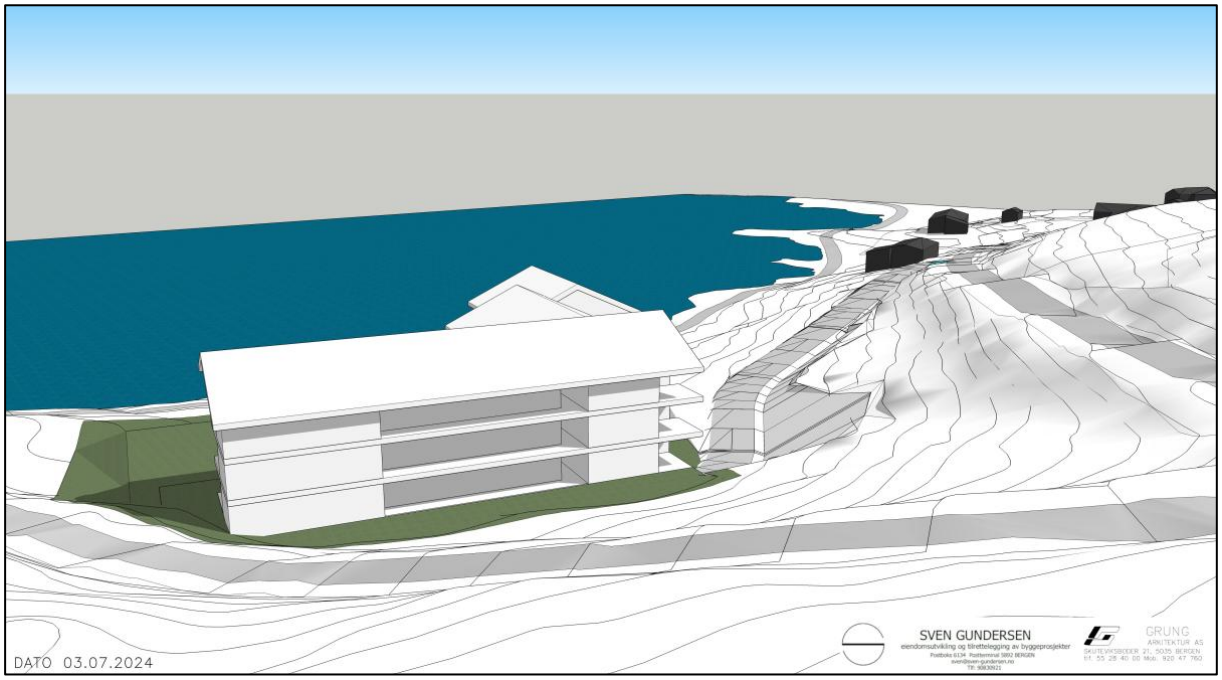

DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Postboks 6134 Postterminal 5892 BERGEN
sven@sven-gundersen.no
Tlf: 90830921
GRUNG
ARKITEKTUR AS
SKUTEVIKSBODER 21, 5035 BERGEN
tlf: 55 28 40 00 Mob: 920 47 760

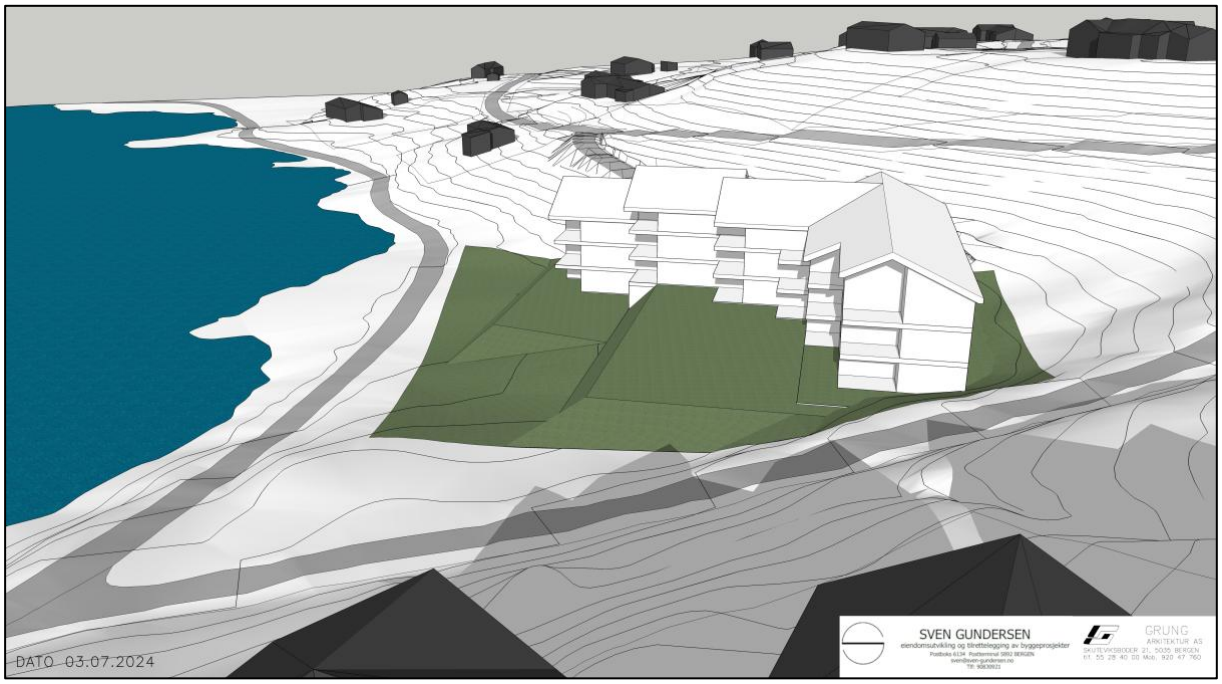

DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Postboks 6134 Postterminal 5892 BERGEN
sven@sven-gundersen.no
Tlf: 90830921
GRUNG
ARKITEKTUR AS
SKUTEVIKSBODER 21, 5035 BERGEN
tlf: 55 28 40 00 Mob: 920 47 760

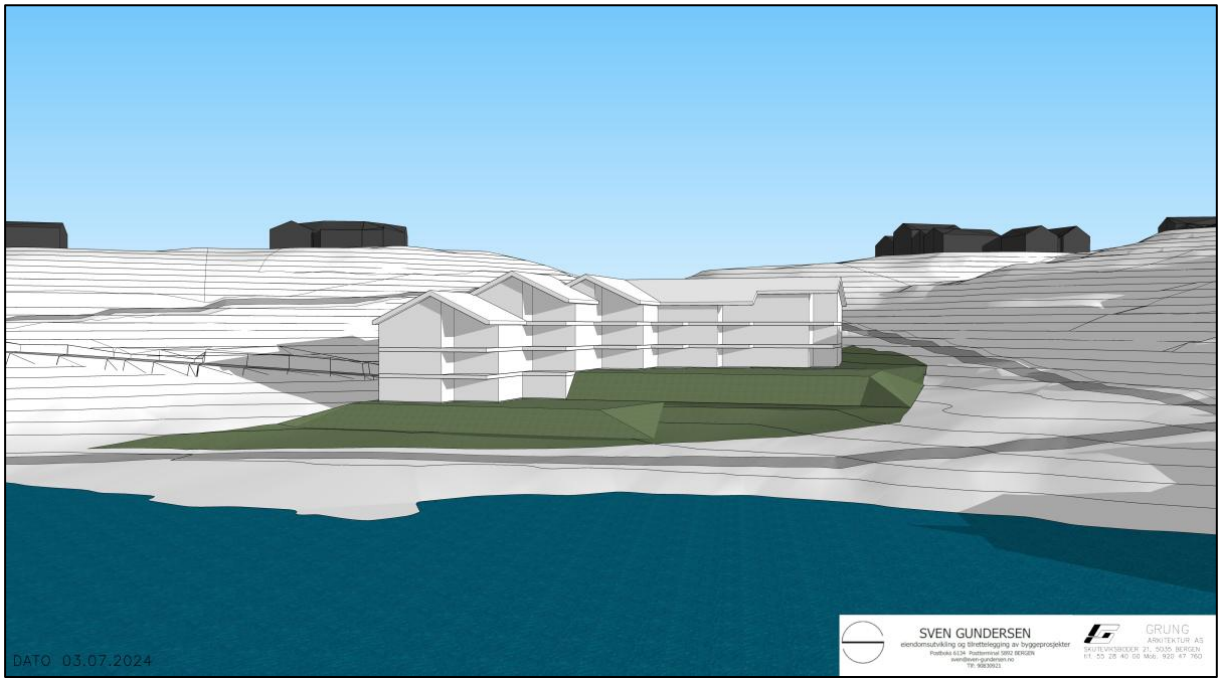

DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Postboks 6134 Postterminal 5892 BERGEN
sven@sven-gundersen.no
TlF: 90630921
GRUNG
ARKITEKTUR AS
SKUTEVIKSBRODER 21, 5035 BERGEN
tlf. 55 28 40 00 Mob. 920 47 760


DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Postboks 6134 Postterminal 5892 BERGEN
sven@sven-gundersen.no
TlF: 90630921
GRUNG
ARKITEKTUR AS
SKUTEVIKSBRODER 21, 5035 BERGEN
tlf. 55 28 40 00 Mob. 920 47 760

DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
GRUNG
ARKITEKTUR AS


DATO 03.07.2024
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
GRUNG
ARKITEKTUR AS





Eksisterende stier og løyper i området er regulert. Det er gjort noen justeringer sett i forhold til gjeldende planer, dette for å tilpasse plankartet de faktiske forholdene i området. Stiene/løypene er satt av til turdrag. Løypa fra sør er regulert med en bredde på

10 meter, mens løypa langs Geilotjødne er regulert med en bredde på 8 meter. Det er videre satt en 10 meters byggegrense til løypa ved Geilotjødne. Dette bidrar til å sikre en tilstrekkelig buffer mot Geilotjødne og friområdet tilknyttet dette.

Videre legger planen til rette for uteoppholdsareal. Arealet har gode solforhold og helningsforhold og er tilstrekkelig for å dekke kravene til størrelse og funksjonskrav i gjeldende planer. For ytterliggere informasjon vises det til pkt. 4.13 *Barn og unges interesser i planlegging*.

4.2. Arealregnskap

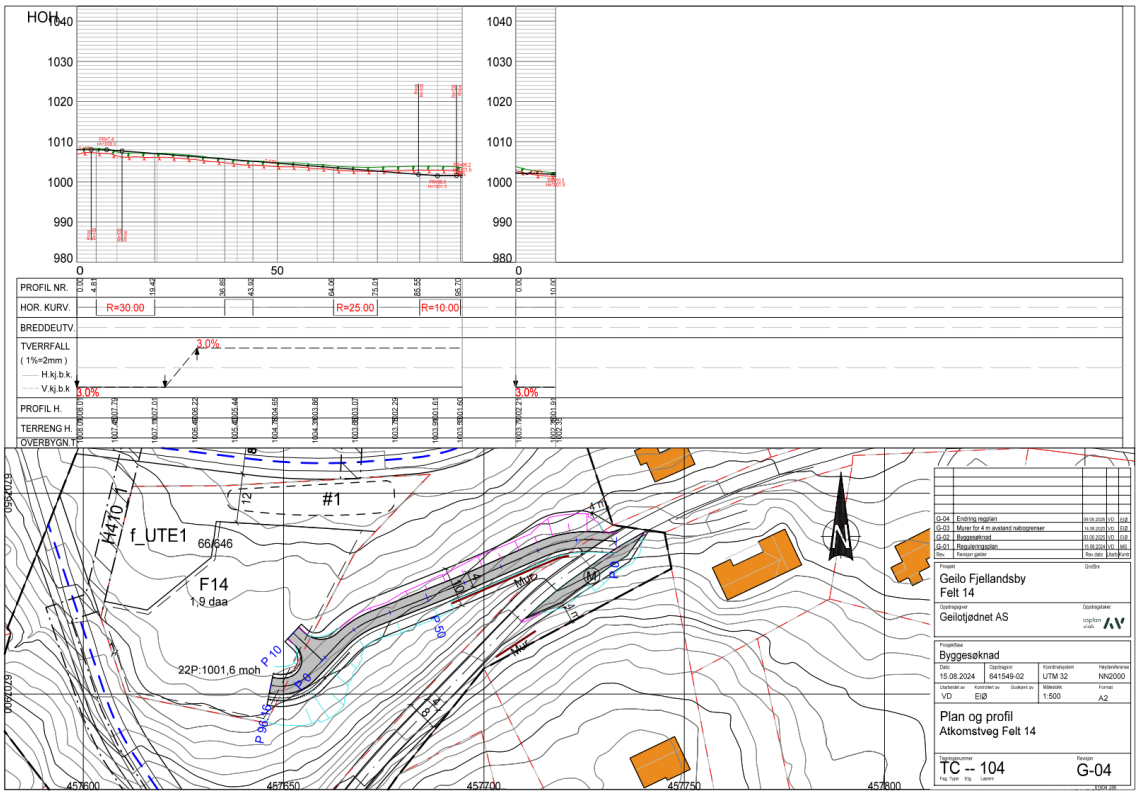
AREALFORMÅL	**Antall**	**Areal (m²)**
1120 Fritidsbebyggelse	1	1909
1600 Uteoppholdsareal	1	1158
2011 Kjøreveg	1	1287
2019 Annen veggrunn-grøntareal	5	1371
3030 Turdrag	2	2489
5130 Friluftsformål	6	7656
Totalt	**16**	**15870**

4.3. Trafikale forhold

Tilkomst til planområdet er fra Fylkesveg 40 som går øst for planområdet. Fylkesveg 40 kommer fra sør via Nummedal, mens den i nord møter Riksveg 7 på Geilo. På Geilo er det også togstasjon for Bergensbanen.

Atkomst til planområdet er via Aasremvegen. Etter en helhetlig vurdering vurderes adkomst til området fra Aasremvegen som det beste alternativet. Med denne løsningen slipper man å benytte trasé for eksisterende turveg langs Geilotjødne, og en unngår kryssing av skiløype, noe man måtte gjort ved adkomst fra Geilotjødnvegen, Langetjødnvegen eller Hakkesetvegen. Adkomst fra Aasremvegen gir også kortest kjøring samtidig som det er dette alternativet som berører færrest eksisterende enheter i området.

Ny adkomstveg vil forholde seg til brannvesenets krav hva gjelder bredde, kurveradius og stigning.



Figur 9: Plan og profil ny veg.

Det er behov for vegmur på strekning P0- 40 og P70 til parkeringskjeller, og et lite parti ved innkjøring til møteplass fra sørvest. Det skal benyttes natursteinsmur.

Planen berører ikke riks- eller fylkesvei direkte, men utbygging vil påvirke trafikkmengden i krysset med fylkesveg 40, samt trafikken på det øvrige vegnettet på Kikut.

Kryss til fylkesveg 40 er opparbeidet iht. krav i overordnet plan og en utsjekk i Statens vegvesen sitt vegkart (kilde: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@128787,6727079,16/hva:!(id~540)~/valgt:1017318371:540) viser at Fylkesveg 40 på den aktuelle strekning har en ÅDT på 1600.

Reguleringsbestemmelsene sier at det innenfor området kan legges til rette for maks 21 nye enheter.

Ved beregning av trafikkøkning som følge av planforslaget er det lagt til grunn en turproduksjon på 2 bilturer – en tur ut og en tur inn – pr. døgn pr. leilighet. Turproduksjon blir da ca. 42 bilturer i døgnet. Dette tallet som et gjennomsnitt for høysesongen antas å være noe høyt, da man ikke kan regne med at alle leiligheter vil være i bruk samtidig. Ved bruk av leiligheten må man også regne med at det ikke hver dag vil være behov for bruk av bilen. I ferie- og høytider som jul, vinterferie og påske vil man imidlertid generelt ha en stor trafikkproduksjon, større en dager resten av året, og da spesielt på inn- og

utfartsdagene. Det vil antas at en halvering i turproduksjon (21) vil være mer realistisk for et gjennomsnittlig døgn, da med mer trafikk i høytider og ferier.

Sett i sammenheng med eksisterende og planlagt utbygging på Kikut sees denne økningen på som marginal. Det vil i den sammenheng trekkes fram at utbygging i området er avklart i overordnede planer.

Det vil også understrekes at bruken det legges opp til i området ved denne reguleringsplanen vurderes til å ikke genere mer trafikk enn hva gjeldene plan legger opp til.

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. Det er i planen stilt krav til at 1 parkeringsplass er boenhet skal dekkes innenfor planområdet, mens resterende kan dekkes utenfor (parkeringsplass A). Parkering i området kan skje på eller under bakken.

Når det gjelder myke trafikanter har det igjennom planarbeidet vært viktig å skape gode og trygge løsninger. Det er fra planområdet direkte tilgang til stier/løper/skiløper.

Hensynet til de myke trafikantene vurderes til å være ivaretatt.

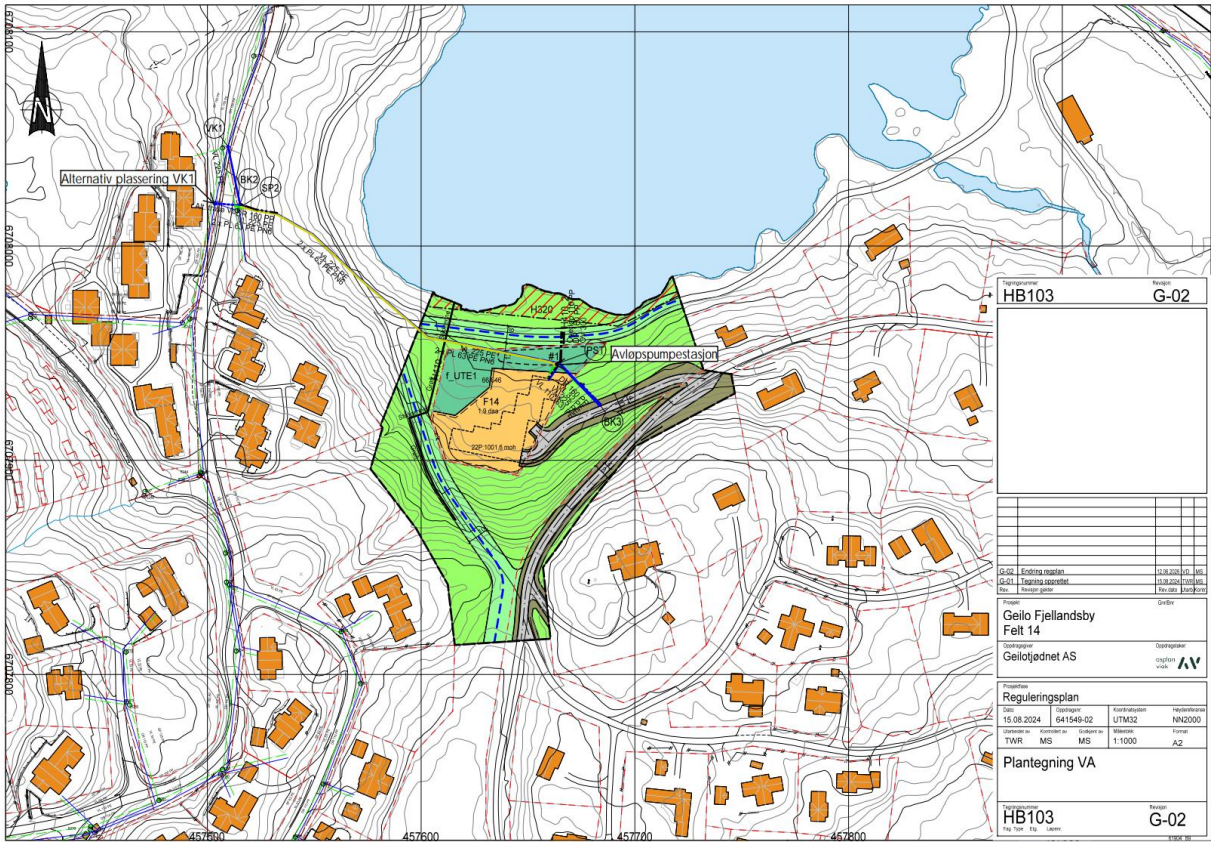
4.4. Massehåndtering

Det skal ikke etableres egen lagringsplass ifm. prosjektet, men allerede etablerte/godkjente områder i området skal benyttes ifm. massehåndtering. Det er blant annet gitt igangsettingstillatelse på arrondering av alpine nedfarter i området som vil trenge overskuddsmasser.

Når det gjelder massehåndtering er ny justert atkomstveg inkl. vegmurer nær massebalanse.

4.5. Vann, avløp og overvann

Det vises til egen VA-plan, og notat for vannmiljø.



Figur 10: Utsnitt VA-tegning HB103.

4.6. 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 informerte 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.

Med tanke på den utviklingen man ser for seg innenfor planområdet vurderes det som hensiktsmessig at nye enheter innenfor planområdet knyttes til eksisterende renovasjonsløsning på Kikut frem til nye returpunkter er etablert i fjellandsbyen.

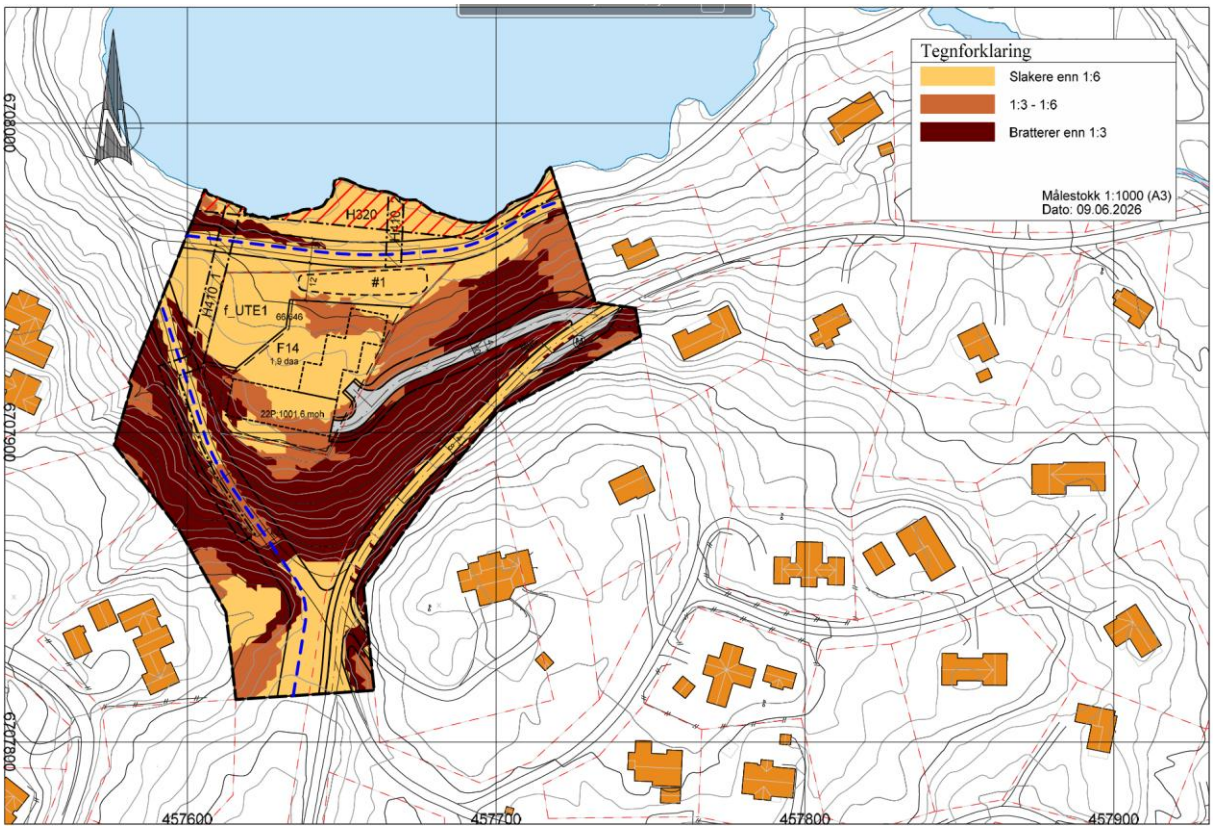
4.7. Landskap og estetikk

Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

Det ligger noe eksisterende bebyggelse rundt planområdet. Denne bebyggelsen ligger imidlertid høyere i terrenget og vil ikke i vesentlig grad bli berørt av ny bebyggelse innenfor planområdet.

Når det gjelder fjernvirkninger ligger planområdet i et allerede utbygd området. Ny bebyggelse vil også ligge lavere i terrenget enn øvrig bebyggelse i området.

Det er i planprosessen utarbeidet et helningskart, se under. Helningskartet visert at ny bebyggelse, samt uteområder vil kunne plasseres i terreng med akseptabel helningsgrad.



Figur 10: Helningskart.

4.8. 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.

Utsjekken viser at planområdet er del av et større område registrert som forvaltningsområde for Gaupe. Planområdet ligger i et allerede utbygdområde og med bakgrunn i det vurderes konsekvensene for forvaltningsområdet for gaupe og være små.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.9. Friluftsliv og grønnstruktur

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

Hensynet til friluftsliv og grønnstruktur er ivaretatt.

Eksisterende stier og løyper rundt Geilotjødne vil ivaretatt, og berøres ikke av utbyggingen.

4.10. Kulturminner

Viken Fylkeskommune har ved varsel om oppstart av planarbeid uttalt at det ikke er kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet og 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.

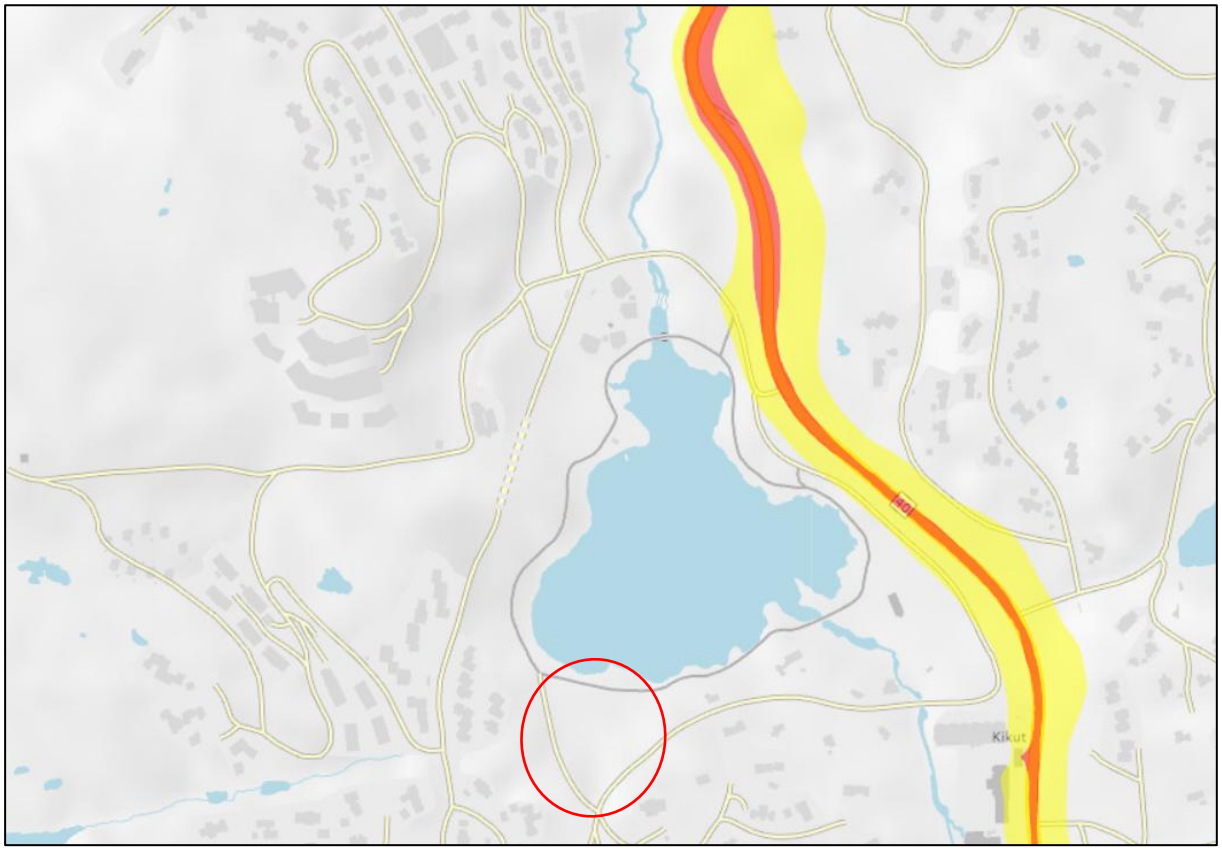
Hensynet til kulturminner er ivaretatt.

4.11. 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 evt. 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.



Figur 11: 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.

4.12. Vassdrag

Planområdet ligger i nær tilknytting til Geilotjødne og ny bebyggelse vil ligge innenfor 100-metersbeltet til vassdraget. Utbygging i området er imidlertid 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 – Geilotjørne». Rapporten ligger vedlagt.

Planområdet 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.

Utsnitt fra konklusjonen i rapporten kan sees under.

«Det er ingen vannforekomster som blir direkte berørt av arealbeslag innenfor planområdet, men avrenning fra områder 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 fører imidlertid til at andelen tette flater øker, noe som øker avrenningen til nærliggende vannforekomster. Det forventes derfor noe økt avrenning til Geilotjørne i permanent fase fra felt 1 & 3 og felt 14. Det er usikkert hvor stor økningen vil være, ettersom det ikke er gjennomført beregninger av avrenning i permanent fase enda. Det anses imidlertid som lite sannsynlig at det vil føre til 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 og etablering av sedimenteringsløsninger innenfor planområdet.

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 omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.

4.13. Barn og unges interesser i planlegging

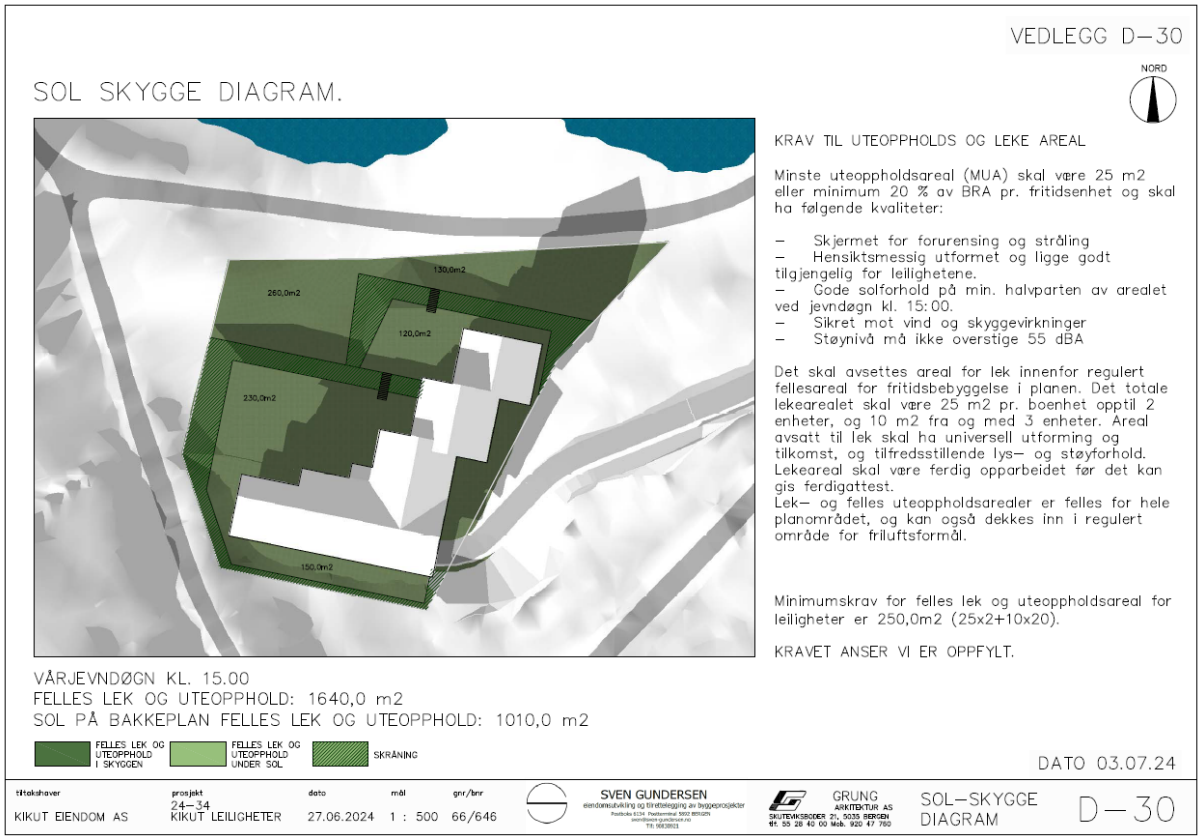
Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstsvilkår og nærmiljø.

Det har i planprosessen vært viktig å se på hvordan gode uterom kan skapes, og det er i reguleringsbestemmelsene opprettholdt samme krav om uteoppholdsareal på 25 m2 pr. eller minimum 20 % av det totale BRA som i planer ellers i området.

Det er i planen satt av ca. 1,16 daa uteoppholdsareal. Dette tilfredsstiller kravene i reguleringsplanen samtidig som illustrasjonen under og illustrasjonsplanen under pkt. 4.1 viser at store areal innenfor regulert fritidsformål også vil kunne egne seg som uteoppholdsareal. I henhold til retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie vil alt areal imellom bebyggelsen være felles.

Det skal avsettes areal for lek innenfor regulert fellesareal for fritidsbebyggelse i planen. Det totale lekearealet skal være 25 m2 pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m2 fra og med 3 enheter. Areal avsatt til lek skal ha universell utforming og tilkomst, og tilfredsstillende lys- og støyforhold. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Helningskartet under pkt. 4.7 og sol/skygge diagrammet under viser at det i området er store areal med tilfredsstillende solforhold og helningsforhold for anleggelse av MUA og lekeareal.



Figur 12: Sol/skyggediagram for vårjevndøgn kl. 15.00. Illustrasjon: Sven Gundersen.

Videre ligger planområdet sentralt plassert på Kikut, med alpinbakken som nærmeste nabo. Det er her et godt alpintilbud for barn. Det er fra planområdet kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområder, 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.

4.14. Flom og skred

Se kapittel 2.3.

Figur 13: Utsnittet er hentet fra NVE Atlas og viser aktsomhetsområde for flom.

Hensynet til flom og skred er ivaretatt.

4.15. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for felt 14 i 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:

- Flom
- 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 risikomatrise 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 risikoreduserende tiltak. Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.

Uønsket hendelse	Begrunnelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom	Små deler av planområdet i nord er berørt av aktsomhetssone for flom.				Det er kun små deler av planområdet i nord som er berørt av aktsomhetssonen. Det legges ikke til rette for ny bebyggelse innenfor aktsomhetssonen. Det er lagt hensynsone for flom på det berørte arealet med tilhørende bestemmelse.
Overvann	Prognoser viser sannsynlighet for økt nedbør pga. klimaendringer noe som medføre større ansamlinger av overvann i tettbygde strøk.				Ved å dimensjoner grøfter og rør for å kunne håndtere overvann i området vil risikoen for skader som følge av overvann reduseres. Overvann skal håndteres på egen eiendom før det ledes bort i en sikker flomvei. Alternativer med åpne løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Endelig løsning må tas ved

					detaljprosjektering av området.
Brann	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.				Til enhver tid gjeldende TEK skal følges når det gjelder brannsikring av bygg. Det er kort responstid for brannvesen. Det skal etablere brannkum innenfor planområdet. Reguleringsplanen sikrer ny helårsveg til felt 14.
Framkommelighet	Det er kun en hovedadkomst inn i planområdet. Vurderes på generell basis å være tilfredsstillende tilgjengelighet. Tilgjengelighet fra sti/løype/alpinområdet både sommer og vintertid.				Det er en hovedadkomst 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				Reguleringsbestemmelsene sikrer at: «Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal bl.a. omhandle hvordan

	«svært god» økologisk tilstand og Kikut – Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Ingen av vannforekomste ne blir direkte berørt av arealbeslag, men økt andel tette flater kan føre til økt avrenning. flom I anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenni ng til vannforekomste ne, men dette anses som en midlertidig påvirkning. Tiltak for å hindre avrenning til Geilotjørne må settes i verk før anleggsstart.				vannmiljø skal hensyntas i anleggsfasen.».

Risikoen vurderes til å være akseptabel.

asplan viak