



## Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 - ny 2. gangs behandling

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 48/25   | Utvalg for plan og utvikling | 15.05.2025 |
| 61/25   | Kommunestyre                 | 22.05.2025 |

### Rådmannens innstilling

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

#### Plankart:

- Uteoppholdsareal (felt f\_UTE1) utvides i nord, og byggegrense justeres, som vist i figur 4.
- Bestemmelsesområde #1 videreføres som en del felt f\_UTE1.
- Benevnelser '2,4 da', '22P: 1001,6 moh', og '10' (avstand til tursti) fjernes.

#### Reguleringsbestemmelser:

- Pkt. 2.1.1.1 'Grad av utnyttning', revideres til: '750m<sup>2</sup> ~~31,3%~~ BYA.'
- Pkt. 2.1.1. 2 b) 'Utforming', siste setning, endres til: 'Store vindusflater tillates ikke.'
- Pkt. 2.1.2 'Uteoppholds- og lekearealer', siste setning, endres til: 'Lek- og felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og kan også dekkes inn i regulert område for friluftsføremål areal brattere enn 1:3 regnes ikke med.'

### Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 48/2025 i møte den 15.05.2025

#### Behandling

#### Forslag på vegne av Sp og SV fremmet av Lars Egil Furusetth (SV):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14.

Utvalg for plan og utvikling mener området skal reguleres til grøntområde. Felt 14 ligger innenfor 100 meters belte til vassdrag der vi legger vekt på hensyn til natur- og friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

-----  
Forslag fremmet av Inger-Brit Vindegg (H):

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.

Reguleringsbestemmelsene

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Etter plankart datert 10.01 2025 blir det 32,3 %.

Laveste gulvnivå settes til kote +1000 moh

**Votering:**

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Inger-Brit Vindegg (H), forslag fra H ble vedtatt 4 mot 2 (Sp, SV)

Forslag fremmet av Inger-Brit Vindegg (H) mot forslag fra Sp og SV fremmet av Lars Egil Furuseth (SV), forslag fra H ble vedtatt 4 mot 2 (Sp, SV)

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

**Vedtak**

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

Plankart

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01 2025 vedtas.

Reguleringsbestemmelsene

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Etter plankart datert 10.01 2025 blir det 32,3 %.

Laveste gulvnivå settes til kote +1000 moh

## **Kommunestyre har behandla sak 61/2025 i møte den 22.05.2025**

### **Behandling**

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

Brev fra Dalan advokatfirma ble sendt gruppelederne 20.mai 2025

#### Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (SV):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14.

Kommunestyre mener området skal reguleres til grøntområde. Felt 14 ligger innenfor 100 meters belte til vassdrag der vi legger vekt på hensyn til natur- og friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

### **Votering:**

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling mot forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (SV),

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 13 mot 8 (5 Sp, 2 SV, 1 V)

### **Vedtak**

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

#### Plankart

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01 2025 vedtas.

#### Reguleringsbestemmelsene

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Etter plankart datert 10.01 2025 blir det 32,3 %.

Laveste gulvnivå settes til kote +1000 moh

## Saken avgjøres av

Kommunestyre.

## Vedlegg

1. Fullstendig saksprotokoll 2. gangs behandling, Sak 13/2025 (13.02.25)
2. Plankart, datert 07.01.25
3. Reguleringsbestemmelse, datert 10.01.25
4. Planbeskrivelsen, datert 16.08.24
5. Fullstendig saksprotokoll 1. gangs behandling, Sak 69/24 (12.09.24)
6. Innkomne merknader, samlet
7. Planfremmers oppsummering og kommentarer til innkomne merknader, datert 19.12.24
8. Planfremmers tilbakemelding om flomfare, datert 10.01.25
9. Reguleringsbestemmelse fra gjeldende bebyggelsesplan, datert 18.02.2004

## Dokument i saken

Se Elements-sak 2023/4277.

## Saksopplysninger

### Saksgang

- Det vises til vedlagt fullstendig saksprotokoll 1. gangs behandling den 12.09.24.
- UPU vedtok å sikre utnyttelsesgrad på maks. 31,3% BYA for å tillate like mye bebyggelse enn opprinnelig (ca. 750m<sup>2</sup>), med maks. 21 enheter i stedet for 22 som ønsket av planfremmer. Etablering av grøfter og stikkrenner før igangsettingstillatelse (I.G.) ble også sikret.
- Planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 12.10.24-20.11.24.
- Det kom inn 10 merknader til høringsforslaget. Merknadene ligger vedlagt saken. Rådmannen har gjennomgått merknadene og resymé med vurderinger følger under. Merknadene er også oppsummert i et eget vedlegg sammen med planfremmers kommentarer.
- Grunnet faglig råd fra NVE vedrørende flomfare, ba administrasjonen om et revidert forslag.
- Avtale om fellesgodefinansiering er oversendt, men ikke signert.
- Revidert dokumenter ble mottatt 10.01.25, samt planfremmers tilbakemelding om flomfare.
- Se vedlagt fullstendig saksprotokoll, Sak 13/25 (13.02.25). Saken ble sendt tilbake og det bes om en utredning av konsekvensene for vei, sti- og løypenett i område som følge av at arealformålet i detaljreguleringen er fritid, mens arealformål i overordnet plan er næring.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 20.11.24</b></p> <p>a) En planvask kan være hensiktsmessig da det ikke er lenger aktuelt med herberge og bevertning. Området bør bli regulert til et grønformål da området ligger innenfor 100m beltet til vassdrag.</p> <p>b) Deler av området er svært bratt. Det blir viktig å istandsette dette så godt som mulig og at veien blir lagt i terrenget slik at det blir mest mulig balanse mellom bruk av skjæringer og fyllinger.</p> <p>c) VA-plan kunne med fordel også vurdert hvilken belastning på renseanlegget som</p> | <p><b>Rådmannens kommentar</b></p> <p>a) En delvis oppheving av reguleringsplan fra 2002 er ikke vurdert som hensiktsmessig da Geilo fjellandsby er under utbygging. Kommunestyret kan fortsatt omregulere hele planområdet til grønformål, eller sikrer ytterligere grønstruktur. Se nærmere vurdering av dette under.</p> <p>b) Den nye adkomstvegen blir et stort synlig inngrep gjennom bratt terreng. Balanse mellom skjæringer og fyllinger må derfor redegjøres for ved byggesak.</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>ventes. Viktig å følge dette nøye slik at det ikke slippes på flere abonnenter hvis denne kapasiteten blir brukt opp.</p>  | <p>c) Det vises til bestemmelse pkt. 6.1 b). Dersom det kan ikke dokumenteres tilstrekkelig kapasitet gis det ikke I.G.</p>  |
| <p><b>2. Buskerud fylkeskommune, 11.10.24</b></p> <p>a) Folder seg til at deler av området er avsatt til utbygging, men mener at området bør bli bevart som grønnstruktur for å ivareta friluftsliv, grønne korridor og landskap.</p> <p>b) Etterspør en grundigere vurdering av forskrift om konsekvensutredning.</p> <p>c) Kommune kan vurdere å innskrenke byggegrense mott vassdrag eller en reduksjon i omfang. Det legges opp til et stort volum og høyde på bebyggelsen sammenlignet med den omkringliggende bebyggelsen, i et relativt sårbart landskap nært vassdrag og med friluftslivshensyn.</p> <p>d) Bestemmelse åpner for store vindusflater som kan bidra til en ytterligere privatiserende virkning på de nærliggende områdene og kan også innvirke på landskapsvirkningen.</p> <p>e) Det bør sikres gravearbeid på et tidspunkt med lav vannføring for å minimere effekten av partikkelavrenningen.</p> | <p>a) Det vises til svar over på pkt. 1 a)</p> <p>b) Viser til vurdering av KU-forskriften.</p> <p>c) Utforming det prosjekteres for vil utnytte området på en bedre måte enn bebyggelsesplan fra 2004. Bl.a. vil bygningskroppen ha en større avstand fra Geilotjørne, og turstien ivaretas uten trafikk. Rådmannen vil likevel sikre uteoppholdsareal som samsvarer med utbyggingskonseptet. Evt. innskrenkning / reduksjon i omfang vurderes under.</p> <p>d) Merknad tas følge, og store vindusflate bør unngås gitt hvor synlig bebyggelse blir fra friluftsområdet. Rådmannen anbefaler at dette innarbeides, jf. rådmannens innstilling. Det tillates heller ikke store vindusflater på andre siden av Geilotjørne (dvs. felt 4, 'Kikutplassen').</p> <p>e) Rådmannen er enig. Sprengningsarbeider bør utføres i perioder med lav vannføring, og miljøoppfølgingsplan bør også redegjøre for behandling av evt. støv. Det er også avgjørende at eksisterende dreneringslinjer håndteres før I.G. kan gis.</p> |
| <p><b>3. Mattilsynet, 15.10.24</b></p> <p>a) Savner er en oppfølging av vannmiljø i permanent fase i og med at det er oppgitt i planbeskrivelsen at det kan forventes økt avrenning til Geilotjørne i denne.</p> <p>b) Forventer at det i bestemmelsene legges inn en bestemmelse som ivaretar oppfølging av vannmiljø i permanent fase.</p>  | <p>a) Vannmiljø-rapporten anser påvirkningen i permanent fase som svært liten.</p> <p>b) VA-planen nevner at det er avsatt et stort nok areal til fordrøyningsanlegget til håndtering av alt forventet overvann. Alt overvann fra veg og bygg bør ledes til bestemmelsesområdet #1. Dette er sikret i vedlagt planforslaget datert 10.01.25.</p>   |
| <p><b>4. NVE, 19.11.24</b></p> <p>a) Det er NVEs faglige råd at reell flomfare bør avklares før planen vedtas.</p> <p>b) Eventuelle faresoner og behov for risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser.</p> <p>c) Areal som planlegges benyttet til flomvei i plankartet, bør markeres som hensynssone med krav til infrastruktur samt tilhørende bestemmelse.</p>   | <p>a) Faglig råd tas til følge, og det vises til planfremmers tilbakemelding 10.01.25. Her står det at flomfare er vurdert som konservativt siden, bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nedslagsfeltet er lite, og Geilotjørne har et betydelig areal, som betyr dette lav vannivåstigning ved flom.</i></li> <li>• <i>Dersom vannivået stiger mer enn ca. 0,5 m vil vannet flomme nordover over Geilotjødnevegen.</i></li> </ul>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>d) Dersom overvann skal avledes til sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart.</p> <p>e) I planforslaget ser deler av vegen ut til å være regulert nærmere innsjøen enn i gjeldende bebyggelsesplan. Kan ikke se at det er gjort en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand til innsjøen for formålet turdrag.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Laveste nivå for planlagte bygg ligger på ca. 4 m over normalvannstand for Geilotjørne.</i></li> </ul> <p>b) Planfremmers forslag, å innarbeide en bestemmelse som stiller krav til at laveste nivå for bygg, er nå sikret.</p> <p>c) Rådmannen er enig da det er politisk vedtatt at eksisterende dreneringslinjer håndteres med avskjærende grøfter og stikkrenner. Dette er nå sikret i det reviderte planforslaget datert 10.01.25.</p> <p>d) Det vises til svar på 4 a) over.</p> <p>e) Det stemmer at turstien er ca. 3 m bred, mens det reguleres 8 m bredde. Se nærmere vurdering av avstand fra vassdraget under.</p>   |
| <p><b>5. Statens vegvesen, 21.11.24</b><br/>Ingen merknader.</p>  | <p>Tas til orientering.</p>  |
| <p><b>6. Naturvernforbundet Hallingdal, 12.10.24</b></p> <p>a) Uheldig at flere områder på Kikut er omregulert uten konsekvensutredning.</p> <p>b) Det blir lagt opp til en økt utnyttelsesgrad, og avvike fra en reguleringsplan bør være av allmenn interesse.</p> <p>c) Uheldig at planen ikke greier å forholde seg til 100m belte, og regionale føringer sier at det ikke er ønskelig med utbygging i den sårbare fjellskogen opp mot snaufjellet.</p> <p>d) Uheldig at det allerede er hogd en del av fjellskog i utbyggingsområdet. Hogster bør ikke gjennomføres før endelig detaljregulering er vedtatt.</p> <p>e) Planen viser til at det foreligger en plan på massehåndtering, men planen sier ikke nærmere hvor det skal skje.</p> | <p>a) Se vurdering av KU-forskrift under.</p> <p>b) 1.gangsbehandling økt utnyttelsesgrad fra 25% til 31,3% BYA for å tillate like mye bebyggelse enn gjeldende bebyggelsesplan (grunnet sikring av nødvendig uteoppholdsareal).</p> <p>c) Se nærmere vurdering av dette under.</p> <p>d) Det stemmer at hogst har skjedd, og tiltakshaver har allerede gjennomført VA-anlegg på feltet, med en trasé opp til Geilotjødvegen. Etablering av teknisk infrastruktur anses som en risiko tiltakshaver har tatt i forventing av vedtakelse av denne planen.</p> <p>e) Bestemmelser sikre at håndtering av overskuddsmasser skal hovedsakelig skje innenfor Geilo Fjellandsby. Planfremmer nevner at det er gitt tillatelse på arrondering av alpine nedfarter i området som vil trenge overskuddsmasser. Mellomlagring av masse på felt 14 er ikke ønskelig gitt konsekvenser for vannmiljø.</p> |
| <p><b>7. Kikut vel, 13.11.24</b></p> <p>a) Planområdet har viktige natur- og rekreasjonsverdier som gjør at det bør reguleres til naturområde i stedet for bebyggelse. Det inngår som en viktig del av rekreasjonsområdet ved Geilotjørne.</p>  | <p>a) Enig at kommunen bør vurdere viktige natur- og rekreasjonsverdier på nytt før vedtakelse. Se nærmere vurdering av temaet under.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>b) Tiltaket krever konsekvensutredning etter forskriften.</p> <p>c) Adkomsten bør legges i vest. Den beste løsningen vil være at vei legges fra et punkt mellom munningen av tunnelen under alpinbakken, og bebyggelsen som ligger 100-150 meter syd for dette. Her er ikke stigningsforholdene problematiske. Det kreves heller ikke omfattende inngrep. Kryss mellom vei og skiløype kan løses ved å legge skiløypa i bro over veien.</p>   | <p>b) Se vurdering av KU-forskrift under.</p> <p>c) Se vurdering av veialternativer under.</p>  |
| <p><b>8. Eier av Langetjødnvegen 2, 29.10.24</b></p> <p>a) Bra at byggehøyde blir ikke høyere enn maks. 1015,75 moh, som var beskrevet i opprinnelig plan for felt 14, eller at antall enheter vil overstige 21 enheter.</p> <p>b) Håper at takteking blir av torv eller mose slik som ellers i Fjellandsbyen. Noe grønt og levende - ikke metallplater.</p> <p>c) Bra at tilkomsten til felt 14 ikke krysser noen av de etablerte løypene i området.</p> <p>d) Bra at sår i terrenget tildekkes med stedlige masser som får naturen tilbake slik den var. Det må ikke plantes Lupiner eller andre uønskede arter.</p>   | <p>a) Sikret i bestemmelse.</p> <p>b) Bestemmelser sikrer at det skal brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) <i>eller</i> materialer i matt svart eller gråtoner. Dvs. en viss fleksibilitet, og som tillatt på andre siden av Geilotjørne (felt 4).</p> <p>c) Innkomne merknader viser imidlertid også til at økt trafikk vil ha en konsekvens for en løype i lenger i øst, se '9 d)' under.</p> <p>d) Sikret i bestemmelse.</p>  |
| <p><b>9. Eiere av Aasremvegen nr. 8, 10 og 11, 18.11.24</b></p> <p>a) Økt antall biler samt trafikk fra de eksisterende eiendommene vil kunne innebære over 100 daglige kjøreturer. Dette vil ikke bare påvirke livskvaliteten gjennom bl.a. vesentlig økt lyd- og lysstøy for eksisterende hytteeiere, men også utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko.</p> <p>b) Veien er svært smal, og det er ikke lagt opp til noen møteplasser annet enn en ved avkjøringen til felt 14. Utbygger baserer seg på at det er avkjørslene til de andre eiendommer som skal brukes, men disse er ofte brukt til parkering.</p> <p>c) Veien er krevende å vedlikeholde, og den er spesielt utsatt i vintermånedene når is og snø gjør den ekstra vanskelig å navigere på. Biler ofte havne i grøften, og det er flere ganger kritiske situasjoner mellom bilister og myke trafikanter.</p> <p>d) Skiløypen, som krysser Aasremvegen, benyttes aktivt av barnefamilier og andre</p> | <p>a) Konkludert ved 1.gangs behandling at utbyggingen vil ha en nøytral konsekvens sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan når de gjelder adkomst. Økt bruk av Aasremvegen kan skape ulemper, mens ivaretagelse av turstien uten trafikk samt ny møteplass for bil vil sikre fordeler. Frigjøring av areal på p-felt A kan også anses som positiv for fjellandsbyen.</p> <p>b) Den nye møteplassen kan forbedre sikt langs Aasremvegen, og arealet vil bli opparbeidet før I.G. gis. Innslagspunktet vil da sikre at biler kan lettere passere området gjennom anleggsperiode og i permanent fase.</p> <p>c) Skilting kan være nødvendig for å unngå parkering på møteplassen, og brøyting/vedlikehold langs Aasremvegen blir også viktig. Skilting og brøyting er dessuten privatrettslig, og ikke noe som kan</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>som søker ut til løyper mot Ruperanden og Kikutrunden. Økt biltrafikk vil medføre en betydelig risiko for alvorlige ulykker.</p> <p>e) Den opprinnelige planen beskrev området som et sted for «gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg og andre servicetilbud for fritidsbebyggelse». En tett utbygging med fritidsleiligheter for utleie er et betydelig avvik.</p> <p>f) Planen kommer på toppen av allerede betydelige inngrep rundt Geilotjørne, hvor de grønne områdene nå nesten er fullstendig utbygget. Feltet er den siste større grønne flekken ved vannet, og en mulighet for å bevare noe natur.</p> <p>g) Utbygger bør vurdere alternative tilkomster. Tilgang fra Geilotjødneveien er en mer bærekraftig løsning da den er allerede tilstrekkelig dimensjonert. En bro for skiløypen vil ivareta sikkerheten.</p>  | <p>reguleres. Dialog mellom utbygger og hytteeiere er derfor hensiktsmessig.</p> <p>d) Ikke vurdert ved 1. gangs behandling, men rådmannen har sammenlignet økt bruk av Aasremvegen med gjeldende bebyggelsesplan. Det er vanskelig å se hvordan den opprinnelige planen kunne gjennomføres uten oppgradering av veitrasé langs Geilotjørne fra p-felt A til felt 14. Henting/levering med biler, busser og varebiler ble tillatt.</p> <p>e) Det vises til vurdering under angående forhold til gjeldende bebyggelsesplan.</p> <p>f) Se svar på 7 a).</p> <p>g) Se vurdering av veialternativer under.</p> |
| <p><b>10. Eier av Aasremvegen nr. 12</b></p> <p>a) Bekymret for trafikken da det er allerede utfordringer med at biler ikke kan møtes uten at den ene må kjøre ut på private stikkveier. Stikkveiene blir ofte brukt som p-plasser som medfører at møtende biler må rygge på en smal vei med grøfter på hver side. På vinteren er veien ekstra utfordrende, uoversiktlig og glatt.</p> <p>b) Den opprinnelige intensjonen var et område for næring og rekreasjon, med lav byggehøyde som sto i stil med en norsk fjellgård eller skysstasjon og adkomsten til eiendommen var kun for frakting av varer via turløypa som går der i dag.</p> <p>c) Miljøkonsekvensene av å gjennomføre utbyggingen vil være betydelige.</p> <p>d) Bes om en annen adkomst, for eksempel fra Geilotjødneveien som allerede har normal bredde, er asfaltert og godt tilpasset den økte trafikken. Turløypen kan beskyttes med en gangbro.</p> | <p>a) Se svar på 9 a-c) over.</p> <p>b) Se svar på 9 d) over.</p> <p>c) Det vises til vurdering under. Viktige verdier kan bli negativt påvirket, og anleggsperioden vil berøre brukere av Aasremvegen.</p> <p>d) Se vurdering av veialternativer under.</p>   |

### Forhold til overordnet plan

Planområdet er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (2002) satt av til næring (herberge og bevertningssted). Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 25% BYA (ca. 750m<sup>2</sup>) og tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 m. Reguleringsplanen blir da utfylt av en bebyggelsesplan (2004, se figur 1 under), og her står det at utforming, materialvalg og farger skal framstå som en tradisjonell fjellgård/skysstasjon. Konstruksjonene skal da være stav/laft og plassert i et tradisjonelt



tun. Planen strider med gjeldende krav på et tradisjonelt tun, men nytt bygg (figur 2) prosjekteres med større avstand fra turstien sammenlignet med tenkt bebyggelse fra 2004.

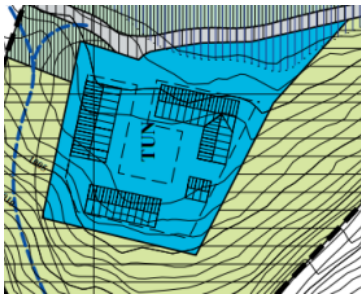


Fig. 1. Bebyggelsesplan 2004



Fig. 2. Foreløpig situasjonsplan

Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie strider da med de overordnede planene, men på grunnlag av prinsippvedtak for kalde og varme senger åpnes det for konsentrert fritidsbebyggelse her. 80% av enhetene bør ha en størrelse på mellom 30-100 m<sup>2</sup>, og det skal også framgå av bestemmelsene at enhetene skal være tilrettelagt for utleie. Planen er i tråd med prinsippvedtaket, samt maks. tillatt mønehøyde. Iht. gjeldende bebyggelsesplan skal parkering kun skje på p-felt A og gjeldende plan tilrettelegger for en adkomstvei mellom feltene. Det sikres nå en adkomst fra Aasremvegen, og ivaretagelse av tursti uten trafikk. Det sikres fortsatt 1,5 p-plass pr. boenhet i tråd med gjeldende bebyggelsesplan, med 1 p-plass innenfor felt 14 og 0,5 p-plass på p-felt A.

## Miljøkonsekvenser

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til planbeskrivelsen pkt. 4.6. Det er ikke kartlagt eller identifisert sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i nærhet til planområdet. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Geilotjørne, som drenerer til Kikut – Geilobekken. Geilotjørne har «svært god» økologisk tilstand, men Kikut – Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Økt andel tette flater kan føre til økt avrenning, og i anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenning til vannforekomstene.

Planen vil sikre etablering av avskjærende grøfter og stikkrenner før IG, og derfor redusere avrenning på tvers tomten gjennom anleggsperioden. Det sikres også utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan ved byggesak, og at denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen. Konsekvenser for vannmiljø er da et viktig tema, både i anleggsperioden og i permanent fase. Det vurderes at avbøtende tiltak er tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser for vannmiljø, med noen justeringer sikret etter dialog med planfremmer.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen.

## Vurdering

### Konsekvensene for vei, sti- og løypenett i område som følge av endret arealformål

Som diskutert, er det bebyggelsesplan fra 2004 som er gjeldene for området. I henhold til plan- og bygningsloven har detaljreguleringsplaner forrang foran områdereguleringsplaner dersom de vedtas senere og regulerer det samme området mer detaljert. Dersom detaljreguleringsplanen eksplisitt endrer eller erstatter bestemmelser i områdereguleringsplanen, gjelder de nye bestemmelsene som vedtas i detaljreguleringen. Unntak er dersom områdereguleringsplanen har overordnede føringer

som ikke kan fravikes av en senere reguleringsplan (f.eks. nasjonale eller regionale bestemmelser), fordi da vil disse føringer være fortsatt gjeldende.

Jf. bestemmelse pkt. 6.7 fra 2002 plan skulle: *'Gangvei rundt Geilotjødne opparbeides i 3 meter bredde...Gangveien skal kunne brukes til (motorisert) frakt av varer e.l. til felt 14. Denne ferdsele skal skje fra vest...Gangvei/skiløype skal ikke vinterbrøytes.'* Gjeldende bebyggelsesplan fra 2004 (se vedlagt reguleringsbestemmelse 18.02.2004, pkt. 4.1, s.4) sikret i stedet at alle de private veiene vist i vedtatt plankart: *'skal opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes'*.

Siden gjeldende bebyggelsesplan har ingen form for restriksjon angående tillatt kjøring til felt 14, konkludert rådmannen ved 1. gangs behandling at henting/levering med ulike kjøretøy kunne tillattes, da det var bare parkering som måtte skje et annet sted. Henting/levering med ulike kjøretøy blir ikke i strid med gjeldende bebyggelsesplan, dersom en fremtidig næringsbruk hadde behov for dette. Det er vanskelig å se hvordan den opprinnelige bebyggelsesplanen kunne gjennomføres uten oppgradering av veitraséen da denne er under dimensjonert ift. dagens krav fra brannvesen.

UPU vedtak den 13.02.25 er oversendt planfremmer, som svarer at det foreligger ikke retningslinjer med erfaringstall for turproduksjon i tilknytning til fritidsboliger som kan brukes direkte. I trafikkanalysen for Felt 1 og 3 (også Geilo Fjellandsby) har planfremmer lagt til grunn 60 bruksdøgn per fritidsbolig per år, noe som anses som høyere enn gjennomsnittlig hyttebruk, men kan ivareta at det legges til rette for utleieenheter, som tilsier høyere bruk enn ren fritidsbebyggelse (uten utleie). For næringsseksjoner (dvs. utleieenheter) svarer planfremmer at det kan antas at det er 100% belegg i høysesong, og 75% belegg i årsgjennomsnitt. Rådmannen kan heller ikke se at endring fra næringsformål til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie vil bety økt bruksdøgn per enhet.

Som beskrevet i Sak 13/25, nevner innkomne merknader at skiløypen som krysser Aasremvegen benyttes aktivt av barnefamilier og andre som søker ut til løyper mot Ruperanden og Kikutrunden. (se figur 3). Innkomne merknader mener at økt biltrafikk langs Aasremvegen vil medføre en betydelig risiko for alvorlige ulykker. Rådmannen anerkjenner i Sak 13/25 at skiløypen som krysser veien ble ikke vurdert ved 1. gangs behandling av saken, men det er et faktum at dagens løype allerede krysser en vinterbrøytet vei (Aasremvegen), med en del trafikk opp til Aasremmen hyttefelt.

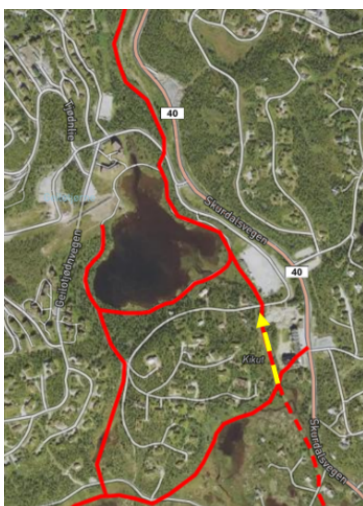


Fig. 3, Kryssende løype, gul pil

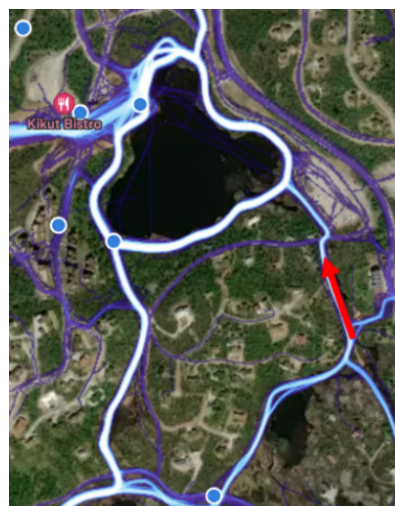


Fig.4, Utklipp fra 'Strava Heatmap'

Tursti/skiløypen som krysser Aasremvegen er en viktig forbindelse i dette området, men løypen rundt Geilotjørne er også populær (figur 4 gir en indikasjon gjennom vintersesongen). Økt trafikk kan øke sannsynligheten for brukerkonflikt i området skiløype krysser Aasremvegen, men dette allerede

er etablert bruk med både skiløype og brøytet vei. En endret veiløsning med veg fremføring langs Geilotjørnet vil ikke være en bedre løsning for friluftslivsbruken i området, tvert imot.

Rådmannen mener at sammenligning av økt bruk av Aasremvegen opp mot gjeldende bebyggelsesplan er en forsvarlig vurdering av denne saken. Ivaretagelse av turstien og ny møteplass for bil foran innkjørselen til felt 14 er vurdert som fordeler, mens økt bruk av Aasremvegen og etablering av den nye innkjørselen i bratt terreng vil skape ulemper. Rådmannen har ikke endret sin innstilling fra Sak 13/25, og konkluderer fortsatt at utbyggingen av felt 14 vil ha en nøytral konsekvens sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan når det gjelder planlagt adkomst fra Aasremvegen. Rådmannen vurderer også at denne planen gir ikke grunnlag for å kreve planskilt kryssing av Aasremvegen, dvs. dette anses som et uforholdsmessig tiltak.

#### Forskrift om konsekvensutredning (KU).

Administrasjonen har ikke vurdert planen å være KU-pliktig tidligere i planprosessen. Heller ikke i denne omgang ser administrasjonen at dette skal være tilfelle. Omfanget av areal som foreslås regulert til fritidsformål overskrider ikke 15 daa, og det antas heller ikke at planforslaget vil berøre viktige natur- og friluftsområder, eller at planforslaget vil få store konsekvenser for viktige samfunnsinteresser. Planforslaget ligger i gjeldende overordnede planer allerede avsatt til bebyggelse, i et område som allerede er bebygd, og med et formål som ligger i området fra før.

Innkomne merknader, fra blant annet Buskerud fylkeskommune, ber om en vurdering og redegjørelse av forholdet til KU-forskriften, dvs. vedlegg I punkt 25: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Bestemmelsen presiserer ikke hva eller hvor stort et «område» er. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt til grunn at bestemmelsen er ment nye områder av en viss størrelse. Departementet mener at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som en viss størrelse. Felt 14 er 2,4 daa. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke 15 daa være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 daa kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir påvirket. Det vises til veiledning om punkt 25:

*'Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.'*

Spørsmålet er da om denne planen tilrettelegges for en mer omfattende utbygging grunnet strid med overordnet plan på vesentlige punkter eller negativ påvirkning på viktige natur- eller samfunnsverdier. Den opprinnelige planen tilrettelegger for ca. 750m<sup>2</sup> BYA da felt 14 var ca. 3 daa, og kommunen har allerede vurdert ved 1.gangsbehandling at den nye planen bør tilrettelegges for like mye bebyggelse. Intensjonen da videreføres med rådmannens anbefaling i denne saken.

Det vises til figur 1 og 2 over, men planlagt tun bebyggelse i 2004 og nå i denne planen. Området kunne bebygges med inntil 25 %-BYA (ca. 750m<sup>2</sup>), og maksimal mønehøyde var 12,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gitt plassert nærmere Geilotjørne, var tunet hovedsakelig planlagt på den laveste delen av felt 14, mens bebyggelse er nå foreslått tett inntil skråningen med ytterlige nødvendig sprengningsarbeider. Administrasjonen vurderer at det er snakk om en beskjeden økning av selve bygningsmassen sammenlignet med opprinnelig tunet, gitt av konseptet er nå mer kompakt uten plass mellom bygninger.

Planforslaget innebærer noe nedbygging av areal som i dag er ubebygget, og som slik sett kan fremstå som et friområde. Umiddelbart fremstår ikke planområdet som et friområde med stor verdi for området. Som nevnt, er det ikke kartlagt eller identifisert sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i nærhet til planområdet. Derimot kan det ha en viss verdi som skjerming for enkelte hytteeiere, eller en lokal verdi som grønn lunge, dvs. en av de siste ubebygde områdene rundt Geilotjørne. Kikut Vel har også tidligere sagt i denne saken at løypenettet rundt vannet representerer vellets tilgang til alpinbakken og løypenettet på Kikut ellers, og at denne delen av løypenettet bør ikke påvirkes av en eventuell utbygging av området. Ivaretagelse av turstien uten trafikk er en fordel sammenlignet med den opprinnelige planen da det er stien rundt Geilotjørne som er særlig viktig for friluftsjakter.

Det vurderes at planlagt utforming vil utnytte området på en bedre måte enn bebyggelsesplan fra 2004 fordi sikring av uteoppholdsarealer styrer den nye utformingen. Bygningskroppen vil da ha en større avstand fra Geilotjørne, og derfor et bedre forhold til eksisterende løyper/stier i nordvest. Imidlertid blir adkomst fra Aasremvegen i strid med overordnet plan, og det foreslås bebyggelse på den bratteste delen av feltet. Administrasjonen konkluderer at utbyggingen vil ha en nøytral konsekvens sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan når det gjelder påvirkningen på landskap og hvor synlig planområdet er fra friluftsområdet rundt Geilotjørne. Det konkluderes at reguleringsplanen vil ikke tilrettelegge for en mer omfattende utbygging, sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan, grunnet viktige natur- eller samfunnsverdier.

#### Omregulering til et grønformål og 100-metersbeltet

Med hensyn til regionale føringer om landskap, ligger planområdet i overgangssone mot tregrense, hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging. Hele planområdet ligger også innenfor 100m beltet. Flere av merknadene som er innkommet ved offentlig ettersyn peker på det bør vurderes om planområdet skal reguleres til naturområde/grønntformål. Byggeområdet ligger tett på Geilotjørne og fremstår i dag som del av en grønn korridor mellom bebyggelsen og strandsone rundt vannet. Konsekvenser for vannmiljø er et viktig tema, både i anleggsperioden og i permanent fase. Det vurderes at avbøtende tiltak er tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser for vannmiljø, med noen justeringer etter offentlig ettersyn.

Innkommne merknader argumenterer for en omregulering da planområdet bl.a. ligger innenfor 100-metersbeltet, hvor det skal legges vekt på hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvar for det planfaglige skjønnet, jf. plan- og bygningsloven § 3-3. Det er derfor kommunestyret som angir hvilke arealdisponeringer, herunder også formål, som skal gjelde i en reguleringsplan. Forholdet mellom bruk og vern av området blir derfor en del av den lokalpolitiske vurderingen i denne saken.

Administrasjonen anbefaler ikke å omregulere planområdet til et grønntformål, men det vurderes at kommunen bør sikre mer uteoppholdsareal mellom bebyggelse og vassdraget. Dersom plassering av bebyggelse illustrert i plankart gjøres juridisk bindende kan man sikre en avstand på ca. 40 m i stedet for 30m. Dette vil også sikre samsvar mellom situasjonsplan fra planbeskrivelsen, innsendte tegninger og vedtatt plankart. Det vises til figur 4 under, med rådmannens anbefalt endringer i plankart, som vil sikre planlagt uteoppholdsareal langs Geilotjørne. Bestemmelse pkt. 2.1.2 bør også endres da det tillates dekning av uteoppholdsarealer innenfor friluftsjformål i forslaget som legges frem til politisk behandling.

#### Avstand fra vassdraget

Det finnes flere endringer kommunestyret kan vedta for å øke avstand fra vassdraget. Planfremmer henviser senest 10.05.25 til de leverte skissene, og referer til tegninger som 'planlagte bygg' når det gjelder flomfare. Rådmannen anser tegninger i planbeskrivelsen som vesentlig gjennomtenkt, og bør tolkes som prosjektering av utbyggingen. Konseptet, selv om foreløpig, var en viktig del av tidligere

vrdering da planen vil stride med et tradisjonelt tun, og at konstruksjonene skulle være stav/laft. Plankartet tilrettelegger imidlertid for maks. 12,5 m mønehøyde helt opp til den nordlige byggegrensen, og det regulerte feltet er også ca. 30 meter bredt i dette området. En tre etasje bygg på 30 bredde er ikke intensjonen fra planbeskrivelsen, og heller ikke ønskelig etter rådmannens synspunkt gitt hvor synlig utbyggingen blir fra Geilotjørne.

Rådmannen anbefaler endring i plankart, og det vises til figur 6 under. Anbefalte endringer tilrettelegger for en viss fleksibilitet når det gjelder byggegrense, uten å komme nærmere turstien. Veiledende plassering av bygg kan fortsatt være hensiktsmessig mtp. senere byggesak, og det anbefales ikke å fjerne dette fra plankartet.

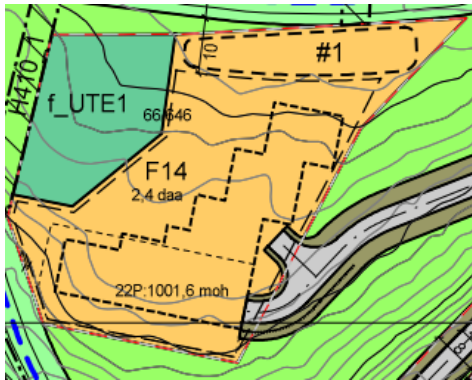


Fig. 5. Forslag til plankart, 07.01.25

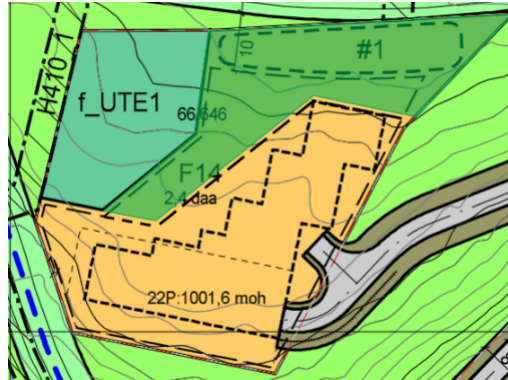


Fig. 6. Anbefalte endringer i plankart

Det vises til NVE merknad 4 e). NVE ber om en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand til innsjøen for turdraget da formålet reguleres nærmere vassdraget enn i gjeldende bebyggelsesplan. Bestemmelse pkt. 3.1. sikrer at det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel og framføring av skiløype/turveg, men det er tillatt med tilrettelegging og terrengbearbeiding for å ivareta områdets funksjon som turdrag. Planen vil derfor tilrettelegge for en evt. oppgradering for skiløype/turveg, og rådmannen vurderer dette som hensiktsmessig. Gjeldende bebyggelsesplan tilrettelegges for en kjørevei langs Geilotjørne, og rådmannen anser turstien som under dimensjonert ift. krav fra brannvesen.

#### Grad av utnytting, uteoppholdsareal

For å sikre samsvar med opprinnelig plan og vedtaket ved 1.gangsbehandling må grad av utnytting justeres. Planen bør tillate like mye bebyggelse (750m<sup>2</sup>) enn den opprinnelige planen. Det vises til innkomne merknader, hvor nabogrunneiere reagere på at kommunen vedtok å øke utnyttelsesgrad fra 25%BYA til 31,3 %BYA. For å unngå forvirring, anbefaler administrasjonen å oppgi maks. utnyttelse som arealstørrelse (m<sup>2</sup>) i stedet for %BYA. Alternativet er å øke utnyttelsesgrad igjen pga. justert byggegrense (opptil 50%), og dette kan skape forvirring.

Benevnelse '2,4 daa' må uansett fjernes fra plankartet siden fritidsbebyggelse felt 14 blir totalt 1500m<sup>2</sup>. Benevnelse '22P: 1001,6 moh' må også fjernes da det tillates maks. 21 enheter med 1. plass under bakken, og ikke 22 som planfremmer tidligere ønsket. Avstand mellom bebyggelse og turstien blir heller ikke minst 10 meter, og benevnelse '10' i nord bør også fjernes. Når det gjelder sikring av samsvarende uteoppholdsareal, og som nevnt, har tiltakshaver allerede gjennomført VA-anlegg med en trasé opp til Geilotjøvdvegen. Bestemmelse pkt. 1 c) sikrer likevel at det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealformål, og det finnes ikke motstrid med anbefalt sikring av uteoppholdsareal og utført VA arbeid. Bestemmelsesområde #1 må videreføres, og det vurderes at areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes med som uteoppholdsareal.

#### Reduksjon i omfang av utbygging



Kommunestyret kan vedta å redusere omfang av utbygging grunnet innkomne merknader. Planfremmer prosjektert for maks. 14 enheter da planforslaget ble først mottatt i mars 2024, og da uten areal sikret uteoppholdsareal. En reduksjon av antall enheter fra 21 til 14 vil da redusere konsekvenser for den omkringliggende bebyggelsen og friluftsområdet, med en reduksjon i generert trafikk langs Aasremvegen. Frigjøring av enda mer areal på parkeringsfelt A kan anses som positiv for fjellandsbyen. Kommunestyret kan også vedta å redusere tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng, dvs. en reduksjon sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan.

Det vurderes at 1. gangs behandling av saken gir et godt grunnlag til å vedta maks. 21 enheter og maks. mønehøyde på 12,5m. Kommunestyret står også fritt til å regulere hele planområde til et grønformål med innkomne merknader tatt til følge.

#### Alternativ adkomstløsning

Det er vanskelig å se hvordan den opprinnelige planen kunne gjennomføres uten en oppgradering av traséen mellom p-felt A og felt 14 når det gjelder krav fra brannvesen. Kjørebredde på rettløpsvei må være minst 3,5 m, og turstien er ca. 3 m bred. Henting/levering med biler, busser og varebiler ble tillatt da det var bare parkering som måtte skje et annet sted. Ivaretagelse av turstien og ny møteplass for bil (foran Aasremvegen innkjørsel) er vurdert som fordeler, mens økt bruk av Aasremvegen og etablering av innkjørsel i bratt terreng vil skape ulemper. Rådmannen har derfor konkludert at utbyggingen vil ha en nøytral konsekvens sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan når det gjelder adkomst. Frigjøring av areal på p-felt A kan også anses som positiv for fjellandsbyen siden det er flere hytteområder som har rett til å parkere her.

Innkomne merknader mener kommunen bør vurdere en alternativ veitrasé, ned fra Geilotjødnevegen i vest. Kikut Vel mener at den beste løsningen vil være at vei legges mellom munningen av tunnelen under alpinbakken (se figur 7 under) til felt 14, mens andre grunneiere har tidligere påpekt etablert løp for vann og avløp som den beste løsningen (figur 8). Rådmannen vurderer at den nordvest-hjørnet av felt 14 er mest egnet til uteoppholdsareal, grunnet sol - og terreng forhold, og en innkjørsel her er ikke ønskelig.

Som allerede nevnt ved 1.gangs behandling, krever brannvesen også at adkomstveier må kunne belastes med et akseltrykk på 12.000 kg, tåle en totalvekt på 26.500 kg, og har maks. stigning på 8%. Det vurderes at en tilstrekkelig dimensjonert vei fra tunnelen blir et større inngrep i friluftsområdet da alternativet blir ca. 100% lengre. En tilstrekkelig dimensjonert vei som følge VA-traséen er heller ikke vurdert som hensiktsmessig gitt en stigning på ca. 13%. Det vurderes at begge alternativer, dersom gjennomført i tråd med krav fra brannvesen, blir mer synlig fra Geilotjørne enn den nye adkomsten fra Aasremvegen.



Fig. 7. Veitrasé fra tunnelen



Fig. 8. Etablert VA-trasé

