



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2023/4277-16

Saksbehandler: Mark

Christopher O Hare

Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
69/24	Utvalg for plan og utvikling	12.09.2024

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelsene:

- *Utnyttelsesgrad på maks. 25% BYA, med maks. 21 enheter.*
- *Avskjærende grøfter og stikkrenner etableres før igangsettingstillatelse kan gis.*

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 69/2024 i møte den 12.09.2024

Behandling

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindegg (H):

Rekkefølgebestemmelser.

Nytt bokstav under punkt 6. Igangsettingstillatelse.

E : Avskjærende grøfter og stikkrenner etableres før igangsettingstillatelse kan gis.

Forslag fremmet av Runar Tufto (Sp):

Bytte ut fyrste kulepunkt med: Utnyttelsesgrad på maks. 31,3% BYA (F14), med maks. 21 enheter.

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelsene:

- Utnyttelsesgrad på maks. 31,3% BYA (F14), med maks. 21 enheter.
- Avskjærende grøfter og stikkrenner etableres før igangsettingstillatelse kan gis

Votering:

Rådmannens innstilling falt enstemmig.

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindegg (H) ble satt opp mot forslag fremmet av Runar Tufto (Sp).

Forslag fremmet av Runar Tufto (Sp) ble vedtatt med 4 mot 3.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelsene:

- Utnyttelsesgrad på maks. 31,3% BYA (F14), med maks. 21 enheter.
- Avskjærende grøfter og stikkrenner etableres før igangsettingstillatelse kan gis

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Vedlegg
 2. 1
 3. Plankart
 4. 2
 5. Planbestemmelser
 6. 3
 7. Planbeskrivelse
 8. 4
 9. ROS-analyse
 10. 5
 11. Vurdering vannmiljø
 12. 6
 13. Helningskart
 14. 7
 15. Plan- og profil, veger, TC104
 16. 8
 17. VA-plan
 18. 9
 19. VA plantegning, HB103
 20. 10
 21. VA lengdeprofil, HC101
 22. 11
 23. Innkomne merknader oppstart, samlet
 24. 12
 25. Innspill etter oppstart 09.08.24
 26. 13
 27. Prinsippsak_arealpolitikk for varme og kalde senger
28. Plankart
 29. Planbestemmelser
 30. Planbeskrivelse
 31. ROS-analyse
 32. Vurdering vannmiljø
 33. Helningskart
 34. Plan- og profil veger, TC104
 35. VA-plan
 36. VA plantegning, HB103
 37. VA lengdeprofil, HC101
 38. Innkomne merknader oppstart, samlet
 39. Innspill etter oppstart, datert 09.08.24
 40. Prinsippsak: Arealpolitikk for varme og kalde senger

Dokument i saken

Se dokumentoversikt i Elements.

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiller: Kikut 1000 AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Areal: 15.8 dekar

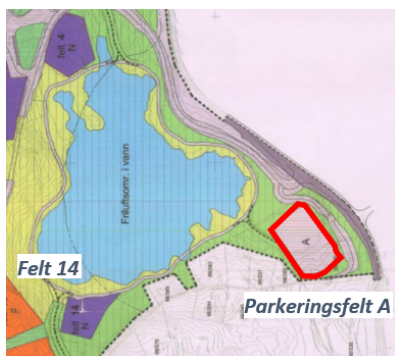
Planforslag mottatt 19.03.24, komplett planforslag mottatt: 16.08.24

Forhold til overordnet plan

Planområdet er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (vedtatt 2002) satt av til næring (herberge og bevertningssted). Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 25% BYA og tillatt mønehøyde over

gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 m. Reguleringsplanen blir da utfylt av en bebyggelsesplan (vedtatt 2004), 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. Planforslaget strider med gjeldende krav på et tradisjonelt tun, men nytt bygg vil trappes ned mot Geilotjødne med større avstand fra turstien sammenlignet med tenkt bebyggelse fra 2004. Planområdet berører deler av bebyggelsesplan for felt 7, 9, 10 og 20, og overlapper med felt 20 der skiløypetrasé går, men traséen er sikret som grøntstruktur.

Foreslått fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie strider da med de overordnede planene, men på grunnlag av prinsippvedtak for kalde og varme senger (se vedlagt) åpnes det for konsentrert fritidsbebyggelse her. 80% av enhetene bør ha en størrelse på mellom 30-100 m², og det skal også framgå av bestemmelsene at enhetene skal være tilrettelagt for utleie. Forslaget er i tråd med prinsipp vedtak, samt maks. tillatt mønehøyde, men det foreslås en økt utnyttelsesgrad på maks 32,3 % BYA. Iht. gjeldende plan skal parkering kun skje på parkeringsfelt A (se figur 1), og gjeldende plan tilrettelegger for en adkomstvei mellom feltene.



Figur 1. Reguleringsplan, 2002



Figur 2. Foreløpig situasjonsplan

Det foreslås en adkomst fra Aasremvegen nå i stedet, og ivaretagelse av Geilotjødne som en tursti og da uten trafikk. Det foreslås fortsatt 1,5 p-plass pr. boenhet i tråd med gjeldende reguleringsplan, 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. Som beskrevet i vedlagt vurdering av vannmiljø, ligger planområdet i umiddelbar nærhet til Geilotjødne, 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. Sprengningsarbeider i forbindelse med bygging kan medføre avrenning av nitrogen fra sprengstoffrester. Dette, i kombinasjon med høy pH kan føre til at ammonium omdannes til ammoniakk, som er akutt giftig for fisk. Videre kan skarpkanta partikler fra sprengningsarbeid gi mekaniske skader på fiskens hud og gjeller.

Vedlagt vannmiljø vurdering anbefaler at 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 foreslås også å utarbeide en miljøoppfølgingsplan senere ved byggesak, og at denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.

Overvannshåndtering

Det vises til vedlagt VA-plan. Dreneringslinjer som kommer inn mot planområdet fra vest kan avskjæres med grøft langs eksisterende turveg/skiløypetrasé. Det foreslås i VA-plan å utbedre grøft langs vegen for å hindre at flomvann renner inn, og at flomvannet ledes trygt ned til

Geilotjørne. Planfremmer mener at endelig løsning må tas ved detaljprosjektering, men overvannshåndtering er et eksempel på arealkrevende sikringstiltak som best ivaretas på overordnet plannivå. Det vurderes derfor at håndtering av dreneringslinjer blir et viktig avbøtende tiltak for å forhindre avrenning i anleggsfasen, og noe som bør sikres i planforslaget. Overvannshåndteringen ellers skal følge en tretrinnsstrategi hvor nedbøren først håndteres lokalt og åpent. Større nedbørsmengder ledes et åpent fordrøyningsvolum sør for tursti der overvann infiltreres, før utslipp til Geilotjøde gjennom ny stikkrenne. Det vil etableres et fordrøyningsanlegg i bestemmelsesområde #1 samt evt. tiltak for å forhindre forurensning i anleggsfasen.

Helse-/miljø og beredskapsforhold

Det vises til vedlagte VA-plan og tegninger, og forslag til reguleringsbestemmelse som sikrer at tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning, og på avløpsrenseanlegg, skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis. Felt 14 er planlagt tilknyttet eksisterende private VA-ledninger i Geilotjødnvegen, med etablerring av an pumpekum/pumpestasjon for spillvann nordvest i planområdet. Spillvann fra byggene kan gå med selvføll fram til pumpekummen, og pumpeledningen kan knyttes til eksisterende spillvannsledning. Det er også planlagt for at det skal kunne leveres slokkevannskapasitet på 50 l/s. Ny adkomstveg vil forholde seg til brannvesenets krav når det gjelder bredde, kurveradius og stigning. Det vurderes derfor at det vil være god adkomst helt frem til bebyggelsen for rednings- og slukkemannskap ved en uønsket hendelse, og at VA-plan er ellers tilstrekkelig.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget er ikke vurdert å ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen, men avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas.

Vurdering

Adkomst / parkering

I gjeldende reguleringsplan for fjellandsby (2002) står det at felt 14 er byggeområde for næring med potensielt gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud. Den regulerte veien mellom p-felt A og felt 14 ble aldri tenkt som hoved adkomst for biltrafikk da parkering måtte skje et annet sted. Nødvendig kjøring ble da tillatt til feltet, eksempelvis fra utrykningskjøretøy, mens varelevering som kunne generes blir da avhengig av endelig bruk. Planfremmer argumenterer at adkomst via Aasremvegen er det beste alternativet da man må ikke benytte trasé for eksisterende turveg langs Geilotjødne, og kan unngå kryssing av skiløype som blir nødvendig ved adkomst fra Geilotjødnvegen, Langetjødnvegen eller Hakkesetvegen. Det argumenteres også at foreslått adkomst gir kortest kjøring samt berøring av færrest eksisterende enheter i området. Parkeringsbehov dekkes også delvis utenfor planområdet på p-felt A.

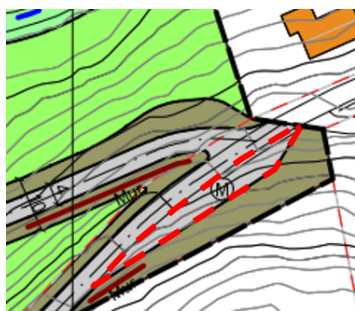
Det vises til innkomne merknader ved oppstart. Bl.a. nevner Kikut Vel at løypenettet rundt vannet representerer vellets tilgang til alpinbakken og løypenettet på Kikut ellers, og at denne delen av løypenettet må ikke påvirkes av en eventuell utbygging av området. Merknader ønsker samtidig at planen sikrer alternativ adkomst fra Geilotjødnveien siden den er beregnet for vintertrafikk. Nabogrunneiere har sendt innspill til administrasjonen etter varslingsfrist (se vedlagt), og påpeker at det allerede er sprengt løp for vann og avløp fra Geilotjødnveien til felt 14 (tillatelse for VA-anlegg ble gitt den 25.06.24). Det argumenteres at en adkomstvei i samme trasé kan unngå ytterligere inngrep i naturen, og at skiløypen kan enkelt vernes ved etablering av en bro. Administrasjonen har vurdert om alternativet kan gi tilstrekkelig adkomst til felt 14. Brannvesen krever 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%. Alternativet er ikke vurdert som hensiktsmessig gitt en stigning på ca. 13% (VA-traséen). En tilstrekkelig dimensjonert kjørbare bro vil også bli et vesentlig inngrep i friområdet.

Med parkering nå hovedsakelig i p-kjeller, og sett i et områdeperspektiv, anses frigjøring av areal på p-felt A som positiv for fjellandsbyen siden det er flere hytteområder som har rett til å parkere her. Ivaretagelse av Geilotjøde som tursti uten trafikk er også en tydelig fordel sammenlignet med gjeldende plan da nødvendig kjøring ble tillatt til felt 14. Økt bruk av Aasremvegen kan imidlertid skape ulemper for eksisterende brukere, selv om det sikres nytt møteplass (se under). Det konkluderes at planforslaget vil ha en nøytral konsekvens sammenlignet med gjeldende plan når det gjelder adkomst/parkering.

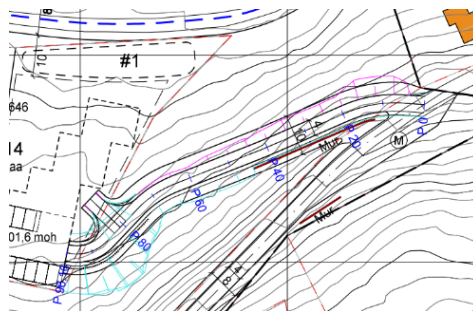
Adkomst fra Aasremvegen

En adkomst via Aasremvegen vil berøre mange flere enheter med biltrafikk sammenlignet med gjeldende plan, og administrasjonen er enig med innkomne merknader at brukere av veien har få muligheter å passere hverandre, særlig om vinteren. Innkomne merknader mener også at veien er underdimensjonert og derfor ikke tilstrekkelig for økt belastning. I henhold til brannvesenets krav må kjørebredde være minst 3,5 m, og brøyting og vedlikehold er derfor viktig gitt eksisterende bredden på ca. 3,5 m. Planfremmer har beregnet turproduksjon basert på maks. 22 enheter, men mener samtidig at ca. 44 bilturer i døgnet antas å være noe høyt da man ikke kan regne med at alle leiligheter vil være i bruk samtidig. Aasremvegen gir adkomst til 34 hytter, og nyere tomter (Aasrem-feltet) har plass til to biler. Eksisterende hytter vil da utgjøre den hoved andelen av trafikk på de større inn- og utfartsdagene, dersom alle parkeringsplasser er tatt i bruk.

Kikut Vel nevner imidlertid at Aasremvegen krever mye vedlikehold for å håndtere dagens trafikk, og mener at det er ikke mulig å utvide veien uten at det vil påføre betydelig ulempe. Gitt hvor bred vegen er, særlig foran den nye innkjørselen til felt 14, vurderer administrasjonen at økt biltrafikk kan ha en negativ konsekvens for fremkommelighet. Forholdsmessig avbøtende tiltak har derfor blitt drøftet med planfremmer, og det vises til vedlagt plankart med et areal til en ny møteplass for bil (figur 3). Møteplassen kan også forbedre sikt forbi felt 14, og arealet vil bli opparbeidet før igangsetting av nye bebyggelse. Arealet sikres som 'kjøreveg' i plankart med tilhørende rekkefølgebestemmelse, og innslagspunktet vil sikre at biler kan lettere passere området gjennom hoved anleggsperiode. Skilting kan være nødvendig for å unngå parkering, og brøyting/vedlikehold blir også viktig. Skilting og brøyting er dessuten privatrettslig, og ikke noe som kan reguleres. Dialog mellom utbygger og Kikut Vel er derfor hensiktsmessig.



Figur 3. Møteplass for bil



Figur 4. Veiprosjektering

Adkomsten ned til p-kjeller er prosjektert inntil skråningen slik at utbygger kan sikre en balanse mellom skjæring og fylling (se figur 4). Anleggsperioden vil bety vesentlig skjæring i bratt terreng, og mengde av fylling mot naboeiendommen måtte avklares på dette tidspunktet (se vedlagt TC103). Forslag til reguleringskart sikrer at alt kan gjennomføres innenfor arealet avsatt som annen veggrunn. Eksakt omfang av fylling redegjøres for senere ved byggesak, men det prosjekteres for minst 4 meter fra nabogrensen.

Utnyttelsesgrad

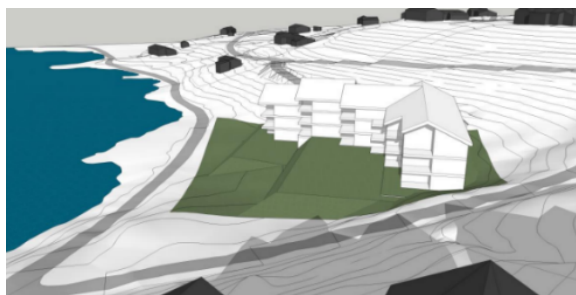
Planbeskrivelsen nevner at foreslått veiareal med vendehammer spiser litt av det opprinnelige byggeområde, og det samme gjelder regulert uteoppholdsareal. Utnyttelsesgraden er derfor

foreslått økt for å kompensere for tapt byggeareal, med maks 32,3 % BYA. For å bevare en vis fleksibilitet i prosjektet har planfremmer også foreslått et maks. antall enheter på 22.

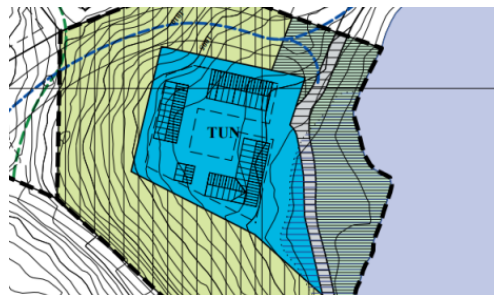
Sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan vil man etablere en 10 meter bred veg gjennom ca. 2,3 daa avsatt som friluftsområde. Inngrepet kommer da i tillegg til utbygging av feltet. Planbeskrivelsen viser også at arkitekten har prosjektert 21 enheter med BYA på 25%, og de leverte skissene anses som vesentlig gjennomtenkt selv om en mindre justering med vendehammeren er ikke inkludert. Planfremmer har foreslått maks. 14 enheter med BYA på 25% da forslaget ble først mottatt i mars 2024, og da uten areal sikret uteoppholdsareal. Det anses derfor som en 'kompensasjon' allerede at det prosjekteres for enda flere enheter. Foreslått økning er derfor ikke anbefalt, og da særlig gitt ulemper fra økt bruk av Aasremvegen.

Utforming

Forslaget vil stride med et tradisjonelt tun, og at konstruksjonene skal være stav/laft (se figur 5). Administrasjonen vurderer imidlertid at foreslått utforming kan utnytte området på en bedre måte enn bebyggelsesplan fra 2004 (figur 6). Sikring av tilstrekkelig felles leke- og utomhusareal nødvendigvis styrer den nye utformingen, og det vises også til sol skygge diagram i planbeskrivelsen (s. 40) som bekrefter at hensiktsmessig areal kan sikres. Utbyggingskonsept vurderes å ha et godt forhold til eksisterende løyper/stier da bygningskroppen vil ha en større avstand fra Geilotjødne enn gjeldende bebyggelsesplan.



Figur 5. Utbyggingskonsept



Figur 6. Bebyggelsesplan 2004

Anleggsperioden

Anleggsperioden vil berøre brukere av Aasremvegen, og etablering av den nye adkomsten samt møteplassen sikres før igangsetting an nye bebyggelse. Det skal ikke etableres egen mellomagringsplass på tomten, men planfremmer nevner at det er gitt tillatelse på arrondering av alpine nedfarter i området som vil trenge overskuddsmasser.