



Hol KOMMUNE

**Gnr. 66 , bnr. 635, 649, m.fl.
Geilo fjellandsby felt 17,
Detaljreguleringsplan**

**Vedtaksdato: 11.01.2012
Siste revisjonsdato: 25.04.2012**

Innholdsfortegnelse

1. SAMMENDRAG	2
2. INNLEDNING	3
2.1 OPPDRAGSGIVER OG EIERFORHOLD	3
2.2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET	3
2.3 NØKKELTALL OG AREALDISPONERING	3
2.4 OVERORDNEDE AREALPLANER	3
2.5 PLANSTATUS FOR TILGRENSENDE OMRÅDER	6
3. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	7
3.1 LOKALISERING.....	7
3.2 AVGRENSNING	8
3.3 EKSISTERENDE BEBYGGELSE	9
3.4 TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK.....	10
3.5 SOL- OG SKYGGEFORHOLD.....	11
3.6 VEGETASJON OG ANDRE NATURFORHOLD.....	14
3.7 TRAFIKK, TILKOMST OG KOMMUNALTEKNIKK	14
3.8 OFFENTLIG KOMMUNIKASJON.....	15
3.9 BARN OG UNGES BRUK AV OMRÅDET.....	16
3.10 KULTURMINNEVERDIER	16
3.11 RISIKO OG SÅRBARHET	17
5. PLANPROSESS.....	21
5.1 KUNNGJØRING OG VARSLING AV OPPSTART	21
6. MERKNADER.....	21
6.1 MERKNADER I FORBINDELSE MED PLANSTART	21
6.2 MERKNADER I FORBINDELSE MED OFFENTLIG HØRING	24
7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
7.1 INNLEDNING	30
7.2 REGULERINGSFORMÅL.....	30
7.3 BYGGEFORMÅL.....	32
7.4 UTEOPPHOLDSAREAL.....	33
7.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG / TRAFØ	34
7.6 VEG OG TRAFIKKAREAL.....	34
7.7 PARKERING.....	35
7.8 STØY.....	36
7.9 LANDSKAP	36
8. KONSEKVENSN AV PLANFORSLAGET	37
8.1 OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK.....	37
8.2 EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN	37
8.3 SOLFORHOLD	37
8.4 KONSEKVENSER FOR NABOER.....	38
8.5 TRAFIKKFORHOLD	39
8.6 KULTURMINNER	39
8.7 GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP.....	40
8.8 PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD	40
8.9 RISIKO OG SÅRBARHET	40
8.10 INFRASTRUKTUR	40
9 RETNINGSLINJER.....	41
9.1 ENERGI	41
VEDLEGG.....	41

1. Sammendrag

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å etablere fritidsboliger med tilhørende infrastruktur i samsvar med gjeldende overordnet plan: Geilo Fjellandsby (planid: 062004072). Opus Bergen AS er utførende konsulent for planleggingen. Tiltakshaver og eier er Kikutsikten AS.

Planforslaget legger til rette for 44 leiligheter, fordelt på 11 fritidsbygg. Det vil være 4 leiligheter per hytte. Det er lagt opp til 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplassene løses i felles parkeringsanlegg som tenkes etablert i underetasje innenfor hvert delfelt (F1-3), et mindre antall p-plasser løses ved flateparkering som vist i plankart. Utnyttingsgraden på hele planområdet er satt til $BYA = 2760 \text{ m}^2$.

Tiltakene i planområdet skal så langt det er praktisk mulig tilpasse seg landskapet og det skal tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Tiltaket blir vurdert til å ha liten konsekvens på tiliggende områder, og vil verken skape konflikt med eksisterende nabobebyggelse, biologisk mangfold eller trafikken i området. Planområdet ligger godt plassert i henhold til tilknytning til ski- og løypenettet som vist i Kommunedelplan for stier og løyper (2007-2011).

2. Innledning

2.1 Oppdragsgiver og eierforhold

Opus Bergen AS er utførende konsulent for planleggingen. Tiltakshaver og eier er Kikutsikten AS.

2.2 Formålet med planarbeidet

I gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (planid.:062004072) er felt 17 regulert til fritidsboliger med krav om bebyggelsesplan. Etter ny plan- og bygningslov er bebyggelsesplan utgått. Tilsvarende plannivå etter ny plan- og bygningslov er detaljregulering. Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å etablere fritidsboliger med tilhørende infrastruktur i samsvar med gjeldende områdeplan Geilo Fjellandsby, planid: 062004072.

2.3 Nøkkeltall og arealdisponering

Planområdet har en utnyttingsgrad på $BYA = 2760 \text{ m}^2$. Maksimal mønehøyde for hyttebebyggelse er satt til 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette gir rom for 2 etasjer og et loft. Der forholdene legger til rette for det, kan det i tillegg lages en liten leilighet i sokkeletasjen. Totalt antall parkeringsplasser er 79, derav er 35 av plassene gjesteparkering på åpen flat mark.

2.4 Overordnede arealplaner

Nasjonale mål og retningslinjer

I St.meld. nr. 14 (2004-2005) blir det trukket frem rammere for utvikling av fritidsbebyggelse. *"Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøvernverdier, ressursbruk og estetikk"*.

I T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging påpekes viktigheten av at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen.

I T-5/99 er følgende nasjonale mål ivaretatt: Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte. Å ivareta det offentlige ansvaret for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle.

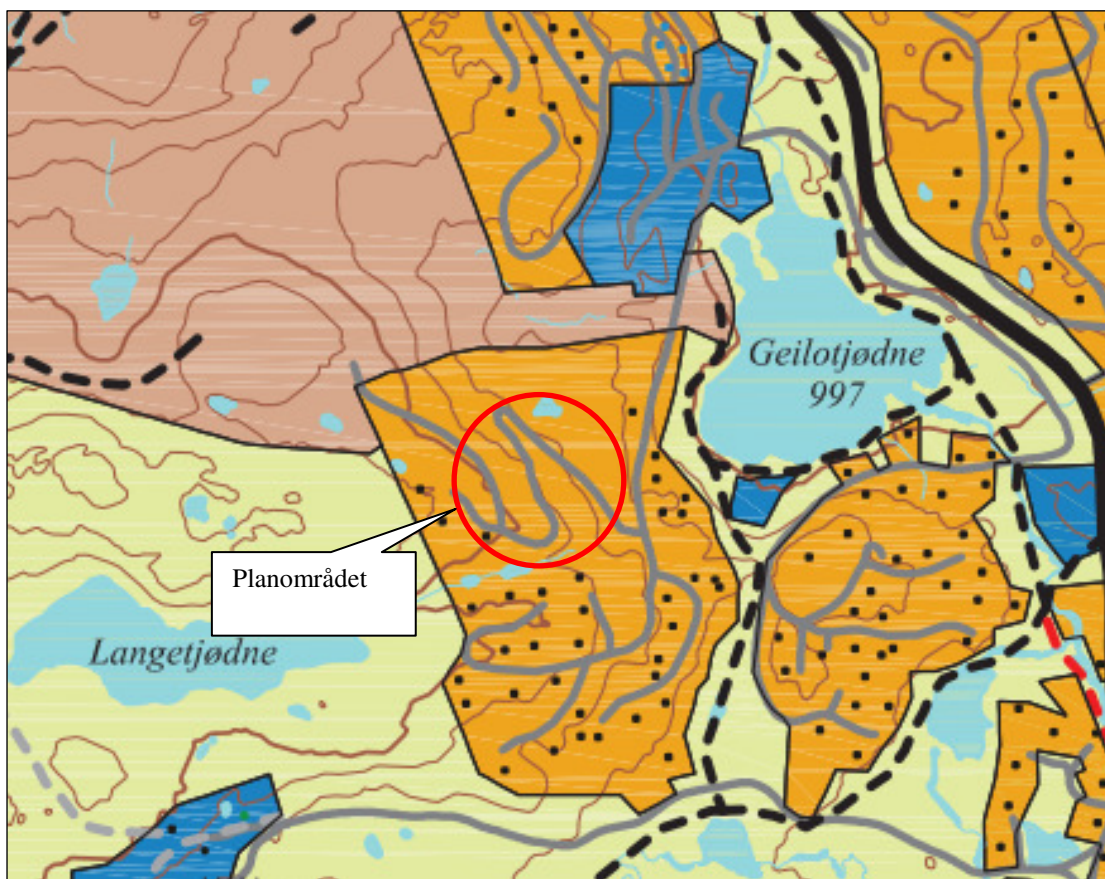
Fylkesplan

Utvikling av dalførene og midtfylket: "Det må utformes en fjellregionpolitikk som blant annet tar utgangspunkt i lokalsamfunnsutvikling, næringsliv, arealbruk og merkevarebygging".

Kommuneplaner

”Hol kommune skal blant annet legge til rette for rekreasjon og gode naturopplevelse. Hol kommune har visjon om at Hol kommune skal være en av landets beste hyttekommuner og Geilo skal være et sted der både fastboende og turister trives”. (Gjeldende kommuneplan for Hol (2010-2022)).

I gjeldende kommunedelplan, Geilo Fjellandsby, planid.:062004072, er området avsatt til fritidsbebyggelse.



Figur 2.1. Kommunedelplan for Geilo, 2010. Planområdet er innenfor rød sirkel og er avsatt til byggeområde med fritidsbebyggelse. Øst for plangrensen ligger Sørgrenda, bestående av hytteleiligheter. I vest grensen planområdet til hytter og i sør til et grøntdrag og hytter. Alpinbakke/skianlegg er etablert nord for planområdet.

Eventuelle temaplaner

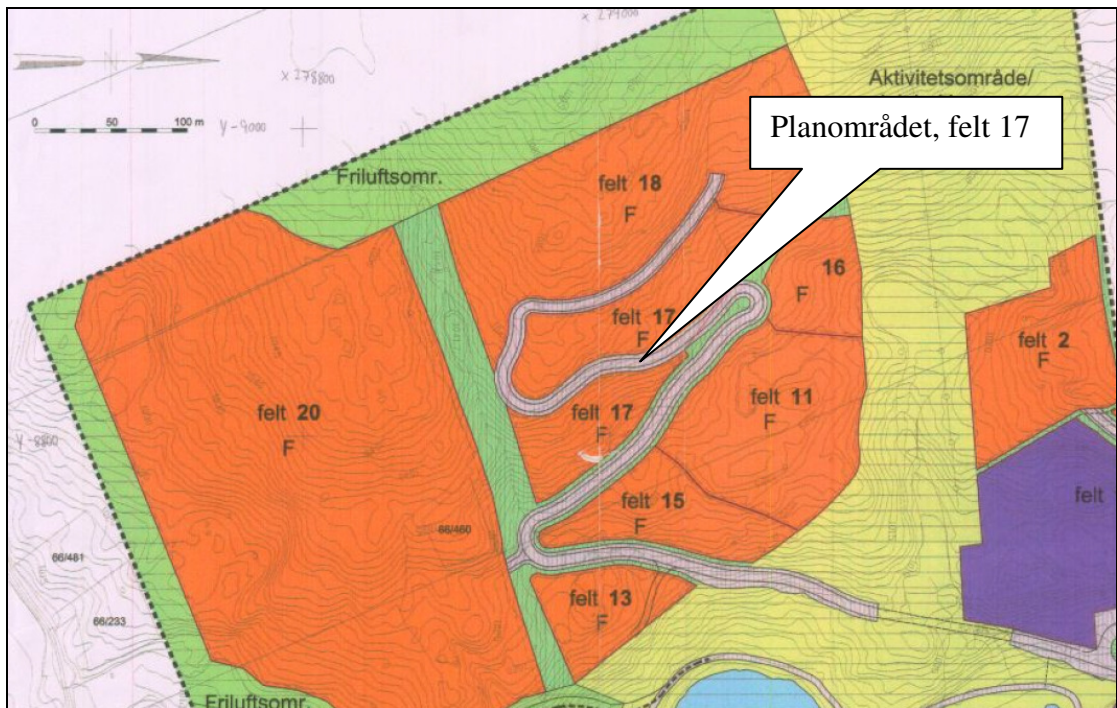
Hol kommune vedtok 28.06.07 kommunedelplan for stier og løyper (2007-2011). Figuren under viser området rundt Geilo fjellandsby. Planområdet er markert og skiløypetraseen i området er markert med rød linje (mye brukte løyper). Det er god tilgang til løypenettet fra planområdet. Det blir kjørt opp løype av tråkkemaskin sørøst, nord og vest for planområdet (jf. figur 2.2). Figuren under viser oppdaterte skiløypetraseer pr. 07.12.2011.



Figur 2.2. Kommunedelplan for stier og løyper (2007-2011), justert og oppdatert pr. 07.12.2011. Tråkkemaskin kjører opp løypenettverk som er mye brukt (markert røde linjer). Planområdet er innenfor merket sirkel.

2.5 Planstatus for tilgrensende områder

Hele området er regulert i flatereguleringsplan for Geilo fjellandsby (plannr.:062004072, 2003). Områdene rundt planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i flatereguleringen. For felt 17, i overordnet plan, er det angitt en maksimal tillatt %-BYA = 20 %. Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9,5 meter. Før det kan gis rammetillatelse i byggeområdene, må det foreligge vedtatt/godkjent bebyggelsesplan. Etter ny plan- og bygningslov er ”bebyggelsesplan” utgått. Tilsvarende plannivå etter ny plan- og bygningslov (2009) vil være detaljregulering.

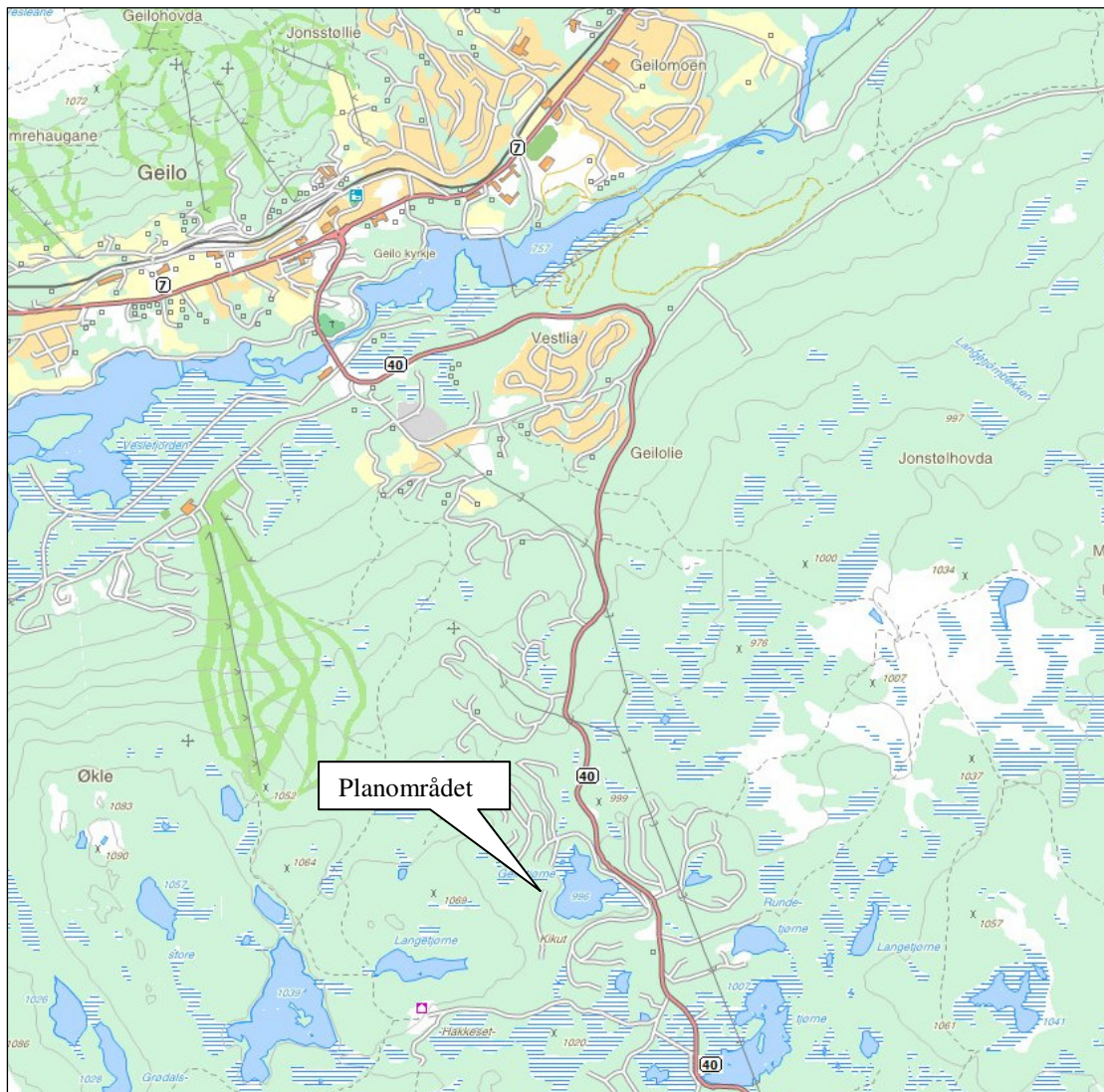


Figur 2.3. Områderegeringsplan for Geilo Fjellandsby (plannr.:062004072).

3. Planområdet, eksisterende forhold

3.1 Lokalisering

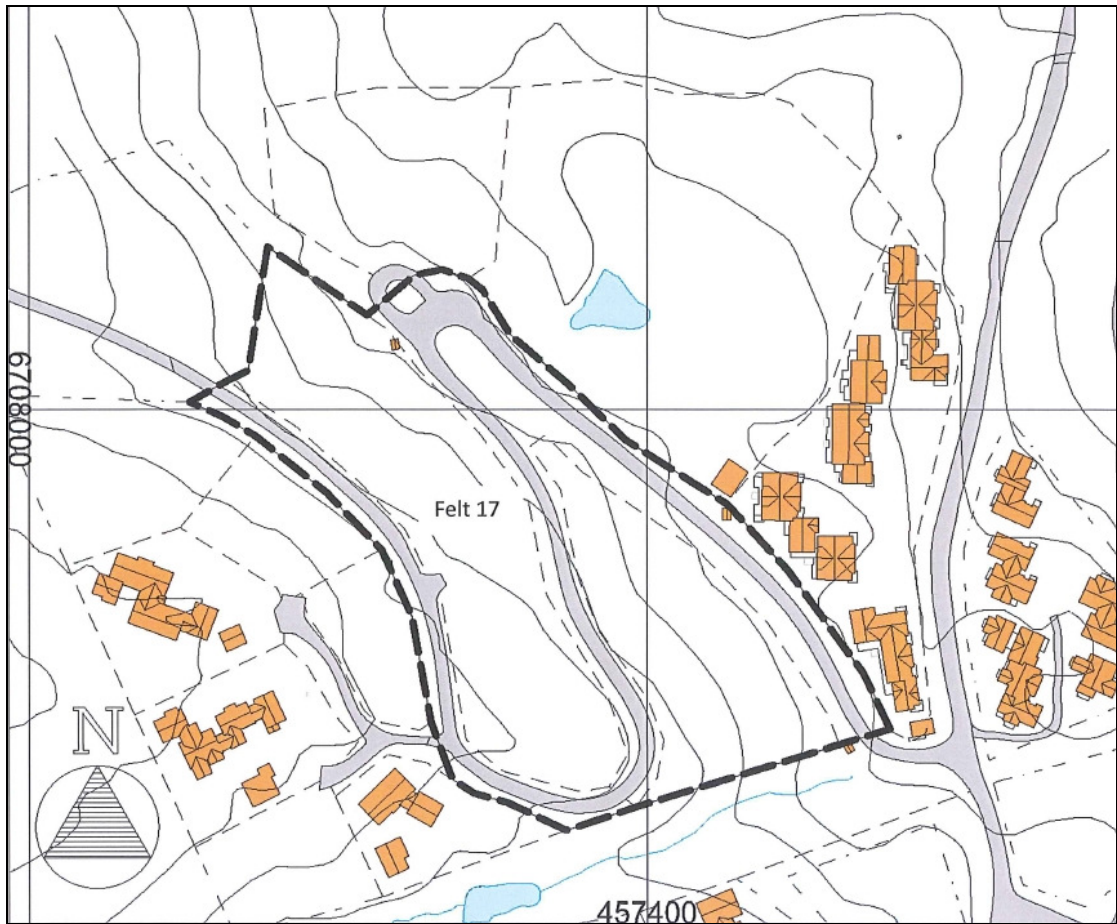
Planområdet er lokalisert på Kikut i Hol kommune. Felt 17 ligger vest for Geilotjørne, omtrent 5 km sør for jernbanestasjonen og vintersportsområdet på Geilo. Like øst for planområdet går fylkesvei 40. Tilkost fra Bergen er via FV7 som møter FV40 ved Geilo.



Figur 3.1. Lokalisering av planområdet

3.2 Avgrensning

Planområdet har en størrelse på ca.18 daa og omfatter eiendom gnr. 66 bnr. 649 og 624.



Figur 3.2. Avgrensning av planområdet.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er i dag ubebyggt. Området vest for plangrensen er bebyggt med store hytter. Tilliggende areal i øst består i dag av hytteleiligheter.



Figur 3.3. Bebyggelse like øst for planområdet består av flere nyere leilighetskompleks (Sørgrenda).

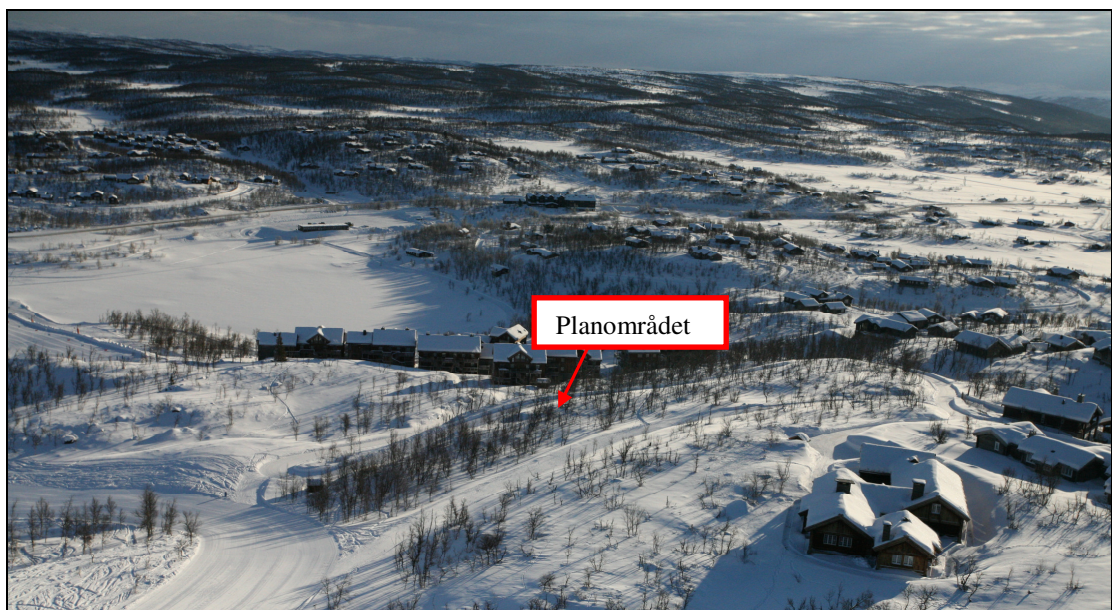


Figur 3.4. Sørgrenda sett fra adkomstvei i nordvest.

3.4 Topografi og landskapstrekk

Topografi

Planområdet ligger i overgangen mellom fjellbjørkeskog og fjell. Terrenget heller mot nordøst og ligger i ytterkanten av en skibakke. Helningskartet viser at deler av planområdet lokalt har en helning mellom 1:4 og 1: 6, men at det også er områder som er brattere enn 1:4, særlig i nordre del av området. Spesielt i søndre del av området er helningen slakere enn 1:6. Snittene viser at helning i tomteområdene ligger mellom 1:3,2 og 1:13. Omkringliggende areal har vekslende topografi med noen koller og flater. Et større tjern kalt Geilotjørn er en del av landskapsbildet sett fra vest (figur 3.6).



Figur 3.5. Planområdet sett fra vest.

Landskap

Planområdet ligger innenfor landskapsregionen Fjellskogen i Sør-Norge, med underregion Tunhovd (Nasjonalt referansesystem for landskap, NIJOS 2005). Landskapsregionen omfatter store sammenhengende fjellskogsområder på Sørlandet, Østlandet og i Trøndelag. Det er selve fjellskogen som her utgjør den samlende hovedkomponenten, og som skaper grunnlaget for landskapstypen. Fjellskogen har med andre ord stor betydning for store områders overordnede landskapskarakter.

Selv om store deler av landskapsregionen kan fremstå som urørt, er det kun 10 av 45 underregioner som har deler med status inngrepsfrie naturområder (fem av dem ligger i Nord-Trøndelag). Landskapstypen er etterhvert preget av ”nye” kulturlandskap som for fullt har vokst fram de siste 50 åra. Enten stedvis som hyttebyer (Ustaoset, Geilo, Beitostølen, Trysilfjellet m.fl.), spredte hyttegrender, enkelthytter, hoteller eller alpinanlegg. Dette gjelder også for planområdet, hvor arealene rundt allerede er preget av bebyggelse og teknisk infrastruktur.



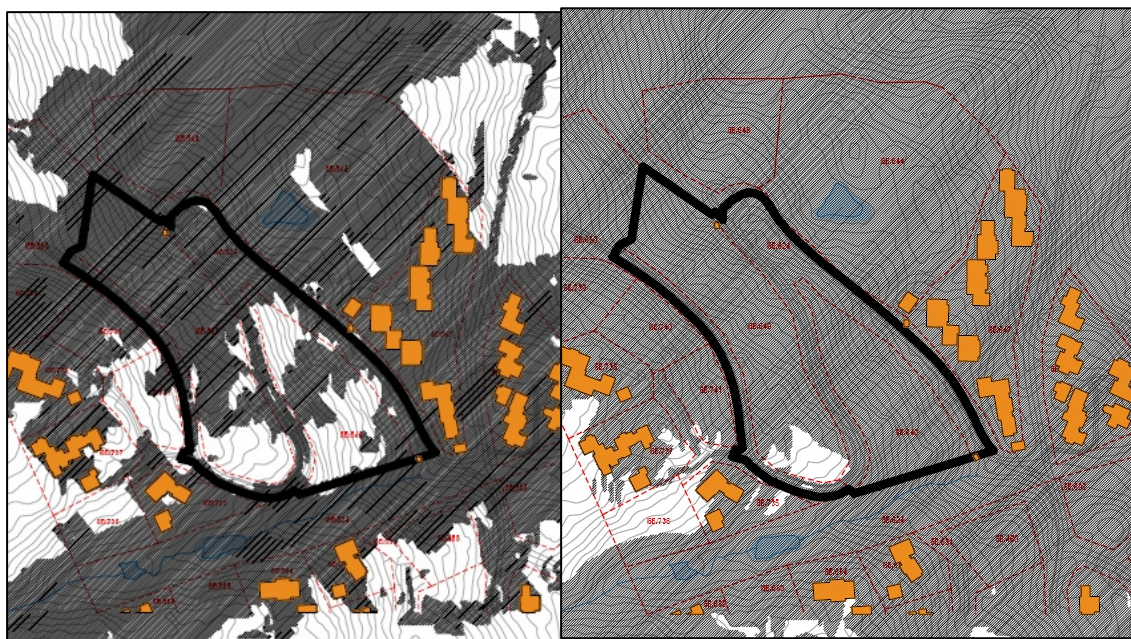
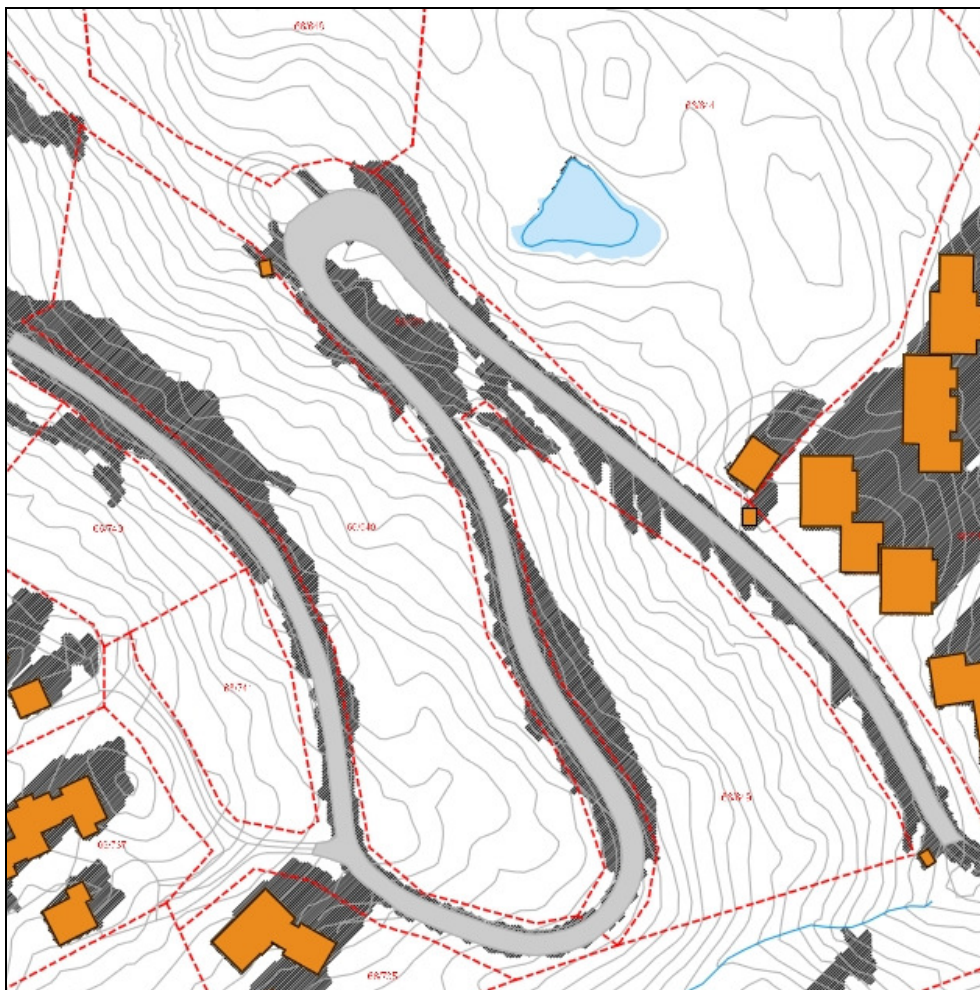
Figur 3.6. Overordnet landskapsrom og planområdets orientering.

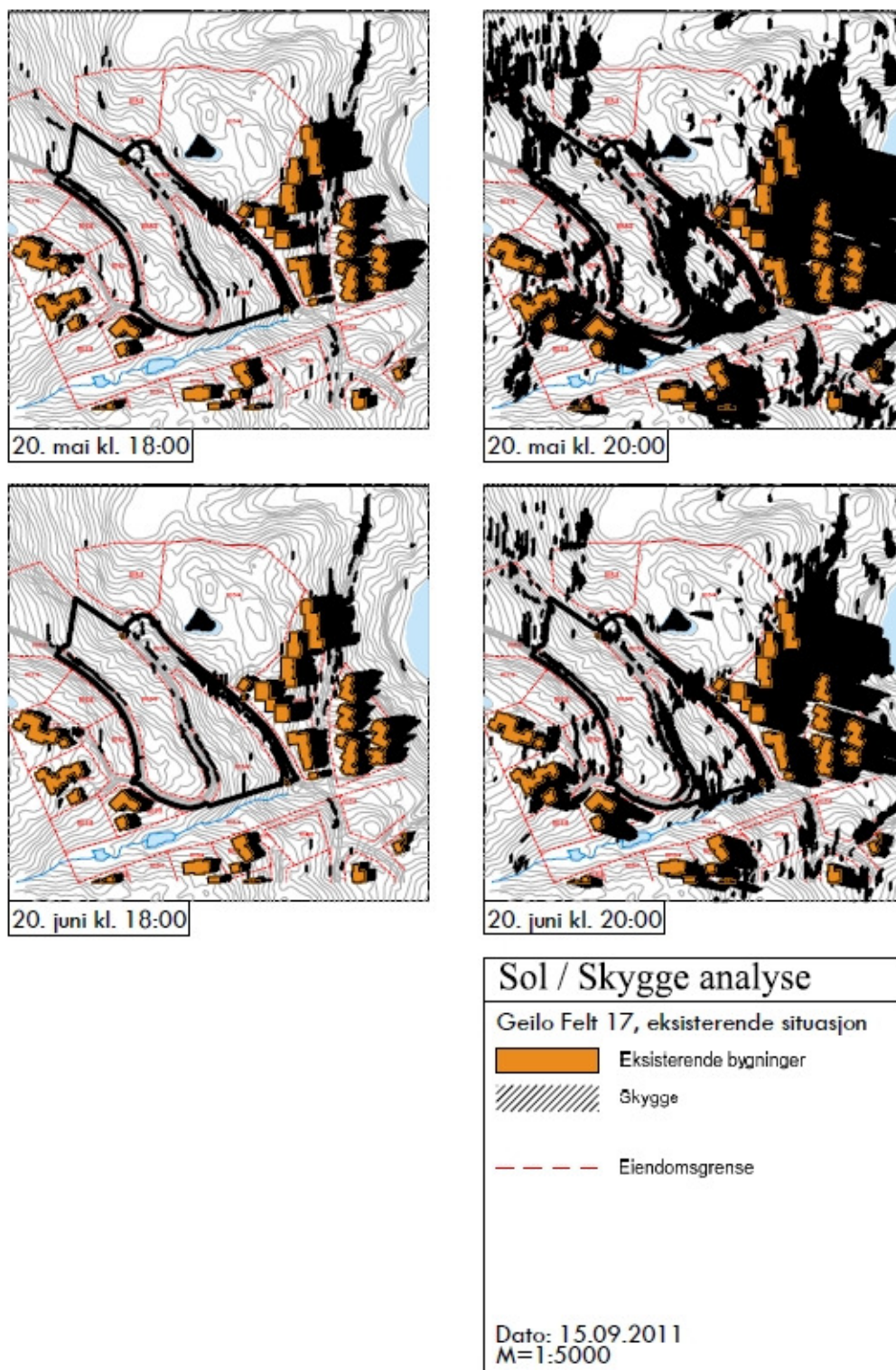
Som figuren viser, vender planområdet (oransje) seg innover i det overordnede landskapsrommet (gult), hvor Geilotjørn fungerer som en gulvflate. Bygningene er plassert midt i landskapsrommets avgrensning (vegg).

Siktlinjene i det overordnede landskapet kan være lange og gi innsyn fra flere kanter. Landskapets sårbarhet vurderes likevel ikke som særlig stor, fordi det overordnede landskapsrommet ikke bærer preg av urørthet. I synslinjen på tvers av landskapsrommet ligger korresponderende teknisk infrastruktur og byggetiltak, i tillegg til bygde strukturer rett nedenfor og bak planområdet.

3.5 Sol- og skyggeforhold

Ettersom planområdet ligger i et delvis åpent landskap og er østvendt, vil solforholdene være tilfredsstillende. Figur 3.7 viser at det ved vårjevndøgn kl. 15 er gode solforhold i hele planområdet. På nyåret er det totalt sett lite sol i området (Figur 3.8). Høydedraget sørvest for planområdet resulterer i at deler av planområdet er skyggelagt ut på ettermiddagen vinterstid.





Figur 3.9. Soldiagram over eksisterende situasjon 20. mai og 20. juni, kl. 18.00 og 20.00

3.6 Vegetasjon og andre naturforhold

Planområdet ligger i overgangen mellom fjellbjørkeskog og fjell i lavalpin sone. Fattige bergarter som ryolitt og ryodacitt er vanlig i området (NGU, 2011). Vegetasjonen er dominert av mosekledd berg, bjørk, lyngarter og graminider. Det er ikke registrert noen arter i planområdet verken i naturbase eller artskart. Det er imidlertid registrert flere arter like ved planområdet i artskart (Artsdatabanken.no), blant annet er det registrert fiskemåke nordøst for planområdet. Fiskemåke er i kategorien nær truet (NT) i rødlista (2011). Andre fuglearter som er observert i området anses som livskraftige. Vest for planområdet er det registrert et viltområde for orrfugl (Naturbase). Registreringsårstallet er antatt til å være fra 2000 (Naturbase). En del utbygging har skjedd siden den tid, og en kan anta at leveområdet trolig har forflyttet seg vestover. I Geilotjørna er det registrert ørekyt og aure. Ørekyt er en fremmedart.



Figur 3.10. Vegetasjonen i området er preget av eksisterende utbygging. I tresjiktet, der det ikke er gjort tekniske inngrep, er det fjellbjørk som dominerer. Mellom bebyggelse er der rester av bjørkeskog, vei og alpinbakke. Det er stort innslag av geiterams i feltsjiktet. I bakgrunnen i bilde ligger Geilotjørne.

3.7 Trafikk, tilkomst og kommunalteknikk

Tilkomst fra Bergen eller Oslo er via Rv7 via Haugastøl eller Hol. Rv7 møter FV 40, Skurdalsvegen, ved Geilo. Fylkesvei 40, Skurdalsveien passerer like øst for planområdet. Skurdalsvegen har ÅDT 2000-4000, fartsgrensen på denne veien er 80 km/t. Adkomstvegen fra Skurdalsvegen til planområdet er den private veien Geilotjødnvegen, denne veien har fartsgrense 30 km/t (Nasjonal vegdatabank).



Figur 3.11. Fylkesvei 40, Skurdalsvegen. Planområdet er ligger til venstre i bildet.



Figur 3.12. Krysset mellom fylkesvei 40, Skurdalsvegen og den private vegen Geilotjødnvegen. Planområdet ligger til vestre i bildet.

3.8 Offentlig kommunikasjon

Det er flere busselskap som har bussforbindelse til Geilo, 5 km nord for planområdet. Det er busstopp langs Skurdalsvegen, omtrent 100 m fra krysset til Geilotjødnvegen. Hallingbussen går mellom Oslo-Geilo. Sogn og Fjordane Ekspressen går mellom Geilo-Førde og Geilo-Sogndal. Numedalsekspressen fra Geilo til Kongsberg, går forbi området 2 ganger daglig. Skolerute fra Dagali til Geilo har daglige avganger. Det tar imidlertid kun 3 timer med tog fra Bergen, og 3,5 fra Oslo til Geilo og det er i gjennomsnitt 5 togavganger i døgnet på strekning Oslo-Bergen og Bergen-Oslo.

3.9 Barn og unges bruk av området

Planområdet er en del av Geilo Fjellandsby og blir i dag brukt til turgåing, alpint og langrenn. Sentralt i Geilo Fjellandsby, like nedenfor planområdet er det mulighet for å ta skiheis opp til Kikuttoppen. Fra toppen har man gode løype- og skiforbindelser ned til Vestlia og Geilo, eller man kan velge mellom ulike turtrasèer som vist i Kommunedelplan for stier og løyper (figur 2.2). Geilo Fjellandsby er først og fremst et vintersportsted med hytter, leilighetsbygg og et større skianlegg med skiheiser og tilhørende fasiliteter. Det er imidlertid også et utvalg av aktiviteter for barn og voksne i regi av Geilo fjellandsby eller lokale aktører i sommersesongen. Det tilbys alt fra tradisjonelle aktiviteter som rideturer, fiske og sykkelturer til mer spesielle som buldrevegg og frisbeegolf.

3.10 Kulturminneverdier

Det er foretatt søk i kulturminnesøkbasen. Det er ingen registrerte kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

3.11 Risiko og sårbarhet

ROS-vurdering:

I dette kapitlet er det gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering (ROS-vurdering) tilknyttet reguleringsplanen.

Det er laget en ROS-analyse av tiltaket ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Vurderingen er gjennomført av Opus Bergen AS som en del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavers kunnskap om planområdet og nærområdet til dette.

ROS-analysen:

Analysen er basert på sjekklister i Hol kommune sin mal for planframstilling. Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer hver uke/ forhold som er kontinuerlig til stede i området
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer kvar måned/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer hvert år/ kjenner til tilfeller med kortere varighet
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfelle (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
- Lite sannsynlig/ ingen tilfelle (1): Kjenner ingen tilfelle, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/ farlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner
5. Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Risikomatrise:

- Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må settes i verk for å redusere denne til gul eller grønn.
- Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduser risikoen.
- Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes
- • Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes
- Tiltak som reduserer sannsynlighet blir vurdert først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, blir tiltak som begrenser konsekvensene vurdert

De tema som er risikovurdert i tabellen på neste side er basert på Hol kommune sin mal for planarbeid. I tillegg har en vurdert om andre ROS-tema som kan være aktuelle. Tabellen under viser ei oppstilling av risiko og sannsynlighet for planområdet.

Hendelse/ situasjon	Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
------------------------	---------	------------	------------	--------	------------------

Naturskade					
Risiko for ras	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Mindre alvorlig/en viss fare 2	4	Faren for ras vurderes som mindre sannsynlig. Det antas at det ikke er nødvendig med skredvurderinger i planområdet. Det er lite løsmasser i området.
Flom	Nei	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Blir vurdert som lite sannsynlig.
Vind	Ja	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind.
Forurensning					
Luftforurensing	Nei	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	Planområdet ligger et godt stykke fra Skurdalsveien. Veiene i området har nokså lav ÅDT, og representerer derfor ikke en forurensingskilde.
Grunnforurensing	Nei	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Det har ikke vært aktivitet i området som kan gi grunn til å tro at grunnen er forurenset.
Støy	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfelle 2	Mindre alvorlig/en viss fare 2	4	Det antas at ny bebyggelse vil holde seg innenfor grenseverdiene for støy, men noe støy må forventes fra alpinanleggets åpningstider. Det er utarbeidet støyrapporter i forbindelse med reguleringsplaner som ligger nærmere hovedvegen.
Radon		Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	Det er ikke kjent at det er høye radonverdier i Planområdet, men bergart i området er ryolitt og ryodacitt. Dette er bergarter som er kjent for å kunne gi radonstråling. Det er påbudt med radonsperre i alle bygg som er beregnet for varig opphold jfr. teknisk forskrift, TEK 10.
Hendelse					
Eksplisjon	Nei	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Betydelig/ Kritisk 3	3	Planområdet ligger ikke nær lager av farlige stoff og er heller ikke ansett for å være et bombemål.

Trafikkulyk	Nei	Lite sannsynlig ingen tilfeller 1	Betydelig/ Kritisk 3	3	Det er ikke registrert trafikkulykker i forbindelse med planområdet.
Andre ulyk	Nei	-	-	-	
Brann	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Svært alvorlig 5	10	En brann vil kunne være alt fra ubetydelig til svært alvorlig. Utbyg- ging vil følge brannkrav i teknisk forskrift. Nærmeste brannstasjon er Geilo brannvesen, omtrent 5 km nord for planområdet.

5. Planprosess

5.1 Kunngjøring og varsling av oppstart

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 08.04.2010. Oppstart av planarbeid ble kunngjort i avisa Hallingdølen 15.05.2010 og Bergens tidene 15.05.10. Kunngjøringen har også lagt ute på Opus Bergen AS sine nettsider. Det ble sendt egne varselbrev til involverte parter, naboer, offentlige og private høringsinstanser datert 02.08.11. Merknadsfristen ble satt til 27.08.11.

6. Merknader

6.1 Merknader i forbindelse med planstart

Oversikt over merknader		Brev datert:
Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser:		
	Fylkesmannen i Buskerud	26.08.2011
	Statens vegvesen	06.10.2011
Privatpersoner:		
	Sameiet Sørgrenda Fritidsleiligheter v/Sabrina Gundersen	19.08.2011
	Tore Gard	27.08.2011

Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser

Fylkesmannen, brev datert 26.08.2011

Det legges vekt på å ivareta en god intern grøntstruktur som eventuelle stier og løyper, og sikrer tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder. Videre viser fylkesmannen til Den europeiske landskapskonvensjonen, landskapsmessige og estetiske forhold må vektlegges.

Ut fra kartgrunnlaget ser det ut til at det går et vassdrag like syd for felt 17. Fylkesmannen ber om at St. meld nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* og § 1-8 i plan og bygningsloven blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet. Det vises også til Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven av 19. juni, 2009). Der det fastsettes mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. En del av planarbeidet må redgjøre for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Fylkesmannen ber om at muligheten for miljøvennlige energiløsninger blir utredet som en del av planarbeidet og det minner om at plan- og bygningslov gir hjemmel til å stille krav om at nye byggeområder skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse.

Det bør legges vekt på en trafiksikkerhet for gående og syklende og at tilgjengeligheten til kollektive transportmidler blir søkt ivaretatt.

Det bes om at planlegger vektlegger prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres spesielt for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom egne reguleringsbestemmelser.

Dersom deler av områdene er støyutsatte, må støyfaglige utredninger følge saken ved offentlig ettersyn og eventuelle nødvendige støytiltak innarbeides i planen.

Planlegger kommenterer:

Planen er vurdert opp mot naturmangfoldsloven. Det er lagt inn retningslinjer for energiløsninger i planen. Trafiksikkerhet er vurdert i planen og det er lagt inn krav til universell utforming i planbestemmelsene. Det er utarbeidet støyrapport for området i forbindelse med nærliggende planer. Disse støyrapportene er lagt inn som vedlegg og dokumenterer at støyforholdene er holder seg innenfor grenseverdiene, iht. støykravene i T-1442.

Statens vegvesen

I henhold til bestemmelsene i § 2.1 i reguleringsplanen for Geilo fjellandsby oppfordres det til å lage felles bebyggelsesplan for to eller flere felt samtidig. De to angitte planområdene, felt 2 og 17, ligger ikke fysisk inntil hverandre og Statens vegvesen forstår det slik at det her bør utarbeides to detaljplaner med hvert sitt vedtak jf. fylkesmannens brev datert 24.08.2011.

Hvis planforslaget medfører nødvendige endringer av vei- og trafikkforhold på riks- eller fylkesvei må dette tas vare på i planarbeidet. I bestemmelse til overordnet plan er det flere rekkefølgekrav som berører detaljplanen:

- § 3.4 og 6.2, parkering
- § 5.1 skjermingssone, støyvoll
- § 5.2 kryss til fv. 40 (tidligere rv.40)
- § 6.7 gangvei/skiløype

Angående støyvoll presiserte Statens vegvesen i brev datert 19.05.2004 at de ikke kunne gå inn for at det gis noen byggetillatelser for området som "uten støyvoll vil få for høyt støynivå". Støyvollen er nå etablert. I en oppdatert avtale SVV v/Erik Furuseth om støyvoll datert 14.04.2009 er det gjort avtale om støtte-tiltak for drift av kostnader til snøbrøyting.

Statens vegvesen forutsetter at de kan gi ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn og varsler allerede nå at dersom nevnte forhold ikke er gjennomført/innarbeidet, vil dette kunne føre til innsigelse fra dem.

Planlegger kommenterer:

Reguleringsplan for felt 2 og felt 17 vil ha separate planprosesser. Planforslaget medfører ikke endringer av veg- og trafikkforhold utover rammer gitt i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. §3.4, §6.2 eller §6.7 i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby inneholder ikke rekkefølgekrav. Det gjør imidlertid §5.1 og §5.2. I §5.1 heter det bl.a. "Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i støyutsatte områder før bestemmelsene i dette punkt er oppfylt". Bestemmelsene i denne paragrafen omhandler etablering av støyvoll. Støyvollen er etablert og relevante avtaler er inngått. Vedlagte støyrapporter dokumenterer dessuten at felt 17 i sin helhet

ikke er støyutsatt, med eller uten støyvoll. §5.2 omhandler krysset til fv40. Dette krysset er etablert.

Uttalelser fra privatpersoner

Sameiet Sørgrenda Fritidsleiligheter v/Sabrina Gundersen

Som nabo til Felt 17 er de svært opptatt av at bebyggelsen tilpasses terrenget. Da terrenget er svært bratt mot Sørgrenda, forutsettes det at bebyggelsen ikke blir ruvende slik at det bryter horisontlinjen/landskapssiluetten mot vest (sett fra Sørgrenda) da dette vil frata både Sørgrenda og Geilotjødn solforhold og lys, spesielt vinterstid. Det kan muligens løses ved å grave ned bebyggelsen ned i terrenget som en "terrassert" bebyggelse eller redusere høyden på byggene.

Planlegger kommenterer:

Foreslåtte volum, høyder og planavgrensning er allerede avklart i gjeldende reguleringsplan: Geilo fjellandsby (plannr.:062004072). Geilo fjellandsby legger føringer for volum, høyder og planavgrensningen i den foreslåtte detaljreguleringen. 3D-presentasjon i figur 7.3 viser planlagt bebyggelse sett fra øst. Jf. bestemmelsespunkt 2.1 skal tiltaket så langt det er praktisk lar seg gjøre, tilpasse seg landskapet og ta hensyn til terreng og vegetasjon. Mellom bebyggelsen legges det til rette for større åpne ubebygde områder.

Soldiagrammene viser at tiltaket ikke vil skygge for solen på nyåret, solforholdene er da totalt sett dårlige i området rundt. Planområdet er delvis skyggelagt ut på ettermiddagen en januardag, imens område sør for planområdet er totalt skyggelagt (figur 3.7). Soldiagram ved vårjevndøgn (figur 3.7 og vedlagt sol/skyggediagram) viser at tiltaket vil ha liten konsekvens på eksisterende solforhold. Som følge av tiltaket vil det være noe utvidet skygge ved de tre nordligste hyttene på eiendom gnr. 66 bnr. 647 ved vårjevndøgn kl 15.00 (se vedlegg). Uansett vil hele området være skyggelagt på vårjevndøgn kl. 18.00 (se vedlegg). Når det gjelder sommerstid vil tiltaket ha minimale konsekvenser for solforholdene. Figurene 3.8 og vedlagt sol/skyggediagram viser at kveldssolen, kl 20.00, vil forsvinne på en del av Sørgrenda den 20. juni. Dette gjelder kun mindre deler av leilighetskompleks lengst sør i rekken som grenser til felt 17.

Tore Gard

Som eieren av eiendom 66/735, Geilotjødnveien 60, er Gard antagelig den part som vil bli mest berørt av en eventuell utbygging av felt 17. Det refereres til utnyttelse av tomt, maks byggehøyde og estetisk utforming m.m.

Ved eventuell utbygging av nevnte tomt vil store deler av utsikt fra Gard sin eiendom bli sjenert. Det bes om vennligst om at det blir orientert om alle relevante dokumenter/korrespondanse i sakens anledning til den undertegnede.

Planlegger kommenterer:

Hele området er regulert i flatereguleringsplan for Geilo fjellandsby (plannr.:062004072, 2003), og planområdet er avsatt til byggeområde med fritidsbebyggelse. Det er derfor allerede klarert at det vil komme bebyggelse som grenser til eksisterende vei og eiendom 66/735. Foreslåtte volum, høyder og

planavgrensning er avklart i gjeldende reguleringsplan: Geilo fjellandsby (plannr.:062004072). Denne planen legger føringer for volum, høyder og planavgrensningen i den foreslåtte detaljreguleringen. 3D-presentasjonene i figur 8.3 og 8.4 viser nærmeste planlagt bebyggelse til Tore Gard sin eiendom. Det er ønskelig å minimere negative konsekvenser for nærmeste naboer ved å vektlegge estetiske utforminger jf. bestemmelsespunkt 2.2 og 3.1. Som 3D-illustrasjonene viser, åpner man for større ubebygde areal i mellom hyttebebyggelse, utsikten fra naboer i vest vil derfor delvis bli bevart. Det er ikke planlagt flateparkering i nærheten av Tore Gard sin tomt. Generelt er parkeringen lagt til under bakken, imens enkelte mindre områder foreslås til flateparkering.

6.2 Merknader i forbindelse med offentlig høring

Oversikt over merknader		Brev datert:
Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser:		
	Fylkesmannen i Buskerud	15.03.12
	Statens Vegvesen	12.03.12
Privatpersoner/bedrifter:		
	Sameiet Sørgrenda Fritidsleiligheter	02.03.12
	Kristin Espelien	15.03.12
	Halling Plan, for Tore Gard	15.03.12

Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser

Fylkesmannen i Buskerud, i brev av 15.03.12

Miljømessige forhold:

Har tidligere i brev av 24.08.2011 bedt om at forhold knyttet til landskap, klima, naturmangfold, støy og bekkedrag ble tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

Anbefaler at det i § 3.3 om uteoppholdsarealer, stilles krav om opparbeidelse av lekeplass. Området har god tilgang til sti- og løypenettet og skiløypa gjennom området er ivaretatt som en del av grønnstrukturen. Det er positivt at det planlegges trafikk sikre gang- og sykkelveier som snarveier gjennom området.

Planområdet er stedvis bratt og eksponert mot større områder. Landskapsrommet og nærområdene til planområdet er imidlertid allerede i stor grad preget av inngrep som teknisk infrastruktur og bebyggelse i form av leilighetsbygg og annen fritidsbebyggelse. Det er utarbeidet bestemmelser om utforming av bygninger, materialbruk m.m. Det fremkommer at utnyttningen av området er planmessig avklart.

Planbeskrivelsen konkluderer med at tiltaket ikke vil skape konflikt med biologisk mangfold. Det er innarbeidet retningslinjer om at alle bygg skal ha vann som

energibærer, at alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket og energikilden kan være jordvarme, gass, ved eller biopellets. Ber om det også blir tatt inn juridisk bindende reguleringsbestemmelse om at byggeområdet skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse.

Ber om at det legges vekt på en trafikksikkerhet for gående og syklende og at tilgjengeligheten til kollektive transportmidler blir søkt ivaretatt.

Landbruks og næringsmessige forhold:

Kan ikke se at saken kommer i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

Planlegger kommenterer:

Det er lagt til rette for 5 ulike uteoppholdsarealer innenfor planområdet. De fire gangveiene som går gjennom planområdet er i seg selv forebyggende m.h.p. trafikksikkerhet. Når det gjelder tilgjengelighet til kollektive transportmidler, er det omtrent 800 m til nærmeste busstopp. Her går bla. Numedalsekspressen forbi to ganger daglig. Gangveien langs Geilotjørn kan benyttes som tilkomstsvei til busstoppet fra planområdet.

Statens Vegvesen, i brev av 12.03.12

Støyvoll er etablert for å sikre at alle felt får en støybelastning under 50 dBA. Støyvollen ble imidlertid anlagt og utformet på en slik måte at snøansamlinger langs denne førte til problemer med vinterdriften på Fv. 40, langs den utstrekningen støyvollen har. I avtale om ”støtte-tiltak for drift av kostnader til snøbrøyting”, må Geilo Fjellandsby AS betale penger til SVV dersom den løpende funksjonskontrakten påføres økte kostnader til brøyting. De er i tillegg pålagt å frese bort eventuell snø om gir problemer for driften av Fv 40 forbi støyvollen. Denne avtalen fungerer tilfredsstillende pr dags dato og den evalueres fortløpende av SVV og Geilo Utvikling AS.

SVV mener at det burde gjøres en oppdatert og mer detaljert bergning av støy for den enkelte plan innenfor den overordnede plan for Geilo Fjellandsby. Det skal da legges til en trafikkvekst minst 10 år fram i tid fra etablering av støyømfintlig bebyggelse, da støyretningslinjen er skjerpet de siste årene. Det vil være viktig at støyforholdene er sikret i bestemmelsene til den enkelte plan.

Merknadene er ikke til hinder for kommunal sluttbehandling av planen.

Planlegger kommenterer:

Det planlegges å utføre nye støyberegninger for Geilo Fjellandsby. Felt 17 er så langt fra støykilden at det ikke er nødvendig å utføre nye støyberegninger i forbindelse med reguleringsprosessen. Når det gjelder maksimalt støynivå, er dette uansett sikret i bestemmelsespkt. 3.3.

Privatpersoner/bedrifter

Sameiet Sørgrenda Fritidsleiligheter, i e-post av 02.03.15\2

Forutsetter at bebyggelsen ikke blir ruvende slik at den bryter horisontallinjen/landskapssilhuetten mot vest sett fra Sørgrenda og Riksvei 40 slik det er omtalt i reguleringsplanen for området. Dette også for at det ikke skal frata Sørgrenda mer sol i den tiden fritidsleilighetene blir mest benyttet (dvs. rundt vårjevndøgn). Skyggediagrammene viser at noen av byggen gjør dette. Ber om at utbygger tar hensyn til dette for å gjøre solforholdene best mulig for alle parter.

Området er noe av det bratteste i området, og en ber om at bebyggelsen tilpasses det eksisterende terreng uten at man hever terrenget vesentlig med oppfyllinger for deretter å kunne forsvare mønehøyden i prosjektet. Ber om at bebyggelsen graves ned i terrenget fremfor å fylle opp i front.

Utbygger bør pålegges å bekoste slitasje, ødeleggelser og økt vedlikehold på vei i forbindelse med utbyggingen slik at ikke fellesskapet Geilo Fjellandsby blir pådyttet dette i form av kostnader via Kikut Drift. Det samme gjelder videreetablering/påkobling av vann, gass, tv/internett samt etablering av postkassestativ m.m.

Håper at utbygger tar vare på de eksisterende eiere i området slik at man får et godt fellesskap i ettertid.

Planlegger kommenterer:

Som følge av innkomne merknader legges det opp til at kotehøyden på bygg nr. 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert mønehøyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter. Bygg 9 økes med 1.0 meter. Ellers er det bare mindre endringer (< 0.5 m) når det gjelder bygningshøyder. Illustrasjonsplan og snitt knyttes til bestemmelsene jf. bestemmelsespunkt 3.1. Merknader av privatrettslig karakter blir ikke kommentert.

Kristin Espelien, i brev av 15.03.12

Kristin Espelien er autistisk, og foreldre og hjelpeverger Anne-Grete og Runde Espelien, har på hennes vegne valgt en beliggenhet egnet for ro og rekreasjon, skjermet for høyhus og fortetning.

Ved utbygging av Kristin Espeliens tomt måtte en holde seg til krav om maksimal tillatt gesimshøyde på 3.5 m over gjennomsnittlig terrengnivå i de øvre partier.

Bebyggelsen skulle ikke være synlig mot horisont sett fra Riksveien. Det medførte ekstrakostnader å "trykke" bebyggelsen ned i terrenget.

Kristin Espelien betalte utbyggerne av Geilo Fjellandsby over 6,3 millioner kr. for sine to tomter under den klare forutsetning, nedfelt i kjøpekontrakt, at Felt 17 skulle ha en maksimal gesimshøyde på 6 m over gjennomsnittlig terrengnivå og en maksimalt tillatt % BYA=20 %.

Å endre fra en maksimalt tillatt gesimshøyde på 6 m til en tillatt "mønehøyde" på 9,5 m kan IKKE behandles som en mindre vesentlig planendring.

Innefor gjeldende lovgivning vil bestemmelsen kunne medføre bygninger med 8 m gesimshøyde og en mønehøyde ihht planen på 9,5 m.

Espelien er orientert om Tore Gard's merknad til reguleringsplanforslaget Felt 17, og deler hans bekymring av hensyn til landskap, estetikk og trafikale forhold. Ber på Kristin Espelien vegne om at dette forslaget ikke vedtas.

Det handler om forutsigbarhet for de svakeste av oss i stedet for profittmaksimering for utbyggerne.

Planforslaget slik det er utformet er i strid med Kristin Espelien sin kjøpsavtale med regulant.

Planlegger kommenterer:

Planforslaget forholder seg til gjeldende reguleringsplan. I vedtatt reguleringsplan for Geilo Fjellandsby har delfeltene avsatt for byggeområdene ulike maksimale mønehøyder og utnyttelsesgrader. For felt 17, det aktuelle planområdet, er maksimal tillatte %-BYA = 20 %. Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9,5 m. Som følge av innkomne merknader legges det opp til at kotehøyden på bygg Som følge av de innkomne merknader til høringsforslaget legges det opp til at kotehøyden på bygg nr. 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert mønehøyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter. Bygg 9 økes med 1.0 meter. Ellers er det bare mindre endringer (< 0.5 m) når det gjelder bygningshøyder. Illustrasjonsplan og snitt knyttes til bestemmelsene jf. bestemmelsespunkt 3.1. Merknader av privatrettslig karakter blir ikke kommentert.

Halling Plan, for Tore Gard, i brev av 15.03.12

Mener planen ikke er i samsvar med overordnet planverk, av tre grunner

- arealdelplanen av kommunedelplan for Geilo vedtatt år 2010 slår fast at det er reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby vedtatt av kommunestyret i sak 24/02 den 25.04.2002 som skal gjelde. Senere endringer er indirekte satt til side av kommunestyret ved vedtakelse av kommunedelplanen.
- Vedtaket om mindre vesentlig reguleringsendring gjort av kommunens tekniske hovedutvalg i 2006 sak 78/06 må kjennes ugyldig. Det fremgår ikke at nødvendige prosessuelle regler for et så omfattende og drastisk vedtak er fulgt, samtidig som de tema som skal vurderes i forhold til statlige bestemmelser, herunder plan- og bygningsloven ikke kan ansees som utført.
- Virkningen av nye planregler i plan- og bygningsloven som innebærer at bebyggelsesplan er tatt ut, detaljeringskravet i 2002-planen for Geilo Fjellandsby innebærer at det må utarbeides ny detaljplan. Detaljplan er dessuten gitt "holdbarhetsdato". Det innebærer at planmyndigheten står friere enn tidligere når ny plan skal utarbeides.

HallingPlan mener å kunne påvise at de endringer som er gjort som mindre vesentlig reguleringsendring for mellom anna felt 17 verken har drøftet eller hensynstatt de overordna planbestemmelsene pkt 2.1 og 2.4 i reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby utarbeidet at ark.ktr. Link Arkitektur AS og vedtatt av Hol kommune i 2002. verken Planfremmer (Opus Bergen AS) eller Hol kommune har ei heller drøftet planendringene sett hen til endringene i plan- og bygningsloven eller St. meld. Nr 14 (2004-2005) og rammene for utvikling av fritidsbebyggelse hvor det m.a. heter: *"Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, ..., og estetikk"*. Det vises her i særlig grad til plan- og bygningslovens formål og sentrale

bestemmelser i kap 4 §§ 4-1 m. fl. Der øvrig vises det til pbl's § 29-2 som innebærer at reguleringsplanen nå skal fastsette rammene for denne regelen. Det konstateres at forslaget til selve reguleringsplanen ikke tar opp i seg de begrensninger som synes forsøkt nedfelt i illustrasjoner og beskrivelser. Det er ikke regulert hensynssoner på byggeområdene, og krav til det visuelle miljøet, herunder plassering, størrelse og form for bygningene er ikke differensiert i selve reguleringsplanen. HallingPlan kan derfor vanskelig se at planens romslige og svært store grad av frihet for etterfølgende tiltakshaver tar tilstrekkelig hensyn til pbl's § 29-2 som uttaler at ethvert tiltak både skal *prosjekteres og utføres* slik at det *innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets dybde og naturlige omgivelser*.

Det fremkommer entydig i saksutredningen for kommunens mindre vesentlige planendring at det er hensynet til like bestemmelser og forholdet til de ulike eierne som er grunnlaget og formålet med endringen. Dette er ikke plan- og bygningslovens formål. Resultatet synes å være at kommunens vedtak om mindre vesentlig planendring fremstår som et særdeles mangelfullt vedtak, og i verste fall et ulovlig vedtak. HallingPlan har ikke hatt anledning til å gjennomgå hvor vidt de prosessuelle reglene knytta til mindre vesentlig planendring er fulgt.

En kan ut fra ovennevnte ikke legge nevnte vekt på den mindre vesentlige planendringen som rammeplan og premissgiver for å fremme reguleringsplan slik det legges opp til av Planfremmer i planbeskrivelsen. Det foreligger et nytt planregime etter ny plan- og bygningslov. Fordi eksisterende reguleringsplan ikke er tilstrekkelig detaljert krever kommunen at det må utarbeides ny reguleringsplan. Planfremmer og Hol kommune som planmyndighet både kan og må etter HallingPlan sin betraktning og ut fra dette starte med blanke ark: det kreves ny detaljreguleringsplan.

Videre følger en utredning hvor en påpeker mangler og svakheter i selve planfremstillingen, dens juridiske komponenter, plankartet og utfyllende planbestemmelser. En tar for seg eksisterende plangrunnlag, ny planlov, planprogrammet, planbeskrivelsen, illustrasjoner og bilder og planbestemmelser i detalj.

Oppsummering:

For Tore Gard isolert sett vil forslag til plan endre bildet i urimelig grad om det vedtas. Det handler om areal og ressursforvaltning til samfunnets og den enkeltes beste. Det handler om forutsigbarhet, ikke bare for regulant og utbygger, men for alle involverte interessenter.

HallingPlan mener forslaget til reguleringsplan felt 17 ikke bør sluttbehandles i den form planen nå foreligger i. Planen bør ikke vedtas av kommunen slik den nå foreligger, men returneres Planfremmer. Alternativt må planen endres vesentlig av Hol kommune.

Det tas forbehold om at planen sendes til ny høring før sluttgodkjenning.

Planlegger kommenterer:

Reguleringsplan for Geilo fjellandsby ble vedtatt av kommunestyret 25.04.2002 og senere endret 5 ganger, den siste endringen kom 16.05.2006. Gjeldende plandokumenter ligger på kommunen sine hjemmesider. Både vedtaksdato og endringsdato er angitt i gjeldende planbestemmelser for reguleringsplan Geilo fjellandsby. De samme datoene er for så vidt også angitt i kommunens referat fra

oppstartsmøte. Protestadgang for de endringene som nå er rettsgyldige, er utgått for flere år siden.

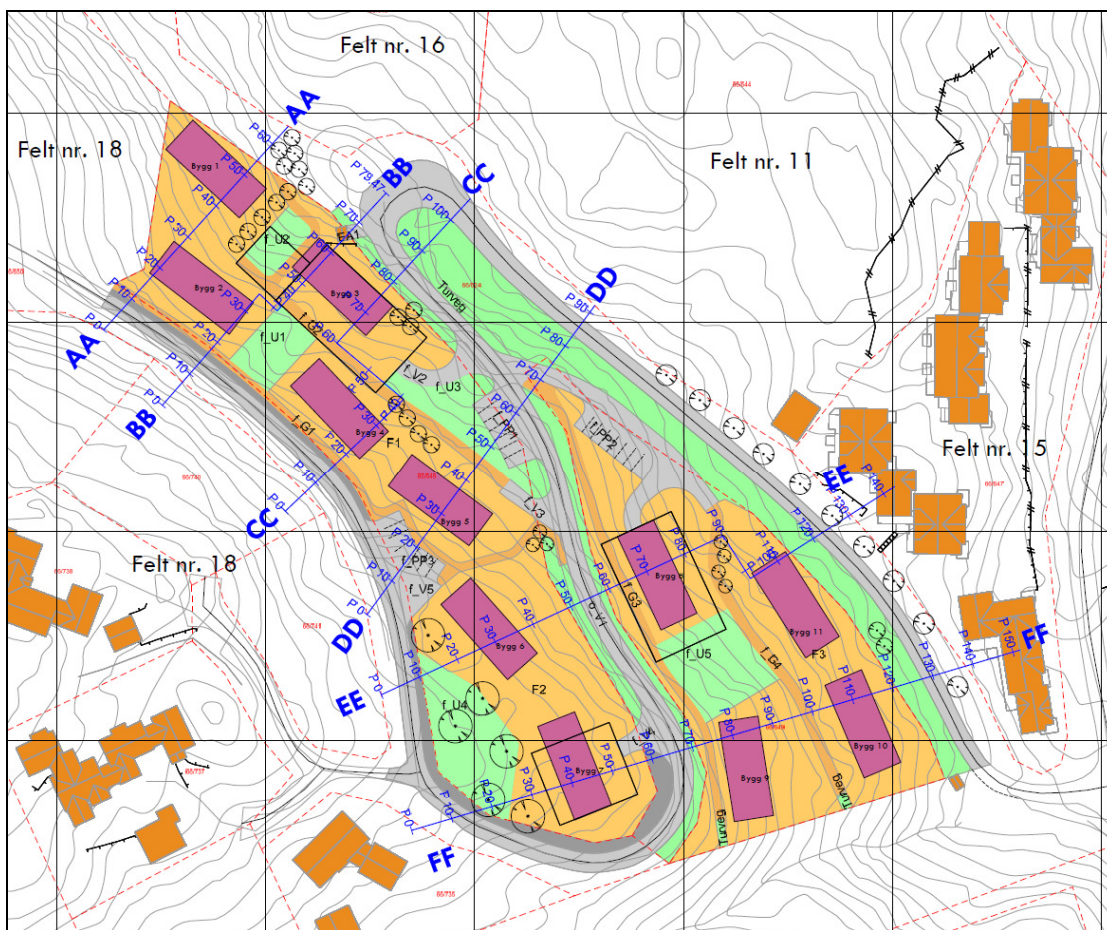
I kommunedelplan for Geilo er det angitt hvilke planer innenfor planområdet som skal gjelde. I denne oversikten er det angitt vedtaksdato for opprinnelig vedtak, ikke siste revisjonsdato. Dette betyr selvsagt ikke at revisjonene som er gjort senere ikke gjelder lenger. Når det gjelder Hallingplan si kritikk av prosessen rundt planendringene i reguleringsplan for Geilo fjellandsby stiller vi oss uforstående til denne. Reguleringsendringene har gått sin gang med sin prosess, herunder politisk vedtak og klageadgang. Vi har forholdt oss til og vil i fremtiden forholde oss til gjeldende reguleringsplan, slik den bl.a. fremkommer i kommunens eget planarkiv.

Det legges imidlertid opp til å imøtekomme en del av merknadsstillers ønsker. Avkjørsel f_V4 flyttes til østsiden av F2 og kotehøyden på bygg nr. 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert møte høyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter. Bygg 9 økes med 1.0 meter. Ellers er det bare mindre endringer (< 0.5 m) når det gjelder bygningshøyder. Illustrasjonsplan og snitt knyttes til bestemmelsene jf. bestemmelsespunkt 3.1. Dessuten blir antall leiligheter redusert fra 50 til 44 (i hele feltet). Dette medfører også en reduksjon i antall utendørs parkeringsplasser. Alle langsgående parkeringsplasser langs hovedveien blir tatt bort.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Innledning

Planen er utarbeidet av Opus Bergen AS på oppdrag fra Kikutsikten AS. Man ønsker med reguleringsplanen å etablere fritidsboliger med nødvendig infrastruktur i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Planforslaget legger til rette for omtrent 44 leiligheter, fordelt på 11 fritidsbygg. Det vil være ulik seksjonering av hyttene. Det vil være 4 enheter per hytte. I noen av hyttene, der forholdene legger til rette for det, kan det også lages leiligheter i sokkeletasjen. Parkering løses i en felleskjeller innenfor de ulike delfeltene F1-F3. I tillegg avsettes det totalt 22 flateparkeringsplasser, disse er spredt på 3 ulike areal innenfor de ulike delfeltene.



Figur 7.1. Illustrasjonsplan som viser hele planområdet (revidert april 2012).

7.2 Reguleringsformål

Formål	Areal (m ²)
--------	-------------------------

Bebyggelse og anlegg	
F1	3366
F2	2151
F3	3399
EA ₁	20
f_U1	209
f_U2	134
f_U3	279
f_U4	523
F_U5	420
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
f_V1	358
f_V2	105
f_V3	74
f_V4	74
f_V5	84
o_V1	2720
f_G1	312
f_G2	276
f_G3	242
f_G4	193
f_PP1	154
f_PP2	145
f_PP3	145
Annen veggrunn	402
Grønnstruktur	
Grønnstruktur / turveg	2225
Totalt	18010

7.3 Byggeformål

Byggeformål	
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse - konsentrert
Tall på hyttetomter	11 1- til 6-mannshytter
Mønehøyde	9,5 meter over gjennomsnitt planert terreng.
m ² -BYA	2760 m ²
Parkeringsplasser	Ca. 1 p-plass pr. enhet løses i felles parkeringskjeller. Ca. 0,5 p-plass pr. enhet løses på åpen flate.

Innenfor planområdet er det satt av 3 byggeområder. Det er lagt opp til bygging av totalt 11 hyttebygg. Utnyttelsesgraden i overordnet plan for Geilo fjellandsby er %-BYA = 20 % fordelt på et areal på 13,8 daa. Dette gir en utnyttelse for hele området på m²-BYA = 2760 m². I delfelt F1 kan det etableres 5 hytter, i delfelt F2 er det lagt til rette for 2 hytter, og i delfelt F3 er det mulighet for etablering av 4 hytter (figur 7.1). Maksimal mønehøyde for hyttebebyggelse er 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og er iht. gjeldende områderegulering (plannr.: 062004072) fra 2003. Dette gir rom for 2 hovedetasjer, loft og evt. sokkeletasje. Det legges til rette for bod og parkering i en felleskjeller innenfor hver av delfeltene F1-3. Totalt kan det etableres opptil 66 parkeringsplasser, derav er 22 parkeringsplasser på åpen flat mark.

De foreslåtte plasseringene av hyttene er begrunnet med områdets terreng, eksisterende bebyggelse og tilpasning til eksisterende og fremtidig infrastruktur. Illustrasjonsplan og snitt 1 og 2 datert 18.04.2012 skal være retningsgivende for plassering av planlagt bebyggelse.

Bebyggelse innen planområdet skal ha saltak mellom 25-35 grader jf. § 3.1. Til taktekking skal det benyttes torv. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein jf. bestemmelsespunkt 3.1.



Figur 7.2. Planområdet sett fra nord (revidert april 2012).



Figur 7.3. Illustrasjon over planområdet sett fra øst (revidert april 2012).

7.4 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet i fritidsbebyggelse skal være minst 25 m². Det skal etableres felles uteoppholdsareal innenfor hvert av delfeltene merket fU1-5 i plankartet. f_U1-4 er felles for F1 og F2. f_U5 er felles for F3. Det åpnes også for å etablere terrasser i tilknytning til de ulike hyttene. Det legges opp til universell utforming av adkomst til uteoppholdsområdene. Minste uteoppholdsareal skal være skjermet for forurensning og stråling og det skal være gode solforhold på minimum

halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15.00. Videre skal minste uteoppholdsareal ha kvaliteter jf. bestemmelsespunkt 3.3.

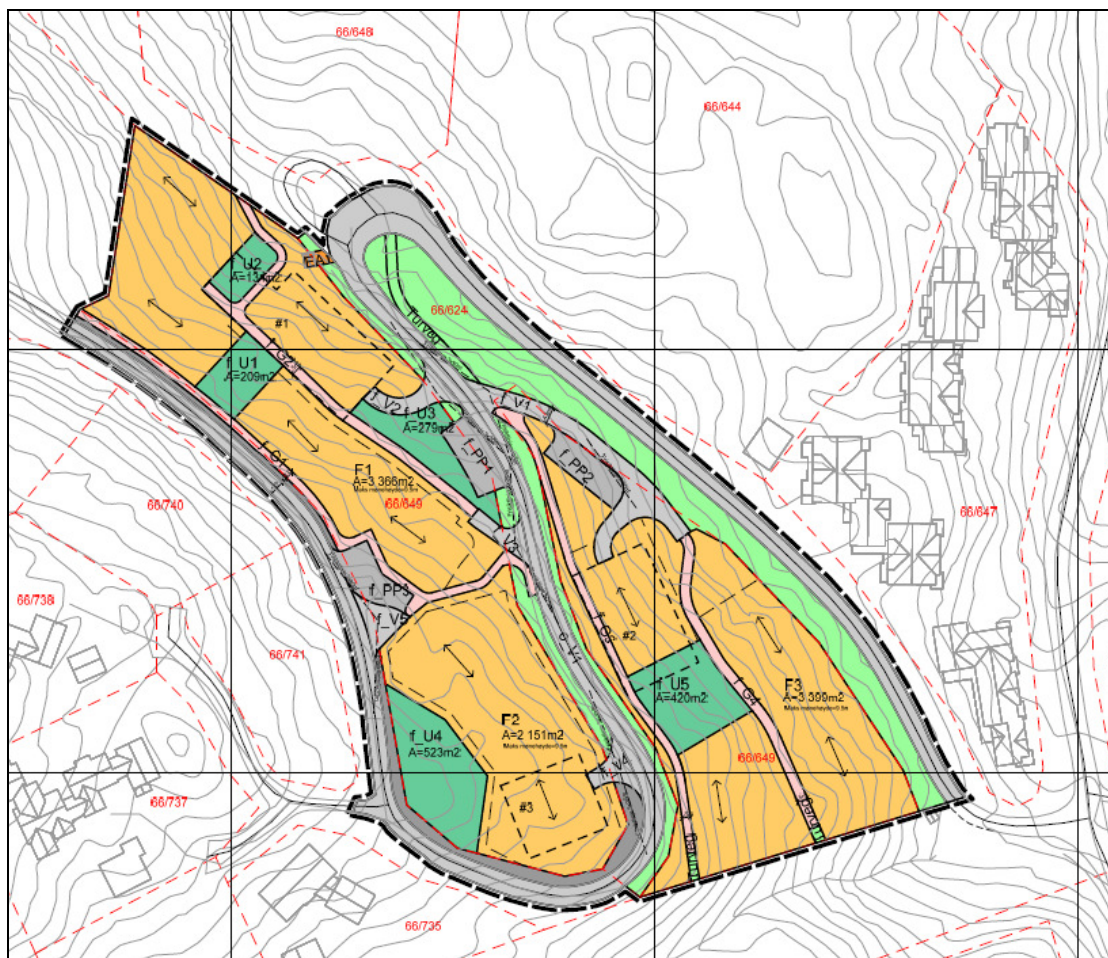
7.5 Kommunaltekniske anlegg / trafo

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Området merket EA1 er avsatt til plassering av trafo. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekket med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein jf. bestemmelsespunkt 2.2.

7.6 Veg og trafikkareal

Trafikkarealet i planområdet er tilknyttet adkomstveien Geilotjødnvegen. Det er i dag etablert en privat vei gjennom planområdet, og videre vestover til nabohyttefelt. Det legges til rette for 5 tilkomstveier, merket f_V1-5 i plankartet, fra eksisterende vei og inn til de planlagte hyttene. F_V4 er flyttet i nordøstlig retning blant annet som følge av innkomne merknader i forbindelse med offentlig ettersyn. Gang- og sykkelveiene, merket f_G1-4 i plankartet, skal representere gode snarveier for myke trafikanter og de vil derfor gjøre uteoppholdsarealene lettere tilgjengelig.



Figur 7.4. Utsnitt av plankart (revidert april 2012) viser veisituasjonen. Gangveiene er markert med lyserød farge.

7.7 Parkering

Parkeringsplasser tilhørende hyttene opparbeides som vist på plankartet og i parkeringskjeller under de ulike hyttene. Det er lagt opp ca til 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplassene løses delvis i felles parkeringsanlegg som tenkes etablert i en underetasje innenfor hvert delfelt (F1-3) jf. bestemmelsespunkt 3.1 og 4.2. Parkeringskjellerne bygges under bakkeplan, utover byggets grense og er markert som bestemmelsesområde #1-3. Bestemmelsesområde merket #1 utgjør parkering for felt F1, område merket #2 er parkering for felt F3 og område merket #3 skal det etableres p-plasser for felt F2. Innenfor bestemmelsesområde #3 legges det opp til etablering av 2 ekstra p-plasser under bygg. Det er i tillegg avsatt areal til flateparkering som vist i plankart, der f_PP1 og f_PP3 er felles for F1 og F2, og f_PP2 er felles for F3. En mulig fordeling av p-plasser er vist i tabellen under.

Område	Ant. parkeringsplasser
F1	20
F2	8
F3	16
f_PP1	7
f_PP2	8
f_PP3	7
Sum	66

Totalt for planområdet er det lagt til rette for opptil 66 parkeringsplasser. Dette er i henhold til kravet, på 1,5 parkeringsplasser pr. enhet, i kommunedelplanen Geilo Fjellandsby (2006). Den spredte parkeringsløsningen for flateparkeringen er valgt for at ikke bilene skal dominere området. Minimum 5 % av parkeringsplassene legges til rette for funksjonshemmede jf. bestemmelsespunkt 2.5.

7.8 Støy

Det er utarbeidet støyrapport for området i forbindelse med nærliggende planer. Disse støyrapportene er lagt inn som vedlegg og dokumenterer at støyforholdene er holder seg innenfor grenseverdiene, iht. støykravene i T-1442.

7.9 Landskap

Innenfor planområdet er det tatt noen viktige hovedgrep for at tiltaket skal underordne seg landskapet:

- For å få et helhetlig bygningspreg i fjellsiden, har bygningene i planområdet samme mønneretning som på nabotomtene.
- Bygningene former ikke større sammenhengende strukturer som bryter med terrengformer, men er delt opp i mindre bygningsvolum.
- Boligene har en variert plassering som er tilpasset terrengformene.
- Variert terrengplassering gir viktige passasjer og rom for grønnstruktur mellom bygningskroppene. De grønne passasjene rammer inn bygningene og demper fjernvirkningen i det overordnede landskapsrommet.
- Grøntbelte langs vegen reduserer mulig fjernvirkning av eksisterende veg.
- Vegetasjon vil i stor grad bevares mellom bygningene. Dette bidrar til å videreføre landskapspreget i landskapsregionen Fjellskogen i Sør-Norge hvor vegetasjonen har en stor betydning for landskapskarakteren.

8. Konsekvens av planforslaget

8.1 Overordnede planer og vedtak

Det legges opp til fritidsbebyggelse som samsvarer med kommunedelplan for Geilo (2010) og flatereguleringen for Geilo Fjellandsby (2006).

8.2 Eksisterende reguleringsplan

Det foreligger i dag ingen detaljregulering. Gjeldende reguleringsplan for området er Geilo fjellandsby (plannr.:062004072). Det foreslåtte planforslaget vil holde seg innenfor rammene som er gitt i overordnet plan.

8.3 Solforhold

Planområdet ligger østvendt, og har nokså gode solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00 (se figur 3.7). Solforholdene i januar er generelt dårlige i området, planområdet er delvis skyggelagt, imens område øst for planområdet er totalt skyggelagt (Figur 3.8). Det vil si at en eventuell ny bebyggelse ikke vil ha noe å si for solforholdene ved omkringliggende områder vinterstid. Soldiagram for vårjevndøgn viser at tiltaket vil ha liten konsekvens på eksisterende solforhold. Som følge av tiltaket vil det være noe utvidet skygge ved de tre nordligste hyttene på eiendom gnr. 66 bnr. 647 ved vårjevndøgn kl 15.00 (se vedlegg). Uansett vil hele området være skyggelagt på vårjevndøgn kl. 18.00 (se vedlegg). Når det gjelder sommerstid vil tiltaket ha minimale konsekvenser for solforholdene. Figurene 3.8 og vedlagte sol-/skyggediagram, kl. 20.00, viser at kveldssolen på en mindre del av Sørgrenda vil forsvinne den 20. juni. Dette gjelder kun mindre deler av leilighetskomplekset lengst vest i dette nabohyttfeltet. Som følge av at kotehøyden på bygg 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert møtehøyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter. i det reviderte planforslaget, vil eventuell endrete solforhold trolig være av noe mindre grad enn det som fremgår av soldigrammene.

8.4 Konsekvenser for naboer

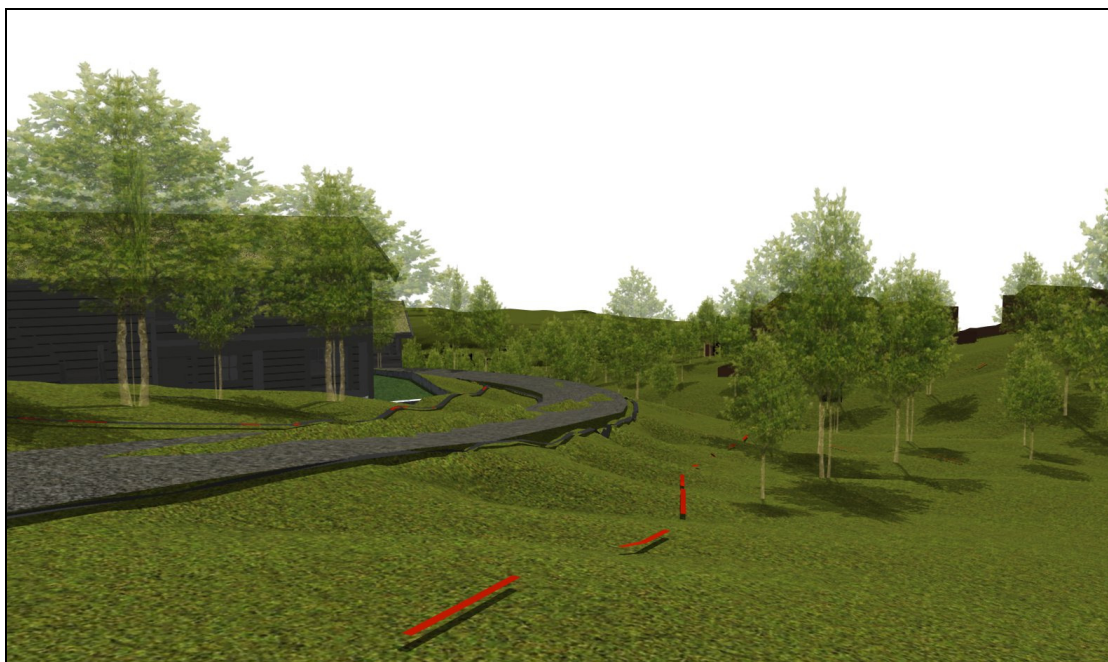
De nærmeste nabotomtene i felt 15 (Sørgrenda) og felt 18 er en del av flaterreguleringen Geilo Fjellandsby. Det er derfor allerede avklart gjennom overordnet plan at det vil komme bebyggelse innenfor felt 17. Reguleringsplan for Geilo fjellandsby legger føringer for volum, høyder og planavgrensingen i den foreslåtte detaljreguleringen. Nærmeste nabo er eiendom gnr. 66 bnr. 735. Det er ønskelig å minimere negative konsekvenser for tiliggende hytter ved å vektlegge estetiske utforminger jf. bestemmelsespunkt 2.1 og 3.1. Som 3D-illustrasjonene viser (figur 7.2, 7.3, 8.3 og 8.4), åpner man for større ubebygde areal i mellom hyttebebyggelse, utsikten fra eiendom gnr. 66 bnr. 735 vil derfor delvis bli bevart. 3D-presentasjon i figur 7.3 viser planlagt bebyggelse sett fra vest. Jf. bestemmelsespunkt 2.1 skal tiltaket så langt det er praktisk lar seg gjøre, tilpasse seg landskapet og ta hensyn til terreng og vegetasjon. Som følge av de innkomne merknader til høringsforslaget legges det opp til at kotehøyden på bygg nr. 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert møtehøyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter. Bygg 9 økes med 1.0 meter. Ellers er det bare mindre endringer (< 0.5 m) når det gjelder bygningshøyder.

Soldiagrammene viser at tiltaket ikke vil skygge for solen på nyåret, solforholdene er da totalt sett dårlige i området rundt. Som følge av tiltaket vil det være noe utvidet skygge ved de tre nordligste hyttene på eiendom gnr. 66 bnr. 647 ved vårjevndøgn kl 15.00 (figur 8.1). Uansett vil hele området være skyggelagt på vårjevndøgn kl. 18.00 (figur 8.1). Når det gjelder sommerstid vil tiltaket ha minimale konsekvenser for solforholdene. Som følge av at kotehøyden på bygg nr. 5, 7, 11, 4 og 1 har redusert møtehøyde med h.h.v. 1.5, 0.5, 1.0, 0.5 og 0.5 meter i det reviderte planforslaget, vil eventuell endrete solforhold trolig være av noe mindre grad enn det som fremgår av soldiagrammene.



Figur 8.3. Illustrasjon som viser ny bebyggelse sett fra naboeiendom gnr. 66 bnr. 735 mot nordøst (revidert april 2012).

Videre er det ønskelig at biler ikke skal dominere et området. Generelt er derfor parkeringen lagt til under bakken. Antall parkeringsplasser på bakken, derav gjesteparkeringene, er redusert med 13 plasser i løpet av planprosessen.



Figur 8.4. Illustrasjon som viser ny bebyggelse sett fra naboeiendom gnr. 66 brn. 735 mot øst (revidert april 2012)..

8.5 Trafikkforhold

Like øst for planområdet går fylkesvei 40, Skurdalsvegen som har ÅDT 2000-4000 (Nasjonal Vegdatabank, 2010). I ferietider som vinterferie og påske vil man generelt ha stor trafikkproduksjon, spesielt på inn- og utfartsdagene. Adkomstvegen som slynger seg gjennom planområdet antas å i hovedsak bli trafikkert av felt 17 og felt 18. Felt 18 består i dag av 3 hytter. Ved full utbygging vil det være 7 hytter i dette feltet. Full utbygging av felt 17 vil gi ca. 44 leiligheter. Det antas at det i travle helger samt vinterferie / påskeferie kan være en turproduksjon i området på opptil 4 bilturer (2 x tur/retur) pr. leilighet/ hytte. Dersom man for planområdet legger til grunn en turproduksjon på 2 bilturer (en tur og en retur) i døgnet pr. hytte/ leilighet, vil dette utgjøre, i gjennomsnitt for høysesongen (oktober til april), en turproduksjon på 88 bilturer i døgnet ved full utbygging. En halvering av dette tallet som et gjennomsnitt for høysesongen er trolig mer riktig å anta, da en ikke kan påregne at alle hyttebrukere vil være i området samtidig. Turproduksjonen for nærområdet blir totalt sett vurdert som liten som følge av tiltaket.

8.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

8.7 Grønnstruktur og landskap

Som en del av arbeidet er § 8-12 i naturmangfoldloven vurdert og fulgt opp. Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området, og man anser at dette er tilfredsstillende iht. sakens karakter. Man har med dette vurdert kunnskapsgrunnlag jf. § 8 i naturmangfoldloven. Utbyggingen vil trolig ikke virke forstyrrende på viltområde for orrfugl vest for planområdet. Viltområdet er på omtrent 1880 daa, og den østre grensen av viltområdet er i dag utbygget. Dagens forstyrrelse fra eksisterende hytter har trolig ført til at leveområdet for orrfugl har trukket seg lenger vestover enn det som er registrert i ca. år 2000. Ettersom planområdet ligger i et allerede etablert hytteområde antas tiltakets konsekvenser på naturmiljøet å være av lite omfang.

Landskapet er ikke særlig sårbart for inngrep dersom man vurderer det ut i fra landskapstypens utbredelse, samt at et større landskapsrom rundt planområdet allerede er preget av bygg og teknisk infrastruktur. Gjennom planens valg av bygningsvolum, plassering i terreng og bevaring av grønnstruktur dempes eventuell fjernvirkning av tiltak.

Tiltakene i planområdet tilpasses derfor landskapet og tar hensyn til eksisterende vegetasjon i den grad det er praktisk mulig. Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen. Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. I området merket f_U4 er det ønskelig å bevare det meste av den eksisterende vegetasjonen. Bebyggelsen vil fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk, jf. bestemmelsepunkt 3.1.

8.8 Privat og offentlig servicetilbud

Det er ønskelig for kommunen å øke antall hytter i området. Hyttebyggere i planområdet vil gjennom utbygging og bruk av nærområdet bidra til å opprettholde og utvikle servicetilbud i området.

8.9 Risiko og sårbarhet

Risikoanalysen viser at det er få risikofaktorer innenfor planområdet. Det er kun brann som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduser risikoen. Utbygging vil følge brannkrav i teknisk forskrift. Nærmeste brannstasjon er Geilo brannvesen, omtrent 5 km nord for planområdet. Utover dette vurderes det ikke som nødvendig å iverksette avbøtende tiltak som følge av ROS-analysen.

8.10 Infrastruktur

Det vil bli opparbeidet et internt vegsystem for tilkomst til hyttene i planområdet. Anleggene for vann og avløp og andre tekniske installasjoner skal ha en god

terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming jf. bestemmelsepunkt 2.3. Eksisterende trafo i området er regulert som EA1.

9 Retningslinjer

9.1 Energi

Det bør vurderes vann som energibærer i alle hovedbygg. Det bør vurderes om alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra driftssentraler. Det blir lagt til rette for at energikildene til energibæreren kan være jordvarme, gass, ved og/ eller biopellets.

Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart datert 25.04.2012
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 18.04.2012
Vedlegg 3	Illustrasjoner (revidert april 2012)
Vedlegg 4	Tomtesnitt (revidert april 2012)
Vedlegg 5	Soldiagram (sendt tidligere)
Vedlegg 6	Varslingsdokumenter og merknader (sendt tidligere)
Vedlegg 7	VA-rammeplan (sendt tidligere)
Vedlegg 8	Plankart A3 datert 25.04.2012
Vedlegg 9	Støyrapporter (Sendt tidligere)
Vedlegg 10	Helningskart (Sendt tidligere)
Vedlegg 11	Følggebrev datert 25.04.12