



Detaljregulering for Breidablikk II - 2. gangs og sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
31/26	Utvalg for plan og utvikling	07.05.2026
56/26	Kommunestyre	28.05.2026

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Breidablikk II, planID 4233.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 31/2026 i møte den 07.05.2026

Behandling

Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (Sv):

Endring av andre setning i punkt 3.1.2.1. Utnytting (§12-7 nr. 1)

Tiltatt utnytting er 15 % BYA. Størrelse av eiendom 65/73 skal legges til grunn for beregning av maksimal utnyttelse.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 (Sv).

Saksordfører: Runar Tufto

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Breidablikk II, planID 4233.

Kommunestyre har behandla sak 56/2026 i møte den 28.05.2026

Behandling

Saksordfører: Runar Tufto

Anders Tørrisplass (Høyre) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, FrP, Ap:

Tillegg til plan og utvikling sin innstilling

Ny setning, som erstatter siste setning i punkt 2 Reguleringsbestemmelser Detaljregulering Breidablikk 2

Støyende annleggs og byggearbeider skal begrenses til hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00.

Lørdager mellom :08.00-16.00

Søndager og helligdager: Arbeidfri

Votering:

Tilleggsforslag fra Anders Tørrisplass (H) på vegne av H, Frp og Ap ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling med vedtatt tillegg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Breidablikk II, planID 4233.

Ny setning, som erstatter siste setning i punkt 2 Reguleringsbestemmelser Detaljregulering Breidablikk 2

Støyende annleggs og byggearbeider skal begrenses til hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00.

Lørdager mellom :08.00-16.00

Søndager og helligdager: Arbeidfri

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

- 1 Bestemmelser 210426.pdf
- 2 Regplan2_260224
- 3 Planbeskrivelse_260226
- 4 VA-notat.pdf
- 5 Notat - Vegtrafikkstøy og jernbanestøy
- 6 trafikkanalyse-hol-kommune_kpa
- 7 Innkomne meknader
- 8 utredning-om-boligutvikling - KPA
- 9 Saksprotokoll UPU-sak 140/25 - Breidablikk II, politisk avklaring
- 10 Fullstendig saksprotokoll 1.gangs behandling - Detaljregulering Breidablikk II
- 11 Breidablikk II_ Sammendrag av innkomne merknader med kommentar_15.12.2025
- 12 SolSkygge2103_15
- 13 TC101_260217
- 14 Vurdering av rekkefølgebestemmelser VA
- 15 Saksprotokoll Områdeplan Vestlia revisjon - politisk avklaring

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Planfremmer: Hallingdal Hytteservice AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Beliggenhet: 64/73, samt deler av 3044/0 (kommunal eiendom) og 65/178, øst for Geilo sentrum

Planareal: ca. 2 daa.

Hovedinnhold i planforslaget: Legge til rette for konsentrert boligbebyggelse (20 enheter) i form av leilighetsbygg på eiendom 64/73.

Tidligere saksgang:

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 04.11.2024, og planarbeidet varslet oppstart 20.11.2024.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i Utvalg for plan og utvikling 21.08.2025. Det ble fattet følgende vedtak:

«Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende

endringer:

- Før planforslaget til Breidablikk 2 fremmes til 2. gangs behandling, må areal til nærlekeplass/plasser være sikret. Arealet/arealene må gi tilstrekkelig kapasitet for barn i alderen 1- 5 år og barn i aldersgruppen 5- 13 år.»

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 30.08.2025 – 13.10.2025. Det kom inn 7 merknaden, som er sammenfattet og kommentert nedenfor. Samtlige merknader følger i sin helhet vedlagt.

Ved innsendelse av revidert planforslag (29.10.2025) etter offentlig ettersyn var ikke bestillingen fra UPU 21.08.2025 i tilstrekkelig grad fulgt opp. Administrasjonen formidlet dette til plankonsulent og planfremmer i brev av 06.11.2025, og ba om en tilbakemelding hvorvidt det var ønskelig med en ny politisk avklaring. Dette ble bekreftet av planfremmer i brev av 24.11.2026.

Utvalg for plan og utvikling behandlet saken i møte 04.12.2025, sak 140/25. Følgende ble vedtatt:
«Før Breidablikk 2 kommer opp til 2. gangs behandling må følgende være på plass: Lekeareal. Det må sikres, beskrives, tilstrekkelig areal for aldersgruppen 5- 13 år innenfor planområde. UPU anser at lekeareal for 1- 5 år er tilstrekkelig ivaretatt.»

Planfremmer har 26.02.2025 sendt inn et oppdatert planforslag basert på vedtak i UPU-sak 140/25.

Merknader ved offentlig ettersyn

Avsender	Rådmannens vurdering
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus Mener støy er løst på en god måte. Ber om at det i bestemmelsene er vist til riktig tabell (tabell 2). <i>Lekeplass</i> Anbefaler at lekeplass for de minste (0-5 år) blir regulert til lekeplass og at bestemmelsene er tydelige på at lekeplassen skal opparbeides i § 5. Ideelt sett burde det vært stilt større krav om større lekeareal innenfor planområdet. Vil sterkt anbefale at det blir stilt krav til større lekeplass, som i tillegg til sandlekeplass, også har et tilbyd for de minste barna i skolealder.	Er i vedlagte bestemmelser endret. I pkt. 5 i bestemmelsene er «kan» endret til «skal» når det gjelder opparbeidelse av lekeplass. Det er videre lagt inn krav om minst ett fastmontert lekeapparat ved sandlekeplassen, jf. bestemmelse pkt. 3.1.2.4. Anbefalingen om å sikre større lekeplass for de minste barna i skolealder innenfor planområdet er ivaretatt i revidert forslag. Dette sikres nå innenfor regulert uteoppholdsareal f _UTE.

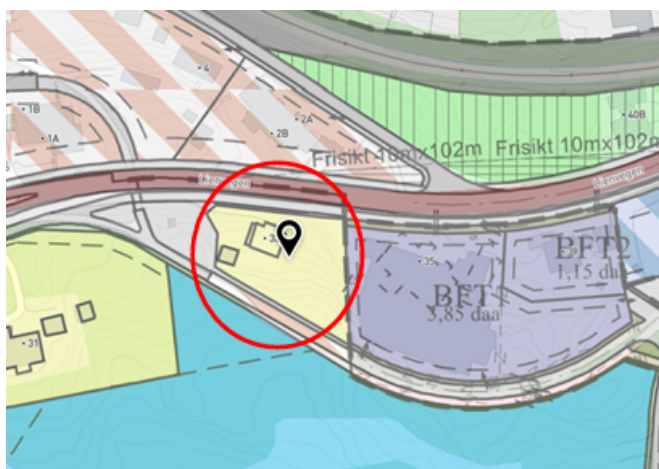
Buskerud fylkeskommune Anbefales at minimumskravet til lekeplass innenfor planområdet økes i bestemmelsene, og at dette fortrinnsvis bør legges til rette på bakkeplan.	Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren.
Statens vegvesen Anbefaler justering i ordlyd knyttet til bestemmelse om HC-plasser. Ber om at det settes kvalitetskrav til parkeringsplasser for forflytningshemmede (4,5 m brede og 6 m lange). Bør også være trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Sykkelparkering bør være tilpasset brukervennlighet, sikkerhet og UU. Bør vurderes å sette krav til tilrettelegging for lading av elbil, kravet kan f. eks gjelde 50 % av p-plassene. Det vises til feil tabell i bestemmelse 4.1 andre ledd tredje kulepunkt mtp. støy.	Ordlyd knyttet til HC-plasser er endret, og størrelse for plasser for forflytningshemmede er fastsatt for tydelighet. Bestemmelsene sikrer at løsning for el-billadere skal redegjøres for i byggesak, og minst en parkeringsplass for forflytningshemmede skal ha tilgjengelig ladepunkt for elbil. Det er videre krav om at det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. Prinsippene om UU skal legges til grunn for utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal, jf. bestemmelsenes pkt. 2. Støybestemmelsene er rettet.
NVE Tar planforslagets vurdering overvann til etterretning.	Tas til orientering.
Mattilsynet Tidligere innspill er ivaretatt, har ingen ytterligere kommentarer.	Tas til orientering.
Hol kommune, teknisk etat Det er avdekket et behov for en betydelig kapasitetsøkning av kommunal infrastruktur knyttet til VA i Hol kommune. Alle utbyggingsplaner må bidra til nødvendig VA-infrastruktur. For Breidablikk II er følgende elementer sentrale: • Kapasitetsøkning Geilo VV • Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. Høydebasseng • Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA	Det vises til rådmannens vurdering i saken.
Styret i Sameiet Breidablikk Geilo Viser til tidligere innsendt merknad til planforslaget, der det er uttrykt bekymring for byggets omfang: • Utnyttelsesgrad er overskredet iht. godkjent arealbruk. • Unøyaktige/misvisende tegninger • Maks BYA på 45 %, som er en økning på 30 % og i strid med gjeldende reguleringsplan for området. En slik	Det er riktig at planforslaget representerer en økning i utnyttelse fra gjeldende reguleringsplan for skole- og idrettsområde (2013) som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse med en utnyttelse på 15 % BYA. I saksfremstillingen til 1.gangs behandling ble det vist til at foreslått bygningsvolum vil kunne føre til at deler av

utnyttelse medfører ytterligere press på uteoppholdsarealer • Vil delvis føre til sperring av Breidablikk I sine rømningeveger i vest • Trafokiosk som er tenkt satt opp i sør/øst er kun vist som illustrasjon, denne bør synliggjøres. • Renovasjon bør etableres lukket og innvendig. Mener kommunen ikke kan godkjenne et prosjekt der det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til naboeiendommen, som vil få redusert bokvalitet av et så dominerende nabobygg. Styret anbefaler at kommunen avslår søknaden og ber planfremmer utarbeide et nedskalert bygg, som også avsetter areal til nærlekeplass samtidig som behovet for to underetasjer for boder/parkering gis ny vurdering. Vedlagt merknaden er div. illustrasjoner, bilder og saksfremstillingen til 1. gangs behandling.	bygget på Breidablikk I vil kunne miste dagslys/sol, pga. høyde og plassering. Det ble i saksfremstillingen vist til at dersom dette skal unngås, må den planlagte bygningsmassen reduseres. Ved 1. gangs behandling ble det ikke vedtatt å redusere utnyttelsen i planforslaget. Det vises for øvrig til rådmannens vurdering i saken. Nyoppført trafo er nå innarbeidet med eget formål i plankartet. Planforslaget legger ikke opp til sperring av rømningsveier utenfor planområdet, og tiltak (som reguleres i planen) holder seg på egen eiendom. I planbeskrivelsen vises det til at renovasjon løses med felles renovasjonsrom eller skur ved innkjøring til p-kjeller. Det er i bestemmelsene krav til at situasjonsplan skal vise renovasjonsshenting inkl. snumulighet.
--	---

Forhold til overordnet plan

65/73 er i gjeldende kommunedelplan for Geilo (2010) avsatt til tettstedsbebyggelse, som omfatter areal til hovedsakelig bolig, offentlig-allmenntilgjengelig formål og idrettsanlegg, samt avgrensede områder for forretnings-, industri, fritids- og turistformål.

I gjeldende reguleringsplan for området, reguleringsplan for skole- og idrettsområde (2013, planID 062004145) er eiendommen avsatt til (eksisterende) boligbebyggelse med en utnyttelse på 15 % BYA.



Figur 1 65/73 vist med gjeldende reguleringsplan for skole- og idrettsområde (2013)

Miljø- og friluftslivkonsekvenser

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

I tråd med naturmangfoldloven § 7 skal §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking. Administrasjonen har vurdert planforslaget opp mot disse bestemmelsene slik:

- § 8 – Kunnskapsgrunnlaget: Planområdet ble naturtypekartlagt i 2021. Kartleggingen er gjort i tråd med metodikk anbefalt av Miljødirektoratet og vurderes som oppdatert og relevant. Det er ikke registrert truede naturtyper eller prioriterte arter innenfor planområdet. Det er i artsdatabanken vist 3 registreringer på eiendommen for fjellrogn, reinfann og sibirbjørnekjeks – alle livskraftige. Ingen av disse står på rødlista eller er vurdert som truet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som tilstrekkelig for å fatte beslutning.
- § 9 – Føre-var-prinsippet: Det er ikke identifisert verdifulle naturtyper eller kjente forekomster av truede arter som tilsier at det foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Føre-vare-prinsippet anses derfor ikke utløst i dette tilfellet.
- § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning: I nærheten av Slåttahølen, som er et kjent natur- og friluftslivsområde. Området og turveien er i dag mye brukt. Tiltaket vil ikke bidra til vesentlig økt belastning på naturmangfoldet lokalt eller regionalt. Det samlede belastningen vurderes som akseptabel.
- § 11 – Kostnaden ved miljøforringelse: Det er ikke identifisert naturverdier som medfører at tiltakshaver må bære særlige kostnader til avbøtende tiltak eller restaurering. Det er dermed ikke aktuelt å vurdere fordeling av slike kostnader.
- § 12 – Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder: Det er ikke grunnlag for å stille krav om spesielle teknikker eller driftsformer ut fra hensynet til naturmangfold i dette tilfelle.

Oppsummering nml.:

Med bakgrunn i tilgjengelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturforhold i området, og med fravær av registrerte verdifulle naturtyper eller arter, vurderer kommunen at vilkårene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er oppfylt. Det er ikke behov for ytterligere kartlegging eller tiltak i saken.

Friluftsliv

Ut fra utbyggingsområdets plassering og dagens sti-, turvei og løypenett forventes utbyggingen å skape mest direkte ferdsel fra utbyggingsområdet ut til turveg og skiløype langs Slåttahølen. Nærområdet har en høy grad av tilrettelegging og en betydelig friluftslivsbruk i dag. Sommerstid er det turvei og forbindelse mellom friluftslivsområder, vinterstid er det preparert skiløype og forbindelsen mellom skistadion og Ustedalsfjorden rundt. Det må forventes en mindre økning i bruk av turvegen, skiløypa og nærfriluftslivsområdene rundt, men økningen fra utbyggingen (maksimalt 20 enheter) vil være begrenset sammenlignet med dagens øvrige bruk av området.

Forbindelsen mellom skistadion og Ustedalsfjorden rundt på nordsiden av vassdraget går gjennom kulvert under fv. 40 ved Kulturkirka. Denne er i dag ikke stor nok til at tråkkemaskin kommer gjennom kulverten. Det er i områdeplan for Vestlia reiselivsområde (2021) vedtatt rekkefølgekrav for denne kulverten. Denne planen er imidlertid under revisjon, blant annet fordi en ønsker å se på rekkefølgebestemmelsene. Revidert planforslag for områdeplanen er ikke 1. gangs behandlet av kommunen pr. 29.04.2026. Kommuneplanutvalget har imidlertid behandlet spørsmålet om hvorvidt dette rekkefølgekravet skal vurderes tatt ut av områdeplanen for Vestlia i møte 03.12.2025, sak 37/25. Følgende ble vedtatt:

«Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere om rekkefølgekrav som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka kan tas ut av områdeplanen.».

Spørsmålet om kulvert og rekkefølgekrav er gjenstand for det pågående revisjonsarbeidet for områdeplanen i Vestlia, hvor administrasjonen eksplisitt er bedt om en ny vurdering av disse bestemmelsene. Det fremstår dermed som lite formålstjenlig å etablere eller videreføre et slikt krav gjennom denne enkeltstående planen, før overordnede avklaringer er gjort.

Økonomiske konsekvenser

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser gir grunnlag for forhandling om utbyggingsavtale med Hol kommune.

Vurdering

Planforslaget omfatter tilrettelegging for leilighetsbebyggelse på en sentrumsnær boligtomt, og legger opp til økt utnyttelse fra eksisterende boligtomt i gjeldende reguleringsplan fra 2013. Planforslaget legger til rette for inntil 20 boenheter med felles parkeringskjeller. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, hvor det kom 7 merknader. Etter offentlig ettersyn er saken også lagt frem til politisk avklaring i utvalg for plan og utvikling i møte 04.12.2025, sak 140/25, før saken nå legges frem for 2. gangs- og sluttbehandling.

Statsforvalteren vurderer at støyforholdene er tilstrekkelig ivaretatt, men påpeker behov for korrigering av henvisning til riktig tabell i bestemmelsene. Det anbefales også at lekeplass for de minste reguleres tydelig og gis krav til opparbeidelse, samt at det samlede lekearealet i planen økes. Buskerud fylkeskommune støtter behovet for større lekearealer og anbefaler at disse legges på bakkeplan. Statens vegvesen foreslår justeringer knyttet til universell utforming av parkering, herunder kvalitetskrav for plasser for forflytningshemmede, trinnfri adkomst og bedre tilrettelegging for sykkelparkering. Det anbefales også å vurdere krav om ladetilrettelegging på om lag 50 % av

parkeringsplassene, samt å korrigere tabellhenvisning knyttet til støybestemmelsene. NVE tar vurderingene om overvann til orientering, mens Mattilsynet ikke har ytterligere merknader. Hol kommune v/teknisk etat peker på behov for omfattende kapasitetsøkning i VA-infrastrukturen og at utbyggingen må bidra til nødvendige tiltak for vannforsyning, høydebasseng og avløpshåndtering. Sameiet Breidablikk Geilo opprettholder sine merknader til byggets omfang og utnyttelsesgrad, og uttrykker bekymring for økt press på utearealer, påvirkning på rømningsveier, plassering av trafokiosk og utforming av renovasjonsløsning. Sameiet mener prosjektet ikke tar tilstrekkelig hensyn til nabobebyggelsen og anbefaler at tiltaket avslås, samt at det utarbeides et nedskalert forslag med bedre tilpasning til området og rom for nærlekeplass.

Det er gjort flere justeringer i planforslaget som følge av merknadene som er kommet inn ved offentlig ettersyn, se tabell med rådmannens vurdering av merknadene og vurdering under. Endringer i bestemmelsene etter offentlig ettersyn er også markert med rødt i vedlagte bestemmelser.

Støy

Støyanalysen som har fulgt planforslaget til offentlig ettersyn viser at den nordlige delen av planområdet er særlig støyutsatt fra riksveg. Støyen brer seg noe langs sidene av bygget, men den sørlige delen av bygget med tilhørende uteområder oppnår imidlertid stille side. Det er videre krav i bestemmelsene for gul støyzone at alle boenheter skal ha tilstrekkelig god nok fasade for å oppnå tilfredstillende støyforhold i soverom og oppholdsrom. Videre skal alle boenheter med støyutsatt fasade ha stille side, hvor minst 50 % av antall rom med støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) skal ha minst 1 åpningsbart vindu mot stille side. Videre er det krav om oppføring av støyskjerm langs veg for å oppnå tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsarealene. Statsforvalteren peker i sin merknad på at forholdet til støy er løst på en god måte. Henvisning til riktig tabell i gjeldende retningslinje for behandling av støy er oppdatert i bestemmelsene i tråd med merknad fra statsforvalteren og SVV. Det er videre sikret i bestemmelsene at støyskjerm skal etableres før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse, og støyskjermen må etableres i en slik lengde og utstrekning at tilfredsstillende støynivå på regulert uteoppholdsareal oppnås, jf. vedlagte støyrapport fra Multiconsult.

Lekeareal

Statsforvalteren peker i sin merknad på at lekeareal for de minste bør sikres i planforslaget ved at det reguleres til lekeplass, samt at det stilles krav om det lekeplassen skal opparbeides. Videre er det en sterk anbefaling fra statsforvalteren og fylkeskommunen at det også blir stilt krav til større lekeplass

for å ivareta lekeareal i aldersgruppen 5-13 år. Ved offentlig ettersyn lå planforslaget ute med bestemmelser som åpnet for at areal til nærlekeplass for aldersgruppen 5-13 år kunne løses utenfor dette planområdet. Ved behandling av planforslaget til 1. gangs behandling og utleggelse til offentlig ettersyn vedtok utvalg for plan og utvikling at før planforslaget for Breidablikk II ble fremmet til 2. gangs behandling, måtte areal til nærlekeplass/plasser være sikret. Arealene måtte også gi tilstrekkelig kapasitet for barn i alderen 1-5 og 5-13 år.

Etter offentlig ettersyn ble planforslaget oppdatert med følgende ordlyd vedr. areal for nærlekeplass for aldersgruppen 5-13 år for å ivareta utvalgets vedtak ved 1. gangs behandling:

For Areal til nærlekeplass (aldersgruppen 5-13 år) er sikret gjennom etablerte offentlige tilgjengelige områder i nærområdet, kan det inngås avtale med kommunen/andre innenfor planområdet til reguleringsplan for «Skole- og idrettsområde – Geilo» for å løse arealproblemet.

Etter administrasjonens vurdering var ikke denne ordlyden tilstrekkelig for å følge opp utvalgets vedtak ved 1. gangs behandling som var tydelig på at arealene måtte være sikret, og spørsmålet ble lagt frem for politisk avklaring i utvalgsmøte 04.12.2025, sak 140/25. Følgende vedtak ble fattet:

«Før Breidablikk 2 kommer opp til 2. gangs behandling må følgende være på plass: Lekeareal. Det må sikres, beskrives, tilstrekkelig areal for aldersgruppen 5- 13 år innenfor planområde.

UPU anser at lekeareal for 1- 5 år er tilstrekkelig ivaretatt.»

Det er nå gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme dette i tråd med vedtak i sak 140/25. I bestemmelsene stilles det krav om at det skal settes av 25 m2 til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområde, hvorav 5 m2 skal avsettes til felles lekeareal. Av det totale lekearealet i planen (5 m2 * 20 enheter =100 m2), skal minimum 50 m2 avsettes til sandlekeplass og være tilpasset aldersgruppen 1-5 år. Dette arealet skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 sentralt i planområdet. Resterende del av lekearealet skal avsettes til «nærlekeplass» og være tilpasset aldersgruppen 5-13 år. Dette arealet skal sikres nå avsatt innenfor regulert uteoppholdsareal f_UTE. Øvrig uteoppholdsareal utover det som dekkes innenfor bestemmelsesområde #1 og f_UTE åpnes for å dekkes innenfor balkonger og terrasser (ca. 149 m2 ved 20 boenheter). Det er videre krav i bestemmelsene om at regulert uteoppholdsareal (f_UTE) skal være egnet for opphold, ha gode solforhold, ikke være brattere enn 1:3 og ha tilfredsstillende støynivå. Ved etablering av støyskjerm vil arealet ifølge planbeskrivelsen ha tilfredsstillende støynivå. Etablering av støyskjerm er nå sikret som rekkefølgebestemmelse. For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsens kap. 4.3.3.

Det er etter offentlig ettersyn gjort ytterligere justeringer i plankart, slik at formålene innenfor planen er ytterligere detaljert i planforslaget som nå legges frem til 2. gangs og sluttbehandling, se utsnitt nedenfor. Blant annet er trafo og adkomst til p-kjeller nå avsatt til eget formål.



Figur 2 Plankart til offentlig ettersyn



Figur 3 Plankart til 2. gangs og sluttbehandling

Kommunal infrastruktur for vann og avløp

Merknaden fra teknisk etat peker på behov for kapasitetsøkning av kommunal infrastruktur som følge av utbyggingen av Breidablikk II. Det er den samlede utbyggingen i området, som denne planen er en del av, som legger press på kapasiteten og som gjør det nødvendig å vurdere rekkefølgekrav for å sikre tilstrekkelig infrastruktur. Planområdet for Breidablikk II medfører etablering av inntil 20 nye enheter, som vil gi økt belastning på kommunal vann- og avløpsinfrastruktur. Hol kommune har identifisert at dagens kapasitet ved Geilo vannverk, distribusjonsnett for vannforsyning og avløpsledningen til Geilo renseanlegg er i ferd med å nå sine kapasitetsgrenser, jf. rapport fra Asplan Viak datert 28.03.2025 «VA-tiltak Geilo».

Det er viktig for kommunen at utbyggingen av et område ikke finner sted før nødvendig infrastruktur er tilstrekkelig etablert eller sikret etablert. Dersom utbygging tillates uten nødvendige oppgraderinger eller at disse er sikret etablert, vil det medføre risiko for utilstrekkelig vannforsyning, redusert forsyningsikkerhet, manglende slokkevannskapasitet og overbelastning av avløpssystemet. Dette kan gi uakseptable driftsforhold og økt fare for utslipp til vassdrag. Utbyggingen av Breidablikk

II bidrar til denne belastningen og må derfor inngå i en helhetlig strategi for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Hol kommune har vurdert at følgende tiltak på VA-anlegget er nødvendige for utbyggingen av Breidablikk II:

- **Kapasitetsøkning Geilo VV**
Geilo vannverk har pr. i dag allerede behov for en økning i produksjonskapasiteten. Dette innebærer boring av nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr ved vannverket.
- **Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. høydebasseng**
Distribusjonsnettet for vann og tilhørende høydebasseng i Vestlia må utvides og etableres for å møte en økende belastning, og som følge av nedleggelse av Haugeplass høydebasseng og bygging av nytt høydebasseng i Vestlia. Bakgrunnen for dette er å bedre slokkevannsforsyningen i sentrumsområde og nødvendig forbedring av forsyningssikkerhet nord for elva.
- **Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA**
Avløpsledning fra Geilo sentrum mot Geilo renseanlegg er i pr. i dag i ferd med å nå sin kapasitetsberegning, og en ny ledning på etableres på sydsiden av Usteåne.

Rekkefølgebestemmelser er nødvendig for å oppnå planens formål og sikre forsvarlig gjennomføring av utbyggingen. Det er vurdert at utbyggingen som gjøres gjeldende gjennom detaljreguleringsplanen for Breidablikk II bidrar til økt belastning på kommunale VA-anlegg. Følgende ordlyd er foreslått tatt inn i detaljreguleringsplanen under bestemmelsenes pkt. 6.1:

«Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet, skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:

- *Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).*
- *Utvidelse av distribusjonsnettet for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.*
- *Etablering av ny avløpsledning fra Geilo sentrum til Geilo renseanlegg.»*

I «sikret etablert» ligger det at forutsetningen for å kunne oppfylle rekkefølgekravet er til stede, og dette knyttet seg særlig om rekkefølgekravet er finansiert. Tiltakene trenger med andre ord ikke være ferdig opparbeidet etter denne ordlyden. For øvrig redegjørelse for VA-tiltak til denne plansaken, vises det til vedlagte dokument som følger saken til 2. gangs- og sluttbehandling.

Forholdet til omgivelsene og eksisterende boligbebyggelse

Styret i sameiet Breidablikk på naboeiendommen opprettholder sine tidligere innsendte merknader og uttrykker fortsatt bekymring for planforslagets omfang og konsekvenser for naboeiendommen. Styret mener en gjennomføring av planforslaget delvis vil sperre for rømningsveier for Breidablikk I,

og videre at forslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Etter styrets vurdering er det ikke tatt tilstrekkelig hensyn til naboeiendommen, som det hevdes vil få redusert bokvalitet som følge av et dominerende nabobygg. Styret anbefaler derfor at kommunen avslår planforslaget, og det utarbeides et nedskalert prosjekt.

Ved 1. gangs behandling av planforslaget for Breidablikk II vurderte administrasjonen at det ville være hensiktsmessig å vurdere et noe nedskalert prosjekt, som kunne danne grunnlag for en videre vurdering av prosjektets visuelle og funksjonelle konsekvenser. Bakgrunnen for forslaget fra administrasjonen var ønske om å kunne vurdere hvordan en noe lavere bebyggelse (ned 1 etg./3 meter fra planfremmers forslag) ville påvirke områdets visuelle uttrykk, bokvalitet, og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap. Det ble vist til at en slik tilnærming også kunne redusere eventuelle konflikter knyttet til volum og høyde. Noe av bakgrunnen for dette var blant annet merknad fra styret for Breidablikk I. Selv om utnyttingsgraden som er foreslått ikke i seg selv er unaturlig høy med tanke på plassering og sentrumsnærhet, vurderte administrasjonen at blant annet byggets samlede volum, høyde og nærvirkning mot eksisterende bebyggelse kunne tilsi en nærmere vurdering av alternative løsninger. En nedskalering ble derfor ansett som et mulig grep for å redusere negative konsekvenser for naboeiendommer, sikre bedre tilpasning til terreng og omgivelser, og samtidig ivareta andre planfaglige hensyn, som tilstrekkelig lekeareal. Administrasjonen viser til at tilstrekkelig lekeareal i tråd med tidligere vedtak nå er sikret i planforslaget som legges frem til 2. gangs- og sluttbehandling.

Utvalget ønsket ikke å redusere utbyggingsomfanget ved utleggelse til offentlig ettersyn.

Administrasjonen legger til grunn at dette er basert blant annet på mål i samfunnsdelen om 5000 innbyggere i kommunen i 2030. Strategier for å oppnå dette er blant annet:

- Å bidra til at det er tilgjengelige boliger og tomter på Geilo og i alle grendene gjennom kommunal tilrettelegging og samarbeid med private grunneiere.
- Avsette tilstrekkelige sentrumsnære arealer til boligutvikling for fremtiden. I tettsteds- og bygdesentra skal boligbygging prioriteres fremfor andre utbyggingsformål.
- Være pådriver for iverksettelse av vedtatte reguleringsplaner for boligområdet.

I behandling av plansaker må det gjøres konkrete vurderinger og avveininger ut fra den enkelte sak. I vurderingene kan det også foreligge dels motstridende hensyn og interesser, slik merknaden fra styret i Breidablikk I viser. En realisering av planforslaget kan medføre visse endringer i innsyn, utsyn og utsiktsforhold for nærliggende eiendommer. Spesielt vil området mellom de to byggene få redusert utsikt og lysforhold, når det nå foreslås to større bygningsvolum relativt tett på hverandre. Planforslaget er ikke endret på vesentlige punktet knyttet til dette etter 1. gangs behandling.

Planområdet ligger sentrumsnært, med kort avstand til togstasjon, handels- og servicetilbud, skole- og idrettsområde og etablerte friluftsområder. I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel er det utarbeidet en utredning om boligutvikling i kommunen (vedlagt). Den viser til at mangel på bolig begrenser tilflytting i kommunen, særlig på Geilo. Videre fremgår det at det er bygd lite boliger på Geilo i lang tid, og det er et etterslep på boliger for å dekke etterspørsel. Det er behov for variasjon i boligtyper – leiligheter, flermannsboliger og eneboliger. For å bidra til å realisere boligbehovet gjennom fortetting er det i denne sammenheng vist til at kommunen, etter at revidert arealdel er vedtatt, skal gjennomgå eldre reguleringsplaner på Geilo for å vurdere muligheten for å øke utnyttingsgraden, eldre boligtype fra enebolig til flermannsbolig m.m. Hensynet til eksisterende bebyggelse og naboer må derfor avveies opp mot de samfunnsmessige fordelene ved å realisere et prosjekt av denne størrelsen kan ha – herunder styrking av boligtilbudet, økt attraktivitet for bosetting og bedre utnyttelse av sentrumsnære arealer – og hvorvidt disse veier tyngre enn ulempene som er påpekt. Det kan være relevant for utvalget å vurdere om et planforslag med 20 enheter gir en god balanse mellom ønsket om fortetting og hensynet til omgivelsene.

Samlet vurdering:

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og det er gjort justeringer i planforslaget som følge av innkomne merknader samt vedtak i UPU-sak 140/25. Planforslaget ivaretar nå også lekeareal for aldersgruppen 5-13, plankartet er detaljert i større grad når det gjelder formål, og det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som følge av merknaden fra Hol kommune v/teknisk etat. Hensynet til støy vurderes å være ivaretatt, og det er ikke andre kommet merknader knyttet samfunnssikkerhet. Det gjenstår fortsatt innvendinger knyttet til foreslått volum og konsekvenser for naboer, som må inngå i den samlede vurderingen av planforslaget, sett opp mot behovet for fortetting og nye boliger i området.

Administrasjonen viser til at kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet, og at det ligger til kommunestyrets skjønn å fastsette hva slags formål og rammer som skal gjelde for et område. Det er kommunestyret som, etter en samlet vurdering, avgjør hvilke areal som skal reguleres og hvordan det skal utnyttes.