

Innspill fra offentlige myndigheter, lag og organisasjoner			
	Avsender	Innspill	Kommentar
Nr 1	Buskerud Fylkeskommune 20.11.24	Hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsinteresser: <u>Merknader til planforslaget:</u> Vi etterspør fortsatt en grundigere vurdering av forholdet til konsekvensutredningsforskriften. Viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud. Etter vår vurdering legges det opp til et stort volum og mønehøyde på bebyggelsen sammenlignet med den omkringliggende bebyggelsen, i et relativt sårbart landskap nært vassdrag og med friluftslivshensyn. Videre er det en bestemmelse som åpner for store vindusflater. Dette kan bidra til en ytterligere privatiserende virkning på de nærliggende områdene og kan også innvirke på landskapsvirkningen med lysvirkning/gjenskinn. Vannmiljø: Buskerud fylkeskommune anser det som positivt at planarbeidet har undersøkt hvilke vannforekomster som berøres av planlagte tiltak, samt økologisk tilstand på disse. Fylkeskommunen vil motivere til at planarbeidet legger til rette for å utføre gravearbeid på et tidspunkt med lav vannføring for å minimere effekten av partikkelavrenningen.	Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF. Området er avsatt til byggeformål i både overordna planer og i gjeldende bebyggelsesplan. Planforslaget utfordrer ikke gjelde føringer for utnyttingsgrad, byggehøyder eller utforming. Omregulering fra næringsformål til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie er i tråd med kommunalt prinsippvedtak. Det er satt rekkefølgebestemmelser før igangsettelsestillatelse: <i>Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.</i>

		Hensyn til automatisk fredete kulturminner: Minner i om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse gjelder generelt, og ber om at teksten de viser til i sitt brev blir inntatt i bestemmelsene.	Denne teksten er allerede inntatt i bestemmelsene.
Nr.2	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	a) Vi har ingen vesentlige merknader til planforslaget ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkeskommunen kommenterer for øvrig at det er positivt at det er laget en helningsanalyse som grunnlag for plassering av bygninger, det er positivt at det er bestemmelser om istandsetting, det er positivt at det er satt krav om fordrøyingsanlegg og det er positivt at det er inntatt bestemmelser om dokumentasjon av kapasitet ved renseanlegget i byggesøknaden. b) Når det ikke lenger er aktuelt å realisere de opprinnelige planene om herberge og bevertning, så kan det også argumenteres for at området blir regulert til et grønformål gjennom en planvask av den gamle planen. c) Vi mener avløpsplanen kunne vurdert hvilken belastning på renseanlegget som ventes gjennom realisering av de vedtatte planene innenfor rensedistriktet. Det er viktig at kommunen har en slik oversikt og følger dette nøye slik at det ikke slippes på flere abonnenter hvis denne kapasiteten blir brukt opp.	a) Tas til orientering b) Områder ligger innenfor reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby, og avsatt til utbyggingsformål i flere plannivå. Fjellandsbyen er viktig for Geilo som reiselivsdestinasjon, og byggeområdet F14 inngår i den helhetlige utviklingen av botilbud, aktivitetstilbud, teknisk- og grønn infrastruktur. c) Innspillet er rettet mot kommunen, og svarers derfor ikke ut av forslagstiller.

Nr. 3	Mattilsynet 15.10.24	Det vi savner er en oppfølging av vannmiljø i permanent fase i og med at det er oppgitt i planbeskrivelsen at det kan forventes økt avrenning til Geilotjødne i denne. Vi forventer derfor at det i reguleringsbestemmelsene legges inn en bestemmelse som ivaretar oppfølging av vannmiljø i permanent fase.	Vannmiljø er eget tema i ROS-analysen. Det er innarbeidet reguleringsbestemmelser om fordrøyningsanlegg, miljøoppfølgingsplan og tiltak mot forurensing i anleggsfasen. Påvirkningen i permanent fase anses som svært liten.
Nr.4	NVE 19.11.24	Flom og erosjonsfare a) Det er regulert inn en hensynssone flom på det berørte arealet med tilhørende bestemmelse hvor det bl.a. står at arealet «omfatter aktsomhetssone for 200-årsflom». b) Det er NVEs faglige råd at reell flomfare avklares før planen vedtas. Eventuelle faresoner og behov for risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser. Klimatilpasning og overvannshåndtering a) Areal som planlegges benyttet til flomvei i plankartet, bør markeres som hensynssone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (jf. pbl. § 11-8 bokstav b). Det bør i tillegg tas inn bestemmelser til sonen.	a) Tas til orientering b) I tråd med veileder nr. 3/2022 - Sikkerhet mot flom, er gjort en betraktning av aktsomhetssonen for evt. flomfare for utbyggingsområdet F14. Nedslagsfeltet er begrenset, og Geilotjødne har et betydelig areal, nesten 50 000 m2. Laveste nivå for byggeområdet ligger ca. 2,5meter over Geilotjødne. Vi har likevel lagt inn en sikkerhetsventil med en reguleringsbestemmelse som stiller krav til dokumentasjon på byggesak, jf. pkt. 4.1.1 i bestemmelsene. a) Planområdet drenerer til Geilotjødne. Ny bebyggelse planlegges om lag 30 meter, og minimum 2,5 høydemeter, fra vannkanten. Naturlig flomveg er nedstøms bebyggelsen, via fordrøyningsanlegg og ut til tjødnet – her reguleres det eksisterende turdrag og frilufsformål som

		b) Dersom overvann skal avledes til sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart Allmenne interesser i vassdrag a) I planforslaget ser deler av vegen ut til å være regulert nærmere innsjøen enn i gjeldende bebyggelsesplan (planid 062004103), vedtatt 14.10.2004. Utbygging i området er imidlertid avklart i overordnet plan og vil ikke berøre kantsonen til vassdraget og vil ikke komme i konflikt med stier, skiløyper og annet rekreasjonsområde i tilknytning til vassdraget». b) Vi kan ikke se at det er gjort en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand til innsjøen for formålet turdrag.	ikke hindrer vannets frie veg. Det er i overvannsplanen vist hvordan eksisterende dreneringslinjer bør håndteres med avskjærende grøfter og stikkrenner. Hensynssone flomvei kan gjerne sikres i plankartet, men er i praksis ivaretatt. b) Det er lagt til grunn at overvannsavrenning ikke skal øke sammenlignet med dagens situasjon, for en nedbørshendelse med 10 års gjentakintervall (trinn 2). Fordrøyningsanlegg for overvann er sikret i plankartet, bestemmelsesområde #1 . a) Planforslaget har oppdatert med regulert turveg «som bygd». b) Området er allerede regulert til utbyggingsformål, og arealbruken avklart i flere plannivå. Byggeavstand opprettholdes som i gjeldende plan, ca. 30 meter fra Geilotjødne - på sørsiden av etablert turveg.
Nr 5	Statens vegvesen 21.11.24	Vi har ikke noen merknader til planforslaget som dermed kan egengodkjennes for vår del.	Tas til orientering

Nr 6	Naturvernforbundet i Hallingdal 20.11.24	a) Vi ser det som meget uheldig at flere områder nå på Kikut området er blitt regulert om fra næringsformål til fritidsbolig uten at det er blitt gjennomført konsekvensutredning. b) Det forundrer oss også at det blir lagt opp til en økt utnyttelsesgrad fra 25% til 32,3%. For at en i det hele tatt skal avvike fra en reguleringsplan bør det være av allmenn interesse, men her går det tvert imot på egne interesser. c) Det er meget uheldig at planen her ikke greier å forholde seg til 100m belte. Vi ser stadig press på vannområder da byggeområder blir lagt for nært vann. d) Regionale føringer sier at det ikke er ønskelig med utbygging i den sårbare fjellskogen opp mot snaufjellet som her. e) Vi i Naturvernforbundet synes og det er meget uheldig at det allerede er hogd en del av fjellskog i utbyggingsområdet. Det viser hvor lite forståelse det er fra utbyggere på viktigheten av å ta vare på mest mulig av fjellskogen. Hogster bør ikke gjennomføres før endelig detaljregulering er vedtatt. f) Planen viser til at det foreligger en plan på massehåndtering, men planen sier ikke nærmere hvor det skal skje. Vi ser på slike utbygginger at det blir behov til store deponier. Skal vi kunne gi en god uttalelse til en detaljregulering mener vi at	a) Viser til tidligere kommentarer rundt KU i fylkeskommunens innspill b) Utnyttelsesgraden for området er uendret. Differansen det vises til er kun fordi beregning iht TEK 17 knytter seg til byggeformålet i ny plan, ikke hele tomta som i gjeldende plan. c) Dette er avklart i flere plannivå. Planforslaget følger opp overordna plan og gjeldende bebyggelsesplan. d) Dette er avklart i overordna plan. Planforslaget følger opp overordna plan. e) Tas til orientering f) Tas til orientering. Merk at det er satt følgende bestemmelser til planen: <i>Ved etablering av bygg og anlegg skal håndtering av overskuddsmasser hovedsakelig skje innenfor reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby. Det skal ved søknad om tiltak og for meldepliktige tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for</i>
------	--	---	---

		deponiene av masse skal være mere konkret med i planen og vise hvor/hvordan det skal håndteres.	<i>håndteringen av masseoverskudd, samt redegjøres for håndtering av eventuelle planteskadegjørere.</i>
Nr 7	Dalan advokatfirma på vegne av Kikut vel 13.11.24	Planområdet bør reguleres til naturområde a) Det foreslåtte planområdet har viktige natur- og rekreasjonsverdier som gjør at det bør reguleres til naturområde i stedet for bebyggelse. b) Sydsiden av tjernet er i dag ubebygd bortsett fra to hytter som ligger tilbaketrukket fra vannet og turveien. Dersom planområdet bebygges slik som foreslått, vil man i stedet få en massiv bebyggelse tett inn mot turveien og tjernet. Dette vil forandre området fullstendig, og ødelegge kvalitetene som området har. c) Den opprinnelige reguleringen til herberge/ bevertning ville, dersom den var blitt gjennomført, vært til nytte for det større området på Kikut og for allmenheten. Gitt at det ikke er aktuelt å bygge for slik tjenesteyting, bør kommunestyret i stedet velge et annet reguleringsformål som kommer området og allmenheten til gode. Krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) a) Dersom forslaget skal behandles videre, krever Kikut Vel at konsekvensutredning gjennomføres. Forholdet til KU-forskriften er etter det vi kan se, ikke omtalt i kommunedirektørens saksfremlegg til Planutvalget. Forslagsstillerens uttalelse på side 20 om at «planen er i tråd med overordna føringer», er direkte feil.	a) Viser til pkt. 2b) - kommentarer til statsforvalter b) Unyansert påstand. F14 ligger i Geilo Fjellandsby, og utbygginger avklart i flere plannivå. c) Sentralområdet i Geilo Fjellandsby, sammen med aktivitetsinfrastrukturen, legger til rette for aktiviteter og servicetilbud. Endring av reguleringsformål er i tråd med kommunens prinsippvedtak om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. a) Viser til tidligere kommentarer rundt KU i fylkeskommunens innspill

		Valg av vei a) Kikut Vel krever at adkomsten legges i vest, formentlig fra Geilotjødnevegen. Dette gir etter Velets mening færrest ulemper samlet sett. Kikut Vel mener den beste løsningen vil være at vei legges fra et punkt mellom munningen av tunnelen under alpinbakken, og bebyggelsen som ligger 100-150 meter syd for dette. Her er ikke stigningsforholdene problematiske. Det kreves heller ikke omfattende inngrep. Kryss mellom vei og skiløype kan løses ved å legge skiløypa i bro over veien. b) Aasremvegen egner seg ikke for mer trafikk enn i dag. Den er for bratt og smal. Økt trafikk, og særlig i det omfang som planforslaget legger opp til, vil være til sterk ulempe for den eldre hyttebebyggelsen langs veien. I tillegg krysser Aasremvegen en mye brukt skiløype nær parkeringsplassen ved fylkesveien. Videre vil den foreslåtte nye adkomstveien fra Aasremvegen gjennom tomten/planområdet gi et omfattende og skjemmende naturinngrep.	a) Atkomst er vurdert og planforslagets løsning er ønskelig å opprettholde. Den gir området en god atkomst, sikrer tilkomst for brann- og redning, og ivaretar grønnsstruktur og turnettet uten inngrep. b) Atkomst, trafikkavvikling og trafikksikkerhet er vurdert tidligere i prosessen. Se for øvrig forrige pkt. a).
--	--	---	---

Private innspill

Nr 8	Avsender	Innspill	Kommentar
	Britt Tetlie Trones og Rune Trones 29.10.24	a) Vi håper at takteking blir av torv eller mose slik som bestemmelsene er ellers i Fjellandsbyen. b) Vi synes det er bra at sår i terrenget tildekkes med stedlige masser som får naturen tilbake slik den var. NB Det må ikke plantes Lupiner eller andre uønskede arter.	a) Til takteking skal det brukes naturmateriale (torv, tre, skifer) eller materialer i matt svart eller gråtoner. b) Tas til orientering. Det skal ved søknad om tiltak og for meldepliktige tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av

		c) Vi registrerer at max antall boenheter er satt til 21. Vi håper at det endelige antallet ikke vil overstige dette.	masseoverskudd, samt redegjøres for håndtering av eventuelle planteskadegjørere. c) Max antall boenheter er satt til 22 i reguleringsbestemmelsene og skal følges opp.
Nr 9	Aasremvegen nr. 8, 10 og 11 Grethe og Lorentz Andersen, Siri Victoria Christensen, Christine og Geir Aasenden 18.11.24	a) Bekymret for trafikken i Aasremvegen; Dette vil ikke bare påvirke livskvaliteten gjennom bl.a. vesentlig økt lyd- og lysstøy for eksisterende hytteeiere, men også utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko. Veien er svært smal og det er ikke lagt opp til noen møteplasser annet enn en ved avkjøringen til felt 14. Det ser ut som om utbygger baserer seg på at det er avkjørselene til de andre eiendommer langs veien som skal brukes, men disse er ofte brukt til parkering. Skiløypen, som krysser Aasremvegen, benyttes aktivt av barnefamilier og andre som søker ut til løypenettet mot Ruperanden og Kikutrunden. Skiløypen har en bakke på den ene siden, og det er slett ikke uvanlig at skiløpere, ofte barn, kommer i høy fart rett inn i Aasremvegen. Det sier seg selv at økt biltrafikk her vil medføre en betydelig risiko for alvorlige ulykker. b) Den opprinnelige reguleringsplanen beskrev området som et potensielt sted for «næring (gårdstun, skystasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelse)». Nå ser det imidlertid ut til at planen endres til en tett utbygging med fritidsleiligheter for utleie. Dette er et betydelig avvik fra hva som først ble godkjent, og	a) Se tidligere kommentarer rundt valg av veg i Kikut vel sitt innspill. b) Se tidligere kommentarer rundt naturområde i Kikut vel sitt innspill

		innebærer en langt større og mer permanent belastning for området. c) Utbygger bør vurdere alternative tilkomster til felt 14. En tilgang fra Geilotjødneveien ville vært en langt mer bærekraftig løsning. Denne veien er allerede dimensjonert for mer trafikk, og med en bro for ski- og turløypen, vil det være en løsning som ivaretar sikkerheten samtidig som Aasremvegen beskyttes mot overbelastning.	c) Se tidligere kommentarer rundt valg av veg i Kikut vel sitt innspill
Nr 10	Aasremvegen nr. 1 Cathrine og Per Ove Lenngren	a) Bekymret for trafikken i Aasremvegen; Aasremvegen en smal vei. Allerede i dag er det utfordringer med at biler ikke kan møtes uten at den ene må kjøre ut på private stikkveier. Disse stikkveiene blir ofte brukt som parkeringsplasser av hytteeiere noe som medfører at møtende biler må rygge på en smal vei med grøfter på hver side. På vinteren er veien ekstra utfordrende, uoversiktlig og glatt. b) Påpeker at planforslaget bryter med intensjonen i den opprinnelige planen: Intensjonen i den opprinnelige reguleringsplanen var å etablere felt 14 som et område for næring og rekreasjon, med lav byggehøyde som sto i stil med en norsk fjellgård eller skystasjon og adkomsten til eiendommen var kun for frakting av varer via turløypa som går der i dag. c) Miljøkonsekvensene av å gjennomføre utbyggingen vil være betydelige.	a) Se tidligere kommentarer rundt valg av veg i Kikut vel sitt innspill. b) Se tidligere kommentarer rundt naturområde i Kikut vel sitt innspill c) Det er gjort vurderinger av relevante miljøtema. Konsekvensene er belyst, og det som er hensynskrevne er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

		d) Dersom kommunen velger å endre den opprinnelige reguleringsplanen ber vi kommunen pålegge utbygger en annen adkomst til felt 14, for eksempel fra Geilotjødneveien som allerede har normal bredde, er asfaltert og godt tilpasset den økte trafikken. I tillegg kan man beskytte turløypen ved å bygge en gangbro, noe som vil sikre trygg ferdsel for alle som ferdes her – både til fots og på ski og sykkel.	d) Se tidligere kommentarer rundt valg av veg i Kikut vel sitt innspill
--	--	---	---