

Nye arealinnspill - konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse iht. vedtak i KPU-sak 37/24

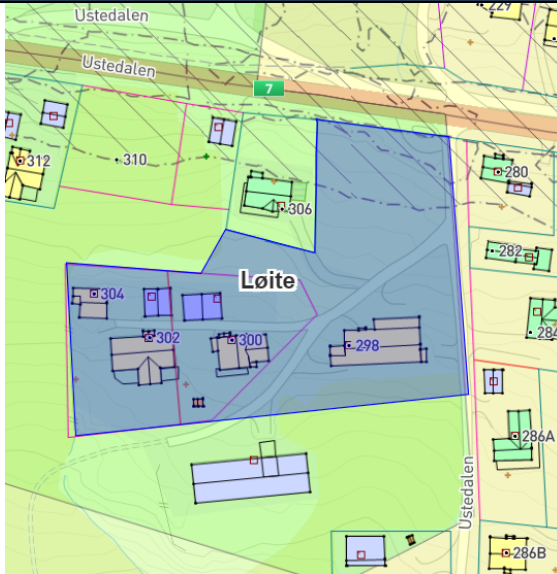
I høringsperioden til 1.gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel (med frist 27. mai 2024) kom det inn 32 arealinnspill om endret arealformål. Disse innspillene ble vurdert i KPU-sak 37/24, av disse ble 7 innspill vedtatt videre til KU og ROS-utredning. Dette dokumentet inneholder skjemaene for konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av disse 7 innspillene.

Metode: Metoden som er brukt, er den samme som for nye arealinnspill til 1. gangs behandling. Denne er beskrevet i *Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse*, høringsutkast 6.3.2024.

Dagens formål: I skjemaene angis arealformål med både arealformål i gjeldende plan, dvs. Kommunedelplanen for Geilo 2010 (KDP) eller Kommuneplanens arealdel 2014-2025 (KPA), og arealformål i planforslaget til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036 (KPA).

Lenke til arealene i kommunekart:

<https://kommunekart.com/klient/hallingdal/?urlid=0e1a8f2d-1464-4754-8b75-e5455863c6d7>

Journalpost 182, Element sak-24/3095		
Forslagsstiller:	Lars Haugerud og Marta Kass-Haugerud	
Gnr/Bnr:	69/1	
Dagens bruk:	Landbruk/bolig	
Arealstørrelse:	Ca. 6,6 daa	
Formål i gjeldende KDP:	LNF-SF	
Formål i planforslag KPA:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig (B)	
Forslagsstillers innspill: Foreslår boligformål ved Løite gård i Ustedalen. Enebolig på 69/1 (Ustedalen 298) er i dag delt inn i 4 leiligheter, og er ikke kårbolig for gården. Eiere ønsker å gjøre om dette til leiligheter for fastboende. Det vil også være mulig å tilrettelegge for en boligtomt innenfor dette området. Dette forutsetter at det bygges ny kårbolig til 69/1 «Løite».		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Arealet ligger i gjeldende KDP for Geilo innenfor LNF-spredd fritid. I forslag til revidert KPA er arealet avsatt som LNF. 69/1 er en landbrukseiendom. Innspillet ang. kårbolig gjelder etter vår tolkning et ønske om våningshus til gården utenom innspillsområdet. Behandling av søknad om våningshus følger annet regelverk. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder å avsette areal med eksisterende boliger til boligformål og å skille ut en ny boligtomt.</u> Innspillet inkluderte en fritidsbolig (69/74). Denne er tatt ut av det vurderte arealet.		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning		Deler av innspillsområde, nord mot rv.7, ligger i gul støysone. Ikke påvist grunnforurensning.
Transport og trafiksikkerhet		Sentrum og offentlige tjenester er innenfor gangavstand (2,5km) med gang og sykkelveg. Busstopp ved rv.7. Området anses som middels bilbasert. Kapasitet på avkjørsel til rv.7 må avklares i trafikkanalyse.
Landskap		Omdisponering for boligformålet blir hovedsakelig i tråd med dagens bruk, og vil ikke

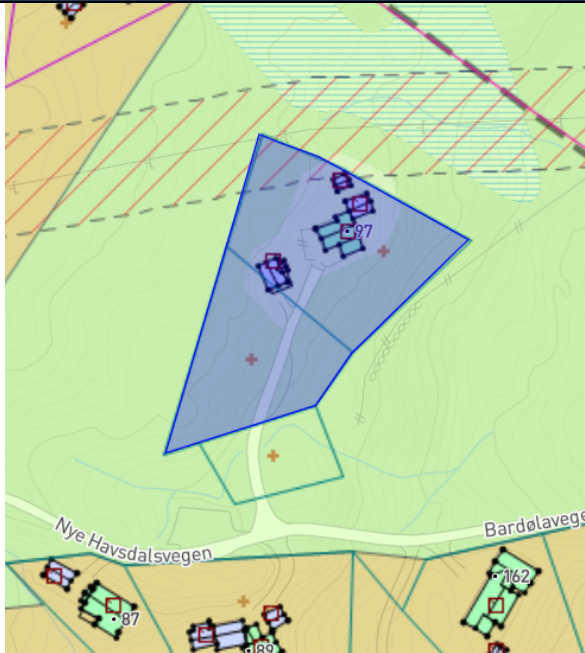
		endre landskapsbildet. En ekstra bolig tomt i nord er ikke vurdert å endre landskapsbildet gitt nærliggende boliger.
Naturmangfold		Området er naturtypekartlagt uten registrerte naturtyper. Enkelte registrerte observasjoner av næringssøkende rødlistede fugler (nær true) i artskart. Det er også registrert Vipe (CR) i nærområdet, men observasjonen knytter seg til dyrka mark.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv	-	Området ligger i nærhet til turveg/skiløype Ustedalsfjorden rundt, men uten noen direkte forbindelse.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Innenfor rensedistrikt. Resipient Usteåne (012-2827-R) via Geilo RA. Eksisterende boliger er koblet til offentlig renseanlegg på Geilo, evt. ny bebyggelse skal også kobles til. Dette vil isolert sett medføre en forholdtallmessig liten økning i den totale belastning på Geilo RA. Men vil likevel bidra i den totale belastningen på renseanlegget.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår		Avstanden til barneskole og idrettsanlegg er ca. 3km (gult). Grøntområder i nærheten (grønt). Grenser til område med boligformål i øst, men en stor andel av bebyggelsen er fritidsboliger (7 av 10 nærmeste bygg mot øst og sør).
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Ikke registrert kulturminner/-miljø. Arealet ligger i nærheten av Fekjo, men avstanden er for stor til at innspillet vurderes å påvirke Fekjo.
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)		Området omfatter bebygd areal, tun, vei, åpen fastmark (ikke dyrkbar jord), og 330 m ² fulldyrka jord (sikker klassifisering i AR5). Dyrka jord bør ikke omreguleres til annet enn jordbruk. Det er ikke nyttbar skog på arealet.
Teknisk infrastruktur		Nytt VA-ledningsnett med ny pumpestasjon er bygd til Sveinsrud, øst for Løite gård. Det skal legges nytt ledningsnett forbi Løite gård, planlagt 2025-2026. Geilo renseanlegg har ikke kapasitet til økt belastning. Eksisterende vegadkomst fra RV7. Renovasjon med henteordning.
Næringsliv og sysselsetting	-	Ikke relevant
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Innspillet støtter opp om Geilo som prioritert grend for boligutvikling.
Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)		
Det er ikke avdekket noen aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold		
Samlet vurdering og konklusjon		
Vurdering av innspill:		

Generelt følger det av overordna arealplan, lovverk og statlige retningslinjer at kommunen skal være restriktiv med å tillate fradeling av tomter fra landbrukseiendommer. Fra dette gårdsbruket er det allerede fradelt tomteareal. Det er ikke anbefalt å dele fra ytterligere areal fra landbrukseiendommen.

Det er klassifisert 330 m² fulldyrka jord innenfor innspillsområdet. Dyrka jord bør ikke omreguleres.

Eksisterende gårdsbruk ligger i LNF. Eventuell søknad om nytt våningshus til erstatning for eksisterende følger eget regelverk, og er uavhengig av kommuneplanprosessen.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.

Journalpost 40, Elements sak 24/3095		
Forslagsstiller:	Kim Heglund	
Gnr/Bnr:	63/8 og 63/9	
Dagens bruk:	En hytte og en ubebygd tomt	
Arealstørrelse:	4,2 daa	
Formål i gjeldende KDP:	LNF	
Formål i planforslag	LNF	
KPA:	LNF	
Foreslått formål:	Fritidsbebyggelse	
Forslagstillers innspill: Ønsker at eiendommene 63/8 (bebygd) og 63/9 (ubebygd) reguleres til fritidsbebyggelse. Mener det er glipp fra 2000 at tomtene ikke er avsatt til fritidsbebyggelse.		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Er i gjeldende KPA avsatt til LNF, og er videreført som LNF i forslag til revidert KPA. Arealet består av en tomt med eksisterende hytte, og en tomt uten bebyggelse. Ubebygd tomt: 1,740 daa. Eiendommen har egen tilkomstvei fra Bardølavegen/Nye Havsdalsvegen. Arealet ligger på 890-900moh. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder endring av én ubebygd og én bebygd fritidseiendom fra LNF til fritidsformål.</u>		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning	-	Ikke utsatt for støy, eller andre kjente forurensningskilder.
Transport og trafiksikkerhet		Innspillsområdet er svært bilbasert på grunn av avstand til sentrum og offentlige tjenester (3km). Kryss Nye Havsdalsvegen/rv.7 er et ulykkesbelastet kryss, og må oppgraderes. Konsekvensomfanget fra en ny enhet er begrenset, derfor gul.
Landskap		Deler av arealet er brattere enn 1:3. En omdisponering av 63/9 (ubebygd) til ny fritidsbebyggelse vil være et synlig inngrep.
Naturmangfold		Området er naturtypekartlagt. Det er registrert to naturtyper. Boreal hei (VU). Middels verdi, svært redusert pga. gjengroing. Semi-naturlig eng (VU), Middels verdi, svært redusert pga. gjengroing. Forslaget åpner for omdisponering

		av areal med truede naturtyper til utbygging og vil påvirke naturverdiene direkte.			
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv		Tomtene ligger i et større grøntområde mellom hyttefeltene i Havsdalen og Havsdalslia. Noen hundre meter fra skiløyper mot Havsdalen.			
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Innenfor rensedistrikt. Resipient Usteåne (012-2827-R) via Geilo RA. Eksisterende hytte er koblet til offentlig renseanlegg på Geilo, evt. ny bebyggelse må også kobles til. Dette vil isolert sett medføre en liten økning i belastningen på Geilo RA, men likevel bidra i den totale belastningen på renseanlegget.			
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	-	Ikke relevant			
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Ingen registrerte			
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)		Tomtene ligger i område kartlagt som dyrkbar jord, det gjelder 1 200 m² av tomtearealet. Selv om det er lite sannsynlig at noen ønsker å dyrke opp dette arealet, må kommunen likevel legge vekt på at dyrkbar jord omreguleres.			
Teknisk infrastruktur		Privat VA ledningsnett i området som dekker flere hytter. Geilo renseanlegg har ikke kapasitet til økt belastning. Eksisterende privat veg, med avkjøring fra Nye Havsdalsvegen. Renovasjon med bringeordning til returpunkt i Havsdalen.			
Næringsliv og sysselsetting	-	Ikke relevant			
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	-	Ikke relevant			
Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)					
Hendelse	Konsekvenstype og beskrivelse	S	K	Risiko	Vurdering
4. Trafikkulykker	Liv og helse, materielle verdier 7 registrerte ulykker i Bardølakrysset mellom 1998 og 2007. Fartsgrense 50 km/t i kort strekning mellom 40-soner. Vegkart.no	3	1	3	Krysset opp til innspillsområdet fra Lienvegen (Bardølakrysset) er ulykkesbelastet. Utformingen er ikke vurdert å være tilfredsstillende i dag og videre øking i bruk gjør det nødvendig med oppgradering. Selv om sannsynlighet er høy gjør lav fartsgrense at konsekvensene vurderes til lav.
6. Andre spesielle forhold	Det går en kraftledning helt i ytterkanten av bebygd eiendom 63/8, og deler av eiendommen	1	2	2	Sonen omfatter mindre deler av et uthus/bod, og ikke bebyggelse til

(kraftledning)	er omfattet av båndleggingssone etter annet lovverk.				beboelse. Båndleggingssonen sikrer at det ikke kan tillates nye byggetiltak, anleggsarbeid, eller tiltak i terrenget uten tillatelse fra ledningseier.
----------------	--	--	--	--	---

Vurdering av tiltak:

Det vurderes som nødvendig med oppgradering av Bardølakrysset, så denne får en mer trafiksikker utforming. Det går en kraftledning i ytterkanten av én av eiendommens hjørner, og mindre deler av eiendommen ligger derfor innenfor båndleggingssone etter annet lovverk. Bestemmelser til båndleggingssonen ivaretar avstand til kraftledning for nye tiltak.

Oppsummering av risiko:

		Konsekvens →		
		1. Små konsekvenser	2. Middels konsekvenser	3. Store konsekvenser
Sannsynlighet ↑	3. høy sannsynlighet			
	2. Middels sannsynlighet		4	
	1. Lav sannsynlighet		6	

Uten avbøtende tiltak vurderes det at innspillet har lav til middels risiko for å bli utsatt for uønskede hendelser.

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

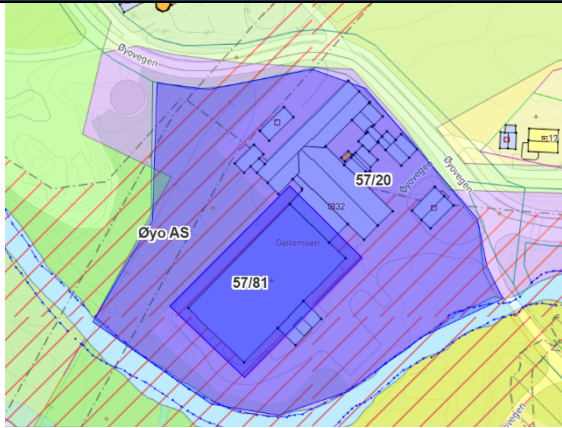
Innspillet gjelder å endre arealformål fra LNF til fritidsbebyggelse for en bebygd tomt (63/8) og en ubebygd tomt (63/9).

Ubebygd tomt ligger i et område med dyrkbar jord og trua naturtyper, samt ligger i et større grøntområde. Deler av området er bratt.

Den ubebygde tomten ligger i Havsdalen, Geilo nord. På Geilo er det en regulert reserve på 428 ubebygde tomter (per. nov 2021), av disse er 224 i området Geilo nord – og av disse ligger 134 i Havsdalen. Disse arealene bør bygges ut før det vurderes behov for å legge inn mer areal til fritidsbebyggelse. Det vurderes ikke å være behov for flere tomter/mer areal til fritidsbebyggelse i neste planperiode.

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF – endrer ikke arealformål for enkelttomter fra LNF til bebyggelsesformål.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.

Journalpost 195, Elements sak 24/3095		
Forslagsstiller: Gnr/Bnr: Dagens bruk: Arealstørrelse:	Øyo A/S v/Geiloark 57/20 Industri/næring 13 daa	
Formål i gjeldende KDP: Formål i planforslag KPA: Foreslått formål:	Industri Næring KBA bolig/næring	
Forslagsstillers innspill: Ønsker kombinert formål (bolig/næring) på 57/20 nord for elva, da det er vanskelig å drive industri. Det vurderes mindre leiligheter eller annen bruk av eiendom/bebyggelse.		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Gjeldende KDP avsetter arealet til industri. Forslag til revidert KPA avsetter arealet til næringsbebyggelse. Innspillet har ikke tatt med hovedbygget, gbnr. 57/81. Vi har valgt å inkludere eiendommen i vurderingen. Størstedelen av eiendommen er bebygd med bygninger tilknyttet tidligere fabrikkdrift. Bygningsmassen har et avtrykk på ca. 4000 m². I innspillet fremmes ønske om kombinert formål næring- og boligbebyggelse uten konkretisering av omfang av ønsket utbygging eller fordeling mellom formålene bolig/næring annet enn mindre leiligheter på deler av eiendommen/bebyggelsen. Administrasjonen må derfor estimere et utbyggingsomfang som legges til grunn for konsekvensutredning. Siden over halvparten av eiendommen allerede er bebygd med en eksisterende bygningsmasse, legges dagens tomteutnyttelse til grunn. Det estimeres en fordeling på 50/50 næring/bolig av eksisterende fotavtrykk. Dvs. et anslag på 2000 m² næringsareal og boligareal på 2000m², estimert til ca. 20 boenheter. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder omgjøring av 13 daa industri til kombinasjonsformål næring/bolig (estimert 20 boenheter).</u>		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning		Ikke registrert støy i eller i nærheten av innspillsområdet.

		Ikke registrert forurensset grunn innenfor innspillsområdet, men historikken for området tilsier at det må gjøres nærmere grunnundersøkelse
Transport og trafiksikkerhet		Sentrum og offentlige tjenester er innenfor gangavstand (2km) med gang og sykkelveg, og gangbro for kryssing av rv 7. Kapasitet i kryss rv 7 og kulvert under jernbanen må avklares i trafikkanalyse.
Landskap	-	Innspillsområdet er bebygd. Ingen relevans.
Naturmangfold		Området er allerede bebygd, og det er ikke registrert naturtyper eller sårbare arter innenfor området. Innspillsområdet ligger innenfor 100-meterbeltet og bebyggelsen ligger allerede svært tett på vassdraget (rødt). På motsatt side av vassdraget er det registrert flomskogmark (VU) av stor verdi. Foreslått endring av arealformål vil ikke berøre dette direkte.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv	-	Ingen kjent bruk av området som nærmiljø, til rekreasjon eller friluftsliv. Kort avstand til Geilomoen, med tilgang til nærmiljø og friluftslivsområder.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Eiendommen ligger hovedsakelig innenfor 100 m belte til vassdrag Budøla nedre (012-2829-R), og i aktsomhetsområde for flom. Innenfor rensedistrikt. Resipient for avløpsvann er Usteåne (012-2827-R) via Geilo RA. Eksisterende bebyggelse er koblet til offentlig renseanlegg på Geilo, evt. ny bebyggelse skal også kobles til. 20 boenheter vil isolert sett medføre en økning i den totale belastning på Geilo RA.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår		Kombinasjon av industri og boliger i samme område/bygg kan gi store utfordringer knyttet til risiko, sikkerhet, forurensing, støy, støv, trafikk m.m. Kombinasjonen skaper ikke kvaliteter som gjør det godt egnet for barn og unge. Gangavstand til skole og idrettsområdet (1km) med gang- og sykkelvei, samt gangbro over rv.7 (grønn)
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap		Øyo fabrikk er en del av kulturmiljøet Geilo jernvareindustri, verdivurdert i kommunens fagrapport for nyere tids kulturmiljø til høy verdi. Bygningsmassen på Øyo er nokså uendra fra den tida det var full produksjon. Ombygging av eksisterende bygningsmasse vil kunne være positivt for å ivareta kulturmiljøet (grønn).

		Riving av bygningsmasse vil ha sterk negativ konsekvens (rød).
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)	-	Påvirker ikke jord- eller skogbruksareal.
Teknisk infrastruktur		Privat avløpsledning inn til eiendommen har for liten kapasitet. Geilo renseanlegg har ikke kapasitet til økt belastning. Adkomst fra kommunal vei, Øyovegen. Renovasjon med henteordning.
Næringsliv og sysselsetting		Innspillet reduserer tilgjengelig areal for næringsutvikling.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Areal til næringsutvikling og boligutvikling er begge i tråd med fremtidige arealstrategier.

Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hendelse	Konsekvenstype og beskrivelse	S	K	Risiko	Vurdering
1. Flom og erosjon	Liv og helse, materielle verdier Større deler av innspillsområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, aktsomhetskart NVE	2	2	4	Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare iht. TEK17 § 7-2 i en evt. utbygging.
5. Risikofylt industri	Formålet «Næring» omfatter mange ulike underformål, som f.eks. industri-, håndverks- og lagervirksomhet, kontor, hotell/overnatting og bensinstasjon. Flere av disse underformålene er ikke ønskelig å kombinere med bolig, f.eks. tyngre industri.				Ved detaljregulering må det vurderes hvilke næringsformål som kan kombineres med boligformål.
6. Andre spesielle forhold (kraftledning)	Høyspentledning går gjennom eiendommen.	2	2	4	Ved detaljregulering av området må det vurderes om høyspentlinjen bør legges i bakken.

Vurdering av tiltak:

Innspillsområdet er utsatt for noen mulige uønskede hendelser knyttet til flom og høyspentlinje som må utredes nærmere på reguleringsplannivå.

Oppsummering av risiko:

		Konsekvens →		
		1. Små konsekvenser	2. Middels konsekvenser	3. Store konsekvenser
Sannsynlighet →	3. høy sannsynlighet			
	2. Middels sannsynlighet		1, 6	
	1. Lav sannsynlighet			

Uten avbøtende tiltak vurderes det at innspillet har middels risiko for å bli utsatt for uønskede hendelser.

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Området er vurdert å ha høy verdi som kulturmiljø.

Usikkerhet knyttet til kapasitet i kryss rv 7 og kulvert under jernbanen, som evt. må avklares i trafikkanalyse.

Eiendommen ligger hovedsakelig innenfor 100 m belte til vassdrag Budøla.

Innspillet inneholder ønske om kombinasjon av næringsformål og boligformål.

Etter nye tegneregler er Næringsbebyggelse et hovedformål med underformål som industri, kontor, hotell/overnatting, bevertning, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, m.m. Noen av disse underformålene kan utgjøre risiko, medføre støy, støv, forurensing, m.m., som ikke egner seg i kombinasjon med boligformål, som er tilfelle her. Det vurderes at kombinasjonen industri og bolig ikke er tilrådelig. Det er ønskelig at nye boligområder har høy bokvalitet.

Det er allerede avsatt tilstrekkelig boligareal i kommuneplanen.

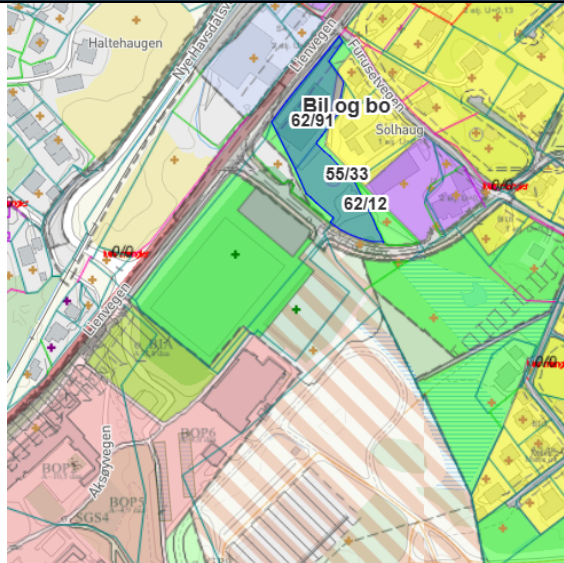
Det er et viktig hensyn å ivareta eksisterende næringsareal, fordi det finnes lite tilgjengelig nytt areal til næringsutvikling.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.

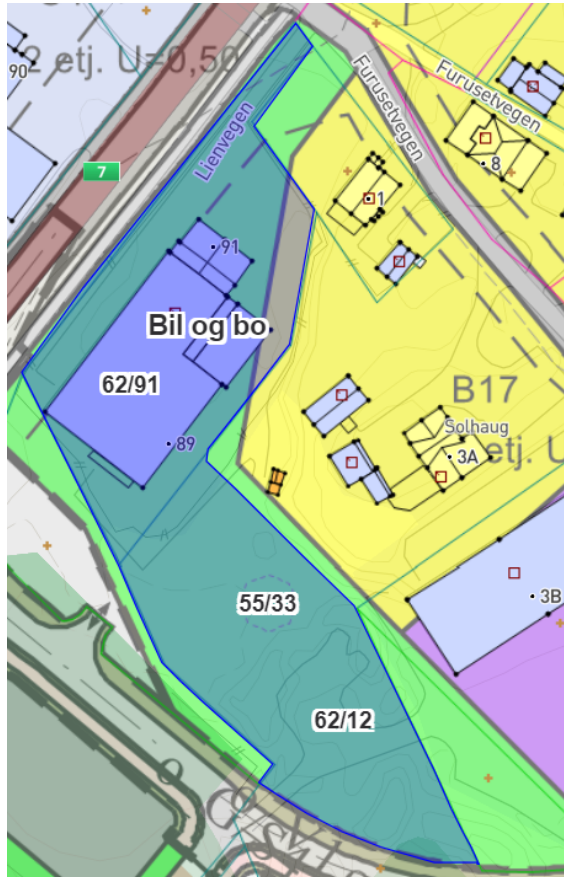
Det vil si at arealet avsettes til næringsbebyggelse i tråd med eksisterende bruk.

Journalpost 214, Elements sak 24/3095

Forslagsstiller:	Bil og Bo v/Norsk eiendomsrådgivning AS
Gnr/Bnr:	62/91, 62/12, 55/33
Dagens bruk:	Bilverksted/-forretning/bolig
Arealstørrelse:	Ca. 8 daa
Formål i gjeldende KDP:	Tettstedsformål
Formål i planforslag KPA:	Næringsbebyggelse (KPA) og friområde (FRI)
Foreslått formål:	KBA forretning/ næring/bolig og BA
Forslagsstillers innspill: i) endre formål på 62/91 til Forretninger/ Næringsvirksomhet/ Boligbebyggelse. ii) endre formål på deler av 62/12 fra friområde til bebyggelse og anlegg. Innspillet gjelder også ønske om økt detaljeringsgrad og inntegning av adkomstvei i KPA.	
Administrasjonens beskrivelse av arealet: I gjeldende KDP er 62/91 (Bil og bo) avsatt til tettstedsformål. I forslag til ny KPA er tettstedsformål endret til relevante hovedformål iht. gjeldende reguleringsplaner. Eiendommen (62/91) er i reguleringsplanen regulert til offentlig friområde, men det ble gjort en vurdering og i planforslaget er 62/91 avsatt til næringsbebyggelse i tråd med eksisterende hovedbruk som bilverksted/ bilforretning. Areal 62/12 og 55/33, som er regulert til friområde, ønskes endret fra tettstedsformål (gjeldende plan) til bebyggelse og anlegg. I forslag til ny KPA er tettstedsformålet endret til friområde iht. vedtatt reguleringsplan, (estimert til ca. 5 daa). Arealet ligger mellom planlagt ny adkomstveg til Bakkenfeltet/ idrettsområdet, samt eksisterende bolig og næringsareal. Området er delvis i bruk til parkering/lagring av biler. Arealformålet bebyggelse og anlegg åpner for alle typer bebyggelse og er for lite presist til vurdering av arealformål. Hele arealet (62/91, 62/12, 55/33) utredes under ett. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder endring for 8 daa til kombinert formål forretning/næring/bolig.</u>	



Kartutsnitt 2. Viser innspillet markert i planforslaget til KPA



Kartutsnitt 3. Viser innspillet og reguleringsplanen for området

Angående innspill om tegning av adkomstvei: Kommuneplanens arealdel er en overordna plan med relativt grovmaska kartdetaljer, slik at det er i hovedsak hovedformål som avtegnes på kartet. Detaljerte underformål eller vegarealer er derfor i hovedsak ikke aktuelt å vurdere på dette nivået.		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning		Deler av 62/91 ligger i gul støysone fra rv. 7. Ikke kartlagt forurenset grunn. Områder med industri/bilverksted kan være forurenset på grunn av utslipp.
Transport og trafiksikkerhet		Sentrum og offentlige tjenester er innenfor gangavstand (1km) med gang og sykkelveg. (grønn). Utbygging med økt antall enheter eller økt næringsareal må påregne rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny adkomstvei fra rv 7, og sanering av eksisterende avkjørsel i Furusetveien (jfr gjeldende reg.plan Bakkenfeltet boligområde, 2013). Kapasitet på avkjørsel til rv.7 må avklares i trafikkanalyse.
Landskap		Endring av eiendommen 62/91 til næringsbebyggelse, i tråd med eksisterende hovedbruk, har ingen landskapskonsekvenser. Endring av eiendommene 62/12 og 55/33 vil påvirke landskapsbildet. Det er bebyggelse i nærheten, og en utbygging vil ikke berøre landskapsbildet betraktelig.
Naturmangfold		En registrering av fiskemåke (VU) i nærområdet, men endringen fra dagens arealbruk vil i liten grad påvirke registrerte naturverdier i området.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv		Regulert til friområde, men tatt i bruk til bebyggelse (62/91), oppstillingsplass for (gamle) biler og anleggstrafikk (62/12, 55/33). Liten/ingen verdi som friområde i dag. Omregulering av areal 62/12 og 55/33 fra friområde til utbyggingsformål vil fjerne potensialet for sikring av grønnsstruktur. På generelt grunnlag skal sentrumsnære friområder ivaretas.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Innenfor rensedistrikt. Resipient er Usteåne (012-2827-R) via Geilo RA. Eksisterende bebyggelse er koblet til offentlig renseanlegg Geilo, evt. ny bebyggelse skal også kobles til.

		Størrelsen på utslipp til Geilo renseanlegg kommer ikke fram av innspillet.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår		Kombinasjon av boliger og bilverksted i samme område/bygg kan gi store utfordringer knyttet til risiko, sikkerhet, forurensing, støy, støv, trafikk m.m. Kombinasjonen skaper ikke kvaliteter som gjør det godt egnet for barn og unge. Boliger inntil riksvei gir utfordringer med støy, støv, og sikkerhet. Gangavstand til skole- og idrettsområde med gang- og sykkelvei.
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Ingen kjente
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)		Deler ligger i område kartlagt som dyrkbar jord, det gjelder 2 350 m ² av arealet. Selv om det er lite sannsynlig at noen ønsker å dyrke opp dette arealet, må kommunen likevel legge vekt på at dyrkbar jord omreguleres.
Teknisk infrastruktur		Ligger kommunalt VA ledningsnett gjennom eiendommen. Geilo renseanlegg har ikke kapasitet til økt belastning. Eksisterende privat veg, med avkjøring fra RV7. Renovasjon med henteordning, evt. næringsavfall.
Næringsliv og sysselsetting		Innspillet kan føre til nye muligheter for næringsutvikling og sysselsetting.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Areal til næringsutvikling og boligutvikling er begge i tråd med fremtidige arealstrategier

Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hendelse	Konsekvenstype og beskrivelse	S	K	Risiko	Vurdering
1. Flom og erosjon	Materielle verdier Elveflom etter veilederen	1	1	1	Ligger utenfor aktsomhetsområde for flom i NVE Atlas. Kommunen har utarbeidet et mer detaljert aktsomhetskart for elveflom, som viser at deler av innspillsområde er innenfor aktsomhetsområde.

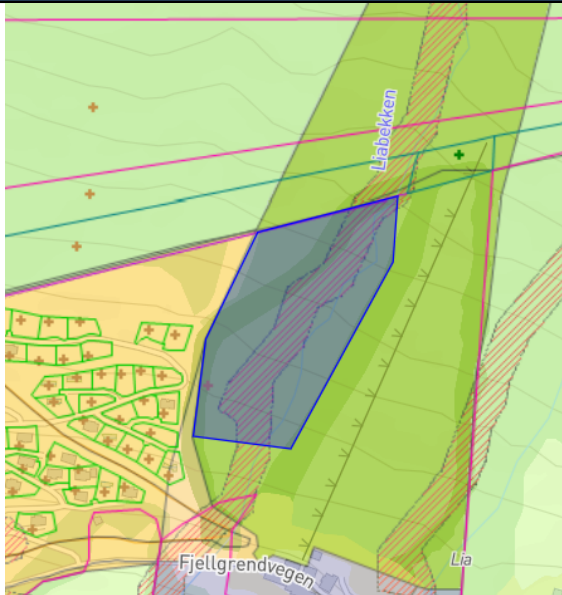
Vurdering av tiltak:

Det vurderes at innspillet har lav risiko for å bli utsatt for uønskede hendelser. Det er ikke avdekket behov for risikoreduserende tiltak.

Oppsummering av risiko:

		Konsekvens →		
		1. Små konsekvenser	2. Middels konsekvenser	3. Store konsekvenser
San nsyn	3. høy sannsynlighet			

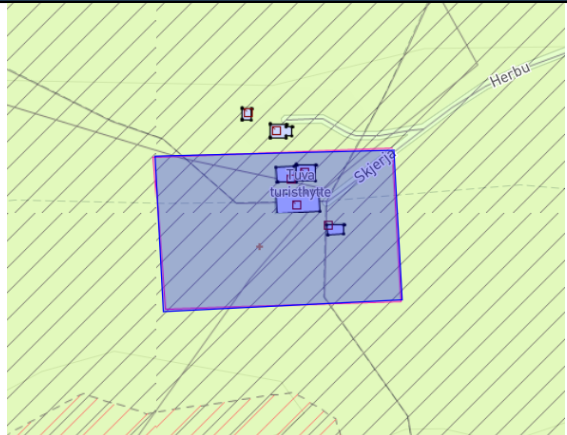
	2. Middels sannsynlighet			
	1. Lav sannsynlighet	1		
Samlet vurdering og konklusjon				
Vurdering av innspill: Status for 62/91 – eksisterende bygg med bilverksted og leiligheter. Eiendommen (62/91) er i reguleringsplanen regulert til offentlig friområde, men det ble gjort en vurdering og i planforslaget er 62/91 avsatt til næringsbebyggelse i tråd med eksisterende hovedbruk som bilverksted/bilforretning. Eksisterende bruk av eiendommen (til bilverksted og bolig) kan fortsette. Innspillet inneholder ønske om kombinasjon av næringsformål, forretning og boligformål på 62/91, og bebyggelse og anlegg på 62/12 og 55/33. Etter nye tegneregler er Næringsbebyggelse et hovedformål med underformål som industri, kontor, hotell/overnatting, bevertning, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg m.m. Noen av disse underformålene kan utgjøre risiko, medføre støy, støv, forurensing, m.m., som ikke egner seg i kombinasjon med boligformål, som er tilfelle her. Det er i tillegg ønskelig at nye boligområder har høy bokvalitet. Boliger inntil riksvei gir utfordringer med støy, støv og sikkerhet, og arealet vurderes som lite egna for boligformål. Utbygging med økt antall enheter eller økt næringsareal må påregne rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny adkomstvei fra rv.7, og sanering av eksisterende avkjørsel i Furusetveien (jfr. gjeldende reg.plan Bakkenfeltet boligområde, 2013). På generelt grunnlag mener rådmannen at sentrumsnære friområder skal ivaretas i størst mulig grad. Selv om området er inneklemmt, og delvis tatt i bruk i strid med formålet, er det behov for sentrumsnære friområder særlig i områder med høyt utbyggingspress. Som friområde vil arealet være en viktig buffersone mellom idrettsområdet og næringsvirksomheter. Det er ikke anbefalt med ytterligere forretningsformål utenfor Geilo sentrum, jf. kommuneplanens samfunnsdel. Arealformålet Bebyggelse og anlegg gir ingen føringer for arealbruk og bør ikke benyttes i arealdelen. Det er helt nødvendig å bruke et underformål for å definere hva slags arealbruk som tillates i et område.				
Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget. Det vil si at 62/91 avsettes til næringsbebyggelse i tråd med eksisterende hovedbruk som bilverksted, og at 62/12 og 55/33 avsettes som friområde.				

Journalpost 26, Elements sak 24/3095		
Forslagsstiller:	Lia fjellhotell, v/Plan og ressurs	
Gnr/Bnr:	97/5	
Dagens bruk:	Skog, alpinnedfart, stier, skiløyper	
Arealstørrelse:	60 daa	
Formål i gjeldende KPA:	Idrettsanlegg (IDR)	
Formål i planforslag KPA:	Idrettsanlegg (IDR)	Kartutsnitt 4. Arealet som ønskes endret er markert med blå farge. Skravert område gjennom arealet er aktsomhetsområde for flom.
Foreslått formål:	Fritidsbebyggelse (FB)	
Forslagstillers innspill: Foreslår endring fra idrettsanlegg til fritidsbebyggelse (ca. 60084 m²). Arealet er tilknyttet eksisterende fritidsbebyggelse vest for foreslått innspillsområde. Mulighet for fremtidig utvikling er viktig for nye generasjoner som skal overta driften.		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Arealet er i reguleringsplan avsatt til skianlegg, og i gjeldende KPA til idrettsanlegg, videreført i planforslaget til KPA. I dag består arealet av skog, alpinnedfart, stier og skiløyper. Arealet ligger i tilknytning til delvis opparbeidet hyttefelt vest for skianlegget. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder omgjøring av 60daa fra idrettsanlegg til fritidsformål.</u>		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser		Noe konsekvens
Forurensning	-	Ikke utsatt for støy fra fylkesvegen, eller andre kjente forurensningskilder.
Transport og trafiksikkerhet		Innspillsområdet er svært bilbasert på grunn av stor avstand til sentrum og offentlige tjenester (>10km). Kapasitet på eksisterende avkjørsel til fv.40 må avklares i trafikkanalyse.
Landskap		En utbygging vil være et vesentlig inngrep, og kan endre landskapsbildet betraktelig. Området er ikke særlig bratt, men man må fjerne mye skog og det regulerte hyttefeltet i vest er primært ubebygget, bortsett fra en vei.
Naturmangfold		Innspillsområdet er tidligere naturtypekartlagt. En registrert naturtype av naturbeitemark (VU) vest for innspillsområdet, som ikke er direkte

		berørt. Området er en del av et stort funksjonsområde i kommunens viltkart. Hele Skurdalen ned til Pålsbuvatnet er avsatt som svært viktige vinterbeiteområder for elg. Ingen øvrige registreringer av truede eller sårbare naturverdier.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv		Utbygging i en av tre nedfarter i alpinanlegget. Skiløype i øverste del av området og nærhet til lysløypa i Skurdalen ved Lia. Området ligger i et alpinanlegg og i umiddelbar nærhet til hytteområde, men bruken av arealet som nærmiljø- og rekreasjonsområde er ikke kjent.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Anlegget for eksisterende hyttefelt er per i dag ikke lovlig i drift. Anlegget må enten utvides eller det må bygges nytt. Resipient Holmevatnet bekkefelt 015-1047-R, og Holmevatnet 015-288-L. Økologisk miljøtilstand for begge antatt god, men data for verifisering av tilstanden mangler. Planfremmer må undersøke dagens tilstand i resipientene og godtgjøre i VA-plan og utslippssøknad at resipientens tilstand ikke vil forringes som følge av reguleringen.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	-	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Lokalitet med fire røyser med ukjent funksjon vest for innspillsområdet – markert med hensynssone i vedtatt reguleringsplan.
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)		Arealet består av 35 daa produktiv barskog med lav bonitet, 24 daa produktiv barskog med middels bonitet og 150 m² anna areal. I alt 55 daa av skogarealet (øvre del) er vernskog (vern mot fjell). I nedre del er 25 daa skog og anna areal kartlagt som dyrkbar jord. Markslaget er oppdatert basert på flyfoto i 2020. Sau på utmarksbeite i området om sommeren – flere fritidsboliger og økt ferdsel i utmarka rundt gjør beitebruk vanskeligere.
Teknisk infrastruktur		Privat VA ledningsnett i området, samt privat VV og renseanlegg. Eksisterende privat veg, med avkjøring fra FV 40. Renovasjon med bringeordning til returpunkt ved Bruvoll.
Næringsliv og sysselsetting	-	Ikke relevant
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	-	Ikke relevant
Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)		
Hendelse	Konsekvenstype og beskrivelse	S K Risiko Vurdering

1. Flom og erosjon	Liv og helse, materielle verdier Aktsomhetsområde for flom går tvers igjennom innspillsområdet. Aktsomhetskart NVE	2	2	4	Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare iht. TEK17 § 7.2 ved evt. detaljregulering.
Vurdering av tiltak: Innspillsområdet er utsatt for mulige uønskede hendelser knyttet til flom som må utredes nærmere på reguleringsplannivå.					
Oppsummering av risiko:		Konsekvens →			
		1. Små konsekvenser	2. Middels konsekvenser	3. Store konsekvenser	
Sannsynlighet →	3. høy sannsynlighet				
	2. Middels sannsynlighet		1		
	1. Lav sannsynlighet				
Uten avbøtende tiltak vurderes det at innspillet har middels risiko for å bli utsatt for uønskede hendelser.					
Samlet vurdering og konklusjon					
Vurdering av innspill: Innspillsområdet ligger innenfor reguleringsplanen for Lia fjellhotell (plan-ID 6009, vedtatt 2013). Innenfor reguleringsplanen er det 20 ubebygde fritidstomter samt 14,5 daa ubebyggt areal avsatt til kombinasjonsformål hotell/fritidsleiligheter (pr.1.1.25). Disse arealene bør bygges ut før det vurderes behov for å legge inn mer areal til fritidsbebyggelse. For Skurdalen er det estimert en reserve på 245 tomter til fritidsbebyggelse. Det vurderes ikke å være behov for flere tomter/mer areal til fritidsbebyggelse i neste planperiode. Innspillsområdet består av dyrkbar jord, vernskog og produktiv skog, og bør ikke bygges ned. Det er går også aktsomhetsområde for flom tvers igjennom innspillsområdet.					
Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.					

Journalpost 114, Elements sak 24/3095

Forslagsstiller:	Tuva turisthytte	
Gnr/Bnr:	82/9	
Dagens bruk:	Turisthytte	
Arealstørrelse:	9,9 daa	
Formål i gjeldende KPA:	LNF	
Formål i planforslag KPA:	LNF	
Foreslått formål:	Næringsbebyggelse	
Forslagsstillers innspill: Ønsker eiendommen avsatt til faktisk bruksformål (turisthytte), ikke LNFR-område. Dagens formål gjør det uforholdsmessig å utbedre eksisterende drift. Det er flere turisthytter i kommunen som har arealformål næringsbebyggelse.		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Eiendommen ligger i gjeldende KPA avsatt til LNF, og er videreført som LNF i forslag til revidert KPA. Eiendommen ligger på Hardangervidda, på 1186 moh, innenfor nasjonalt villreinområde og er bebyggt med eksisterende turistbedrift. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder omgjøring av eiendom 9,9daa med eksisterende turistbedrift fra LNF til næringsbebyggelse.</u>		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning	-	Ikke utsatt for støy, eller andre kjente forurensningskilder.
Transport og trafiksikkerhet	-	Ikke relevant
Landskap		Området ligger over tregrensen og skal ikke benyttes til utbygging. Utbygging på eiendommen kan bidra til betydelig synlig inngrep.
Naturmangfold		Området ligger i Hardangervidda villreinområde. Primært vinterbeiteområder for villrein. To viktige våtmarksområder i kommunens viltkart i nærområdet, Sandtjørne-Urdetjørne på sørsiden og Tuvatjørne på Nordsiden. En rekke registreringer i artskart i området, med flere rødlistede og truede arter; Lappspurv (EN), Bergand (EN), Myrhauk (EN), Fiskemåke (VU), Granmeis (VU), Grønnfink (VU), Svartand (VU), Sjørørre (VU), Jaktfalk (VU), Vaktel (VU), Heilo (NT), Rødstilk (NT),

		Gjøk (NT), Taksvale (NT), Småspove (NT), Svømmesnipe (NT), Havelle (NT), Snøbakkestjerne (NT), Dobbeltbekkasin (NT), Sivhauk (NT). Konsekvens av forslaget avhenger av hvilken økt utbygging/ferdsel det legges opp til.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv		Området er viktig i friluftsliv- og rekreasjonssammenheng. Mye brukte skiløyper om vinteren og turstier om sommeren. Turisthytta mye brukt som turmål med servering både sommer og vinter. Også brukt som utfartsområde sommerstid. Betydelig lokal og regional verdi som friluftslivsområde.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Dagens anlegg av ukjent tilstand. Ved økt utslipp må anlegget enten utvides eller bygges nytt. Resipient 015-1032-R Breidvatnet bekkefelt, og Breidvatnet 015-17343-L. Økologisk miljøtilstand for begge antatt god, men data for verifisering av tilstanden mangler. Behov for undersøkelser for verifisering av miljøtilstand i resipientene vil avhenge av utslippets fremtidige størrelse
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	-	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Turisthytta er SEFRAX-registrert
Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)		Berører ikke dyrka jord, dyrkbar jord, innmarksbeite eller produktiv skog. Sau på utmarksbeite i området sommer og høst (jf. Beitebruksplan), vil være negativt med endring til næringsformål dersom det fører til økt ferdsel i fjellområdene rundt.
Teknisk infrastruktur		Privat VA ledningsnett i området, samt privat VV og renseanlegg. Eksisterende privat veg, med avkjøring fra vegen i Nord-Skurdalen. Næringsavfall.
Næringsliv og sysselsetting		Endring av arealformål kan være positivt for en eksisterende turistbedrift.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	-	Ikke relevant
Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)		
Det er ikke avdekket noen aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold.		
Samlet vurdering og konklusjon		
Vurdering av innspill: Fra regional plan for Hardangervidda; <i>Turisthytter i nasjonalt villreinområde (§3.1) gis rammer som innebærer at det ikke skal etableres nye overnattingstilbud i Nasjonalt villreinområde, at etablerte turisthytter kan moderniseres og forsiktig utvides, at en i særskilte tilfelle kan vurdere periodevis</i>		

stenging av hytter og at etablerte turisthytter kan flyttes for å redusere ferdselen i sårbare og viktige villreinområder.

Innspillet inneholder ønske om å avsette eiendommen på 9,9daa med eksisterende turistbedrift fra LNF til næringsbebyggelse. Status for Tuva i dag er at eiendommen er avsatt til LNF.

Hol kommune ønsker at det skal være mulig for Tuva å oppgradere eiendommen for videre drift, men det er mange forhold som gjør endring av arealformålet utfordrende. Eiendommen ligger i snaufjell, i et sårbart område, innenfor nasjonalt villreinområde. Dette området forvaltes veldig strengt. For området er det en pågående nasjonal prosess knyttet til forvaltning av villrein. Det er uvisst hva som blir gjeldende når tiltaksplanene er klare.

Innenfor LNF-områder er det mulig å vurdere enkeltsøknader om dispensasjon. Det er ikke omsøkt dispensasjonssøknader for Tuva, bortsett fra for domene. Det er uvisst hva som kan tillates, og dette må vurderes i hvert tilfelle.

Dersom hele eiendommen avsettes til næringsbebyggelse, vil det kunne tilrettelegge for en utvidelse av bebyggelse innenfor hele eiendommen. For området vil det være plankrav for å gjennomføre tiltak. Å legge inn formålet næringsbebyggelse, skaper forventning om at det vil være mulig med utvidelse av bygningsmasse, e.l., men det er ikke gitt at det er mulig. En reguleringsplanprosess vil måtte belyse ulike hensyn.

Administrasjonen har vurdert om det er aktuelt å avsette eiendommen til LNF-område for spredt næringsbebyggelse (LNF-SN), men det vurderes som nærmest umulig å legge rammer som ivaretar de forholdene som skal ivaretas i området. Eksempelvis kan oppgradering av avløpsanlegg kunne tillates, men ikke tiltak som kan øke overnattingskapasiteten/areal til varig opphold.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.

Journalpost 38, Elements sak 24/3095

Forslagsstiller: Gnr/Bnr: Dagens bruk: Arealstørrelse:	Bjørnar Johan Barbogen 30/84 Fritidsbebyggelse 3,4 daa	
Formål i gjeldende KPA: Formål i planforslag KPA: Foreslått formål:	LNF LNF Fritidsbebyggelse	
Forslagstillers innspill: Ber om at bebygd fritidseiendom Raggsteindalsvegen 93 (30/84) blir avsatt til fritidsformål i forslag til KPA. Ligger som eneste hyttetomt i feltet som LNF.		
Administrasjonens beskrivelse av arealet: Eiendommen er i gjeldende KPA og planforslaget avsatt til LNF. Eiendommen ligger utenfor det regulerte hyttefeltet som er videreført som fritidsbebyggelse i planforslaget til KPA. Eiendommen er bebygd med en hytte, og ligger på ca. 990moh. <u>Innspillet som konsekvensutredes gjelder endring av en bebygd hyttetomt fra LNF til fritidsformål.</u>		
Konsekvensutredning		
Utredningstema	Konsekvens (verdi og omfang)	Kommentar/redegjørelse
Klimakonsekvenser	-	Ubetydelig konsekvens
Forurensning	-	Ikke utsatt for støy, eller andre kjente forurensningskilder.
Transport og trafikksikkerhet	-	Ikke relevant
Landskap		Deler av tomta er bratt. Bebyggelse i nærheten, og en ytterligere utbygging av tomta vil ikke berøre landskapsbildet betraktelig.
Naturmangfold	-	Området er ikke naturtypekartlagt. Ingen registrerte naturverdier.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv	-	Mye brukt turområde, sommer og vinter. Endring i arealformål har ingen virkning.
Vannmiljø og vassdragsinteresser	-	Resipient Strandavatnet (012-548-L). Miljøtilstand: godt økologisk potensial. Ingen konsekvens. Avløpsanlegg fra 2002, ingen endringer.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	-	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø/-landskap	-	Ingen registrerte

Sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler)	-	Berører ikke jordbruksareal. Fjellbjørkeskog, funksjon som vernskog (vern mot fjell). Større tomt enn andre i området, legger beslag på mye areal. Noe sau på utmarksbeite i området om sommeren.
Teknisk infrastruktur	-	Ikke relevant
Næringsliv og sysselsetting	-	Ikke relevant
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	-	Ikke relevant

Samfunnssikkerhet risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hendelse	Konsekvenstype og beskrivelse	S	K	Risiko	Vurdering
2. Ras og skred	Liv og helse, materielle verdier Deler av eiendommen, inkl. bebyggelse, ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Mindre del av ubebygde del av eiendommen ligger også innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Aktsomhetskart, NVE	2	2	4	Det må vurderes tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare iht. TEK17 § 7-3 ved evt. ny utbygging.

Vurdering av tiltak:

Innspillsområdet er utsatt for mulige uønskede hendelser knyttet til skred. Ved evt. ny utbygging må det kunne dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet for skredfare iht. TEK17.

Oppsummering av risiko:

		Konsekvens →		
		1. Små konsekvenser	2. Middels konsekvenser	3. Store konsekvenser
Sannsynlighet ↑	3. Høy sannsynlighet			
	2. Middels sannsynlighet		2	
	1. Lav sannsynlighet			

Uten avbøtende tiltak vurderes det at innspillet har middels risiko for å bli utsatt for uønskede hendelser.

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Det ligger et stort antall enkelthytter i LNF i hele kommunen uten reguleringsplan. Det er prinsipielt ikke ønskelig å endre bebygde enkelttomter i LNF til byggeområde fritidsformål.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler ingen endring av planforslaget.