



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/03832-33  
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

### Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.05.2020	32/20
2 Kommunestyret	27.05.2020	31/20

#### Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 32/20

##### Behandling

Det ble fremmet omforent forslag:  
Punkt 4.1.2 der krav om ikke reflekterende vindusflater tas ut.

##### Votering

Det ble stemt over rådmannens innstilling mot omforent forslag.  
Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Oskar Skulstad.

##### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering Geilo fjellandsby, felt 2 med følgende endringer:

- Bestemmelsens pkt. 4.1.2 fjerde ledd, første setning endres til: *I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong.*
- I bestemmelsens pkt. 4.1.2 sjette ledd, første setning strykes betong, slik at eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
- Punkt 4.1.2 der krav om ikke reflekterende vindusflater tas ut.

---

#### Kommunestyret har behandlet saken i møte 27.05.2020 sak 31/20

##### Behandling

Saksordfører: Oskar Skulstad.

**Votering**

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering Geilo fjellandsby, felt 2 med følgende endringer:

- Bestemmelsens pkt. 4.1.2 fjerde ledd, første setning endres til: *I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong.*
- I bestemmelsens pkt. 4.1.2 sjette ledd, første setning strykes betong, slik at eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Punkt 4.1.2 der krav om ikke reflekterende vindusflater tas ut.

---

## DETALJREGULERING FOR GEILO FJELLANDSBY, FELT 2

### **Saken avgjøres av:**

Utvalg for plan og utvikling  
Kommunestyret fatter endelig vedtak

### **Vedlegg:**

Planbeskrivelse, 19.11.2019  
Plankart, 13.12.2019  
Reguleringsbestemmelser, iht. vedtak 12.12.2019  
Saksutskrift 1. gangs behandling  
Svarbrev, 20.11.2019  
Innkomne merknader v/offentlig ettersyn  
Solstudie  
Situasjonsplan  
Brannstrategi, 24.04.2019  
ROS-analyse, 19.11.2019  
Gjeldende plankart  
Gjeldende reguleringsbestemmelser  
Gjeldende planbeskrivelse  
Saksutskrift planvedtak sak 70/14, gjeldende

### **Dokument i saken:**

Se dokumentoversikt i 360

### **Saksopplysninger:**

Plantype: Detaljregulering  
Oppdragsgiver: Kikutgrenda AS  
Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen  
Beliggenhet: Inntil alpinbakken på Kikut, vest for Fv. 40, ca. 5 km sør for Geilo sentrum  
Planareal: 13,7 daa  
Mottatt planforslag: 11.07.2019  
Mottatt revidert planforslag: 03.10.2019, 21.11.2019, 17.01.2020  
Hovedinnhold: Gjennomføre en reguleringsendring for eksisterende detaljreguleringsplan for å tilpasse plankartet og bestemmelsene til et utbyggingskonsept som i dag er mer aktuelt å bygge ut etter.

Det ble avholdt møte med kommunen i forbindelse med planoppstart den 14.11.18 med tanke på å foreta justeringer i knyttet til formålsgrenser/byggegrenser og fjerning av krav til møneretning. Dette ble ansett som mindre reguleringsendringer. I forbindelse med varsling av oppstart den 08.03.19 ble innkomne merknader vurdert til å være vesentlige og det ble avholdt nytt møte med kommunen den 14.08.19 med sikte på å ta dette som en ordinær reguleringsendring. Det er underveis lag til flere mindre endringer i plankart og bestemmelser, blant annet som følge av tilbakemeldinger fra kommunen på planforslaget, men det vurderes ikke å være av slik betydning at det kreves ny varsling av oppstart.

Etter 1. gangs behandling i utvalg for plan og utvikling den 12.12.19 ble det vedtatt å legge til bestemmelse om krav til ikke-reflekterende vindusflater. Dette er innarbeidet i revidert planforslag som har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 30.01.20-13.03.20. Det er mottatt 5 merknader i saken. Merknadene er kommentert av forslagsstiller og vurdert av kommunen under. Merknadene i sin helhet er lagt ved som eget dokument.

<b>Avsender</b>	<b>Planleggers vurdering</b>	<b>Rådmannens vurdering</b>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken Datert 05.03.2020</p> <p>Fylkesmannen vurderer at de foreslått endringene ikke kommer i konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser. Ser likevel ikke bort fra at en slik reguleringsendring vil kunne skape debatt i forhold til lokale interesser på Kikut. Vil på generelt grunnlag anmode kommune om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser.</p>	<p>Fylkesmannen har ingen spesielle merknader. Som fylkesmannen selv understreker legger revidert plan opp til liten endring i areal til byggeområder og uteoppholdsareal sammenlignet med gjeldene plan, det er heller ikke lagt opp til vesentlig forskjeller i utnyttelse og høyder.</p>	<p>Fylkesmannens tidligere merknad om at endringen ikke kunne tas som en «mindre» endring av planen, jf. PBL § 12-14, er imøtekommet. Fylkesmannen har ingen nye bemerkninger. Administrasjonen foretar en kvalitetssikring av plandokumentene.</p>
<p>Viken fylkeskommune Datert 11.03.2020</p> <p>Fylkeskommunen viser til at det under en del av byggene i utbyggingskonseptet er vist parkeringskjeller. Fylkeskommunen mener at dersom denne parkeringsløsning er en del av utbyggingskonseptet bør den formålsreguleres. Viser til at det med en høy utnyttelsesgrad er lite ønskelig å avsette areal til overflateparkering. Det understrekes også at regulert parkeringsplass er fjernet. Ellers ingen merknader.</p>	<p>Planen sikrer at kravet til parkeringsdekning blir ivaretatt. Videre åpner planen opp for at parkering kan skje under bakken i parkeringskjeller. Det anses som mest hensiktsmessig for å beholde fleksibiliteten, også med tanke på parkering som planen nå legger opp til, heller enn å låse planen til at parkering skal skje under bakken.</p>	<p>Parkerings- og atkomstkrav er opprettholdt som i gjeldende plan. Administrasjonen mener det er positivt om parkering skjer under bakken, men under henvisning til gjeldende plan stilles det ikke krav om dette i reguleringsendringen.</p>
<p>Jorun K. Bergmann på vegne av Sameiet Kikut Panorama Datert 09.03.2020</p> <p>Undertegnede fremsette på vegne av Sameiet Kikut</p>	<p>Når det gjelder påstanden om at planen er i strid med overordnet plan går dette, slik vi forstår det, ut på at kravet til møneretning er tatt ut. Reguleringsbestemmelsen for</p>	<p>Det vises til brev fra Harris advokatfirma som tar opp forholdet rundt regulert møneretning i gjeldende plan, med henvisning til kravene i overordnet plan for Geilo</p>

<p>Panorama, merknad til detaljreguleringen. Viser i den sammenheng til brev fra advokatfirmaet Harris, datert den 11. desember 2019, hvor det på vegne av Sameiet Kikut Panorama ble gitt merknad til reguleringsplanen. Kan ikke se at brevet er hensyntatt i Utvalgets saksbehandling av planen, og ber om at brevet, inklusiv tidligere innsendte kommentarer, hensyntas i sin helhet i den videre saksbehandlinga.</p> <p>Sameiet fastholder følgende punkter: Planforslaget er strid med overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, og Sameiet krever at byggegrensene i gjeldene reguleringsplan mot Sameiet og mot LNF-området videreføres. Det påpekes at det å ta bort byggegrense for tomt 1 vil ha stor negativ påvirkning for Sameiet, og da særlig leilighetene som grenser mot tomten. Mener at dette ikke er i henhold til hva gjeldene plan åpner opp for, og at både utsikt, muligheter til rekreasjon ute, solmulighet og generell trivsel blant beboerne vil bli svekket. Mener det er mange barn som bruker dette området blant annet til å ta seg ned til alpinanlegget. Ettersom LNF-området som et utgangspunkt skal være underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud for å ivareta vernet av slike områder slik at de kommer allmennheten til gode kan de ikke se at det foreligger noe</p>	<p>Geilo fjellandsby har imidlertid ingen krav om møneretning for felt 2. Planen sier derimot at «nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon». Denne bestemmelsen er fulgt opp i reguleringsplanen for felt 2 som sier at «nye tiltak skal i den grad det er praktisk mulig tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende vegetasjon». Ny bebyggelse innenfor feltet må fortsatt måtte tilpasse seg terrenget, og vi kan ikke se at planen er i strid med planen for Geilo fjellandsby. Når det gjelder ønsket om å regulere inn byggegrense for tomt 1 vil det kommenteres at ny bebyggelse, etter den nye reguleringsplanen og det nye utbyggingskonseptet, stort sett vil ligge lenger unna Sameiet, enn hva den ville gjort hvis området hadde blitt bygget ut etter opprinnelig konsept og reguleringsplan. Det er kun på små deler at bebyggelsen vil ligge noe nærmere.</p> <p>Vi kan ikke her se at omkringliggende områder og bebyggelse i vesentlig grad vil bli mer forringet av dagens utbyggingskonsept enn tidligere utbyggingskonsept hverken når det gjelder utsikt, sol eller rekreasjonsmuligheter. Det vil også fremdeles være gode muligheter for å komme seg på ski ned til alpinbakken vest for ny bebyggelse.</p> <p>Når det gjelder kravet om byggegrense for å opprettholde LNF-området</p>	<p>fjellandsby om terrengtilpasning m.m. Dette forholdet har vært oppe til vurdering av administrasjonen og kommentert i saksfremlegget til 1. gangs behandling. Administrasjonen kan ikke se at bestemmelsene i planforslaget er i strid med planen for Geilo fjellandsby. Formålsgransene i planen og bestemmelsene om terrengtilpasning gir en styring av hvordan utbyggingen kan skje som er innenfor rammene av overordnet plan. Overordnet plan har ikke bestemmelser om møneretning og det nye utbyggingskonseptet vil stort vil ligge lenger unna Sameiet enn hva den ville gjort hvis området hadde blitt bygget ut etter opprinnelig konsept og reguleringsplan.</p> <p>Administrasjonen kan ikke se at tiltaket gir stor negativ påvirkning for Sameiet når det gjelder utsikt, sol eller rekreasjonsmuligheter. Området har dessuten vært regulert til fritidsbebyggelse med høy utnyttelse i et lengre tidsrom. Kikut er et fortettingsområde med kompakt utbyggingsmønster, for å utvikle et sentrumsnært fritidsboligområde i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det gir høyere tålegrense for omkringliggende bebyggelse enn i andre deler av kommunen regulert til fritidsbebyggelse.</p>
---	---	--

<p>grunnlag for å fjerne byggegrensen.</p>	<p>vest for planområdet, vil det understrekes at reguleringsendringen ikke gjør om på planavgrensning mot vest, og vil ikke i større grad enn i gjeldene plan påvirke LNF-området. LNF-området holdes fortsatt fri for bebyggelse, og vil fortsatt være tilgjengelig for allmenheten. For ytterligere beskrivelser og vurderinger vises det til planbeskrivelsen.</p>	<p>Av hensyn til tiltakets visuelle kvaliteter vurderer administrasjonen at bestemmelsene om utformingsmateriale bør videreføres. Naturstein er et mye brukt element på Kikut i dag bidrar til områdets særpreg og kvalitet. Dette innarbeides i Rådmannens innstilling.</p> <p>Det vises ellers til plankonsulentens kommentar vedrørende byggegrense mot LNF-område i vest. For ytterligere beskrivelser og vurderinger vises det til planbeskrivelsen.</p>
<p>Harris Advokatfirma AS på vegne av Sameiet Kikut Panorama Datert 11.12.2019</p> <p>Viser til merknader av 26.03.2019 og 07.08.2019. Det anføres at forslaget til endring er i strid med overordnet reguleringsplan da kravet om møneretning er tatt ut. Det vises til at møneretningen i gjeldene plan sikrer at bygningen i best mulig grad tilpasser «seg landskapet og tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon». Kan ikke se at dette er sikret i ny plan. Mener videre at forslaget vil gi uheldig konsekvenser for naboer i Kikut Panorama. Det vises blant annet til at byggegrensen i felt 1 er tatt bort. Mener at endring av byggegrensen mot Kikut Panorama og LNF-området</p>	<p>Når det gjelder påstanden om at planen er i strid med overordnet plan fordi kravet til møneretning går ut vil det understrekes at reguleringsbestemmelsene for Geilo fjellandsby ikke har krav om møneretning for felt 2. Planen sier derimot at «nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon». Denne bestemmelsen er fulgt opp i reguleringsplanen for felt 2 som sier at «nye tiltak skal i den grad det er praktisk mulig tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende vegetasjon». Ny bebyggelse innenfor feltet må fortsatt måtte tilpasse seg terrenget, og vi kan ikke se at planen er i strid med planen for Geilo fjellandsby. Når det gjelder ønsket om å regulere inn byggegrense for tomt 1 vil det</p>	<p>Merknadene tar opp forholdet rundt regulert møneretning i gjeldende plan, med henvisning til kravene i overordnet plan for Geilo fjellandsby om terrengtilpasning m.m. Dette forholdet har vært oppe til vurdering av administrasjonen og kommentert i saksfremlegget til 1. gangs behandling. Administrasjonen kan ikke se at bestemmelsene i planforslaget er i strid med planen for Geilo fjellandsby. Formålsgransene i planen og bestemmelsene om terrengtilpasning gir en styring av hvordan utbyggingen kan skje som er innenfor rammene av overordnet plan. Overordnet plan har ikke bestemmelser om møneretning og det nye utbyggingskonseptet vil stort vil ligge lenger unna Sameiet enn hva den ville gjort hvis</p>

<p>mor vest vil føre til sol/lys-tap for sameiet. Krever at byggegrense på tomt 1 videreføres. Mener også at endringen vil føre til at tilkomsten fra Kikut panorama vanskeliggjøres, da de i dag har en trasé som delvis går over tomt 1. Av hensyn til tiltakets visuelle kvaliteter kreves det at gjelden reguleringsplans bestemmelser om utforming av murer, forstøtningsmurer og fasader videreføres.</p>	<p>kommenteres at ny bebyggelse, etter den nye reguleringsplanen og det nye utbyggingskonseptet, stort sett vil ligge lenger unna Sameiet, enn hva den ville gjort hvis området hadde blitt bygget ut etter opprinnelig konsept og reguleringsplan. Det er kun på små deler at bebyggelsen vil ligge noe nærmere.</p> <p>Vi kan ikke se at omkringliggende områder og bebyggelse i vesentlig grad vil bli mer forringet av dagens utbyggingskonsept enn tidligere utbyggingskonsept hverken når det gjelder utsikt, sol eller rekreasjonsmuligheter. Det vil også fremdeles være gode muligheter for å komme seg på ski ned til alpinbakken vest for ny bebyggelse. Det vil i den sammenhengen også trekkes fram at bebyggelsen innenfor tomt 1 i opprinnelig konsept og reguleringsplan, også ville gått over deler av den traséen som det vises til i brevet fra Harris Advokatfirma.</p> <p>Når det gjelder kravet om byggegrense for å opprettholde LNF-området vest for planområdet, vil det understrekes at reguleringsendringen ikke gjør om på planavgrensning mot vest, og vil ikke i større grad enn i gjeldene plan påvirke LNF-området. LNF-området holdes fortsatt fri for bebyggelse, og vil fortsatt være tilgjengelig for allmenheten. For ytterligere beskrivelser og vurderinger vises det til planbeskrivelsen.</p>	<p>området hadde blitt bygget ut etter opprinnelig konsept og reguleringsplan.</p> <p>Administrasjonen kan ikke se at tiltaket gir stor negativ påvirkning for Sameiet når det gjelder utsikt, sol eller rekreasjonsmuligheter. Området har dessuten vært regulert til fritidsbebyggelse med høy utnyttelse i et lengre tidsrom. Kikut er et fortettingsområde med kompakt utbyggingsmønster, for å utvikle et sentrumsnært fritidsboligområde i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det gir høyere tålegrense for omkringliggende bebyggelse enn i andre deler av kommunen regulert til fritidsbebyggelse.</p> <p>Av hensyn til tiltakets visuelle kvaliteter vurderer administrasjonen at bestemmelsene om utformingsmateriale bør videreføres. Naturstein er et mye brukt element på Kikut i dag bidrar til områdets særpreg og kvalitet. Dette innarbeides i Rådmannens innstilling.</p> <p>Det vises ellers til plankonsulents kommentar vedrørende byggegrense mot LNF-område i vest. For ytterligere beskrivelser og vurderinger vises det til planbeskrivelsen.</p>
---	--	--

<p>Siri Wølneberg Bøthum for Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudalfjella Datert 18.03.2020</p> <p>Merker seg at det er en omfattende aktivitet med nye reguleringsplaner for områder med fritidsboliger i Hol kommune. Mange av disse ligger nærme Nordfjella Villreinområde. Villreinområdet vil bli en vesentlig del av det området der eiere og leietakere av nye fritidsboliger vil gå på tur sommer og vinter. Planene kan bidra til vesentlig økt ferdsel i villreinområdet.</p>	<p>Arealbruken innenfor planområdet er tidligere avklart og vedtatt. Reguleringsendringen og ny plan legger ikke til rette for mer bebyggelse eller flere enheter innenfor området enn hva gjeldende plan gjør.</p>	<p>Det er bedt om forlenget høringsfrist for å komme med uttale. Det er tatt til orientering ved fremtidige saker. Planen er ellers sendt sendt til Villreinnemnda for Hardangervidda for uttale. Hol kommune forutsetter at Villreinnemnda for Hardangervidda ivaretar de villreinfaglige interessene for Hardangervidda. Virkningene for villrein er tidligere vurdert ved utarbeiding av gjeldende plan og omtalt i planbeskrivelsen. Tiltaket vurderes her ikke til å ha noen konsekvenser av betydning for villreinen på Hardangervidda. Det vises også til plankonsulents kommentar.</p>
---	---	--

#### **Forhold til overordnet plan:**

Planområdet er i gjeldene kommunedelplan (ikraftsettelsesdato 24.06.2010) avsatt til fritidsbebyggelse. Planområdet omfattes også av reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002. Omsøkte område omfatter felt 2, hvor det stilles krav om bebyggelsesplan for etter gammel plan- og bygningslov. Tilsvarende plannivå etter ny plan- og bygningslov (2009) vil være detaljregulering. I tillegg er området fra før regulert gjennom detaljregulering for Geilo Fjellandsby, Kikutgrenda felt 2, PlanID 0620\_4187 (ikraftsettelsesdato 29.10.2014). Arealformål, bygghøyde og utnyttelse er i gjeldende detaljreguleringsplan tråd med overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. I reguleringsendringen som nå foreslås vil omfang, grønstruktur, utnyttingsgrad, byggehøyder, antall leiligheter, parkerings- og atkomstkrav opprettholdes som i gjeldende plan, med unntak av byggehøyde for bygg 8 og 9. Dette kommenteres nærmere under vurderinger.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Planforslaget ligger i et området som i stor grad er tatt i bruk fra før slik at nye inngrep vil gi beskjedne miljøkonsekvenser. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse o.l. som kan defineres som spesielt viktige områder for det biologiske mangfoldet ut fra gjeldene kriterier. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses for å være ivaretatt.

Planområdet ligger ca. 900 meter øst for Hardangervidda villreinområde. Som fortetting i et eksisterende og godt utbygd fritidsboligområde vurderes tiltaket ikke å ha konsekvenser for villrein av betydning.

#### **Helse-/miljø og beredskapsforhold:**



Ny bebyggelse vil tilkobles eksisterende vann- og avløpsanlegg med god kapasitet.

ROS-analysen identifiserer kun brann som en uønsket hendelse med store konsekvenser for tiltaket (gul risiko). Tiltak må opparbeides i henhold til tekniske forskrifter og de brannkrav som finnes. Brann vil i alle tiltak som innebærer ny bebyggelse være en risiko, spesielt der de står tett. Administrasjonen anser det som tilstrekkelig ivarettatt ettersom ny bebyggelse vil ha kjørbar adkomst frem til ny bebyggelse noe som betyr at brannvesenet får tilkomst ved rednings- og slokkeinnsats. Teknisk forskrift ivaretar kravet til tilfredsstillende slokkevann.

Roar Jørgensen AS har utarbeidet en brannstrategi hvor passive og aktive brannsikringstiltak i byggverkene er skissert.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

#### **Vurdering:**

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er fra 2014, men ikke realisert. Planfremmer viser til at planen er svært detaljert og laget ut fra et konsept som ikke lenger er aktuelt å bygge. Det har derfor vært ønskelig med en mer fleksibel plan som er bedre tilpasset aktuell utbyggingskonsept. Administrasjonen viser til at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, hvor det skal legges vekt på langsiktige løsninger (jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd). Planen er tatt som ordinær planendring for å sikre en bredere medvirkningsprosess og åpenhet for berørte parter. Administrasjonen har vært opptatt av at hovedtrekkene i gjeldende plan videreføres slik at endringene ikke påvirker omgivelsene negativt gjennom økt utnyttelse eller gir andre ulemper av betydning. Under omtales de viktigste endringene med administrasjonens vurdering.

Planen medfører en endring i byggehøyde for bygg 8 og 9. I planforslaget er høyden satt til maks kote 1031. I gjeldende plan har disse byggene henholdsvis maks kote 1032,5 og 1029,5. Innstramming for bygg 8 er lik økt høyde for bygg 9 og medfører totalt sett ikke noen høyere bygningsvolum. Det er gjort med tanke på bedre bygningsstruktur og avstand til heismastene fra leilighetene. Administrasjon har ingen innvendinger mot dette.

Kravet til møneretning er tatt bort i planforslaget. Arkitekt har i planbeskrivelsen pkt. 4.2 redegjort for dette og valgt løsning. Ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn har Harris advokatfirma/Sameiet Kikut Panorama kommet med merknader til dette og uttrykt bekymring for negative konsekvenser for landskap og naboer som mister forventet utsikt og sollys. Administrasjonen mener planforslaget viderefører de viktigste bestemmelsene med tanke på utnyttelse, byggehøyde og utforming. Det er ingen krav til møneretning i overordnede reguleringsplan for Geilo fjellandsby. Illustrasjonsplan av Fjordfaret arkitekter viser gode solforhold 21. mars kl. 15 og ingen skyggeeffekt for naboer (vedlagt solstudie). Området er sentralt plassert på Kikut, et tett og konsentrert bebygd fritidsområdet, og administrasjonen mener også hensyn til forventet utsikt ikke kan tillegges like stor vekt her som i mer spredte og frittliggende fritidsområder i kommunen. Administrasjonen kan heller ikke se at det å endre møneretningen vil føre til negative konsekvenser av betydning. Selv om møneretningene ikke går langs terrenget legges bebyggelsen langs kotene slik at konsekvensene for landskap er akseptable etter administrasjonens vurdering. Dette skiller seg heller ikke ut fra tidligere byggetrinn i området.

I høringsuttalelsene fra Harris advokatfirma/ Sameiet Kikut Panorama er man kritisk til at byggegrensen er fjernet for tomt 1 som ligger nærmest Sameiet. I gjeldende plan er hele området nærmest Sameiet regulert til fritidsbebyggelse, mens i planforslaget er det regulert inn uteoppholdsareal slik at ny bebyggelse stort sett vil ligge lenger unna Sameiet, enn hva den ville gjort hvis området hadde blitt bygget ut etter opprinnelig reguleringsplan. Det er kun på små deler av tomten bebyggelsen vil ligge noe nærmere og tiltaket vurderes ikke til å gi negativ konsekvens.

Universell utforming av lekeareal er fjernet på grunn av terreng hensyn. Administrasjonen har påpekt dette i tidligere tilbakemeldinger under prinsippet at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene (jf. pbl. § 1-1 femte ledd). Administrasjonen ser problemstillingen med at prosjektet ligger i hellende terreng, og for å få til flate områder for lek kreves store terrenginngrep, slik at det her blir snakk om en avveining mellom universell utforming og terreng hensyn. Administrasjonen vurderer at området rundt er godt tilrettelagt for barn og unge med blant annet kort avstand til barneheis og bånd som er et gratis tilbud. Ut i fra et helhetsbilde vurderer administrasjonen at kravet om universelt utformede lekeareal kan utgå. Det legges til at det i reguleringsbestemmelsene er opprettholdt samme krav om uteoppholdsareal på 25 m<sup>2</sup> pr. eller minimum 20 % av det totale BRA. Det er også krav om 25 m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet opp til 2 enheter, og 10 m<sup>2</sup> fra og med 3 enheter.

Av hensyn til tiltakets visuelle kvaliteter vurderer administrasjonen at bestemmelsene om utformingsmateriale bør videreføres, slik Harris advokatfirma/Sameiet Kikut Panorama påpeker i sine høringsuttalelser. Planforslaget legger opp til at betong også kan benyttes i fasader på bygninger og forstøtningmurer i tillegg til tre og naturstein. Administrasjonen legger i sin vurdering vekt på at naturstein er et mye brukt element på Kikut i dag bidrar til områdets særpreg og kvalitet. Administrasjonen foreslår at utforming får en lignende bestemmelse som for den nylig vedtatte detaljreguleringsplanen for Geilo fjellandsby felt 16 og 18, som også ligger inntil alpinbakken. Dette innarbeides i Rådmannens innstilling.

Administrasjonen tidligere tilbakemeldinger på planforslaget er ellers blitt innarbeidet i planprosessen. Ved 1. gangs behandling ble det også tatt inn bestemmelse om krav til ikke-reflekterende vindusflater. Hovedtrekkene i planen er i tråd med gjeldende plan og overordnede bestemmelser med hensyn til viktige planfaglige momenter.

Administrasjonen vurderer derfor at planen kan sluttbehandles slik den er med Rådmannens innstilling til utformingsmateriale. Alle endringer i bestemmelsene er markert i rødt i vedlagte reguleringsbestemmelser iht. vedtak i UPU 12.12.2019.

#### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering Geilo fjellandsby, felt 2 med følgende endringer:

- Bestemmelsens pkt. 4.1.2 fjerde ledd, første setning endres til: *I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein, eventuelt med innslag av betong.*
- I bestemmelsens pkt. 4.1.2 sjette ledd, første setning strykes betong, slik at eventuelle forstøtningmurer skal oppføres i naturstein.

RETT UTSKRIFT

DATO 3.juni.2020