



Detaljregulering for Geilo Fjellandsby felt 1 & 3 - 2. gangs og sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3, med følgende endringer:

Plankart

1. Maks. mønehøyde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) sikres.
2. Planavgrensning utvides med gjesteparkeringsplass B, inkludert hensynssone 'krav vedrørende infrastruktur' (jf. overvannstiltak, tegning HB101 datert 19.02.25).
3. Avkjørselspiler til felles parkeringskjeller gjøres juridiske bindende (SOSI kode 1242).

Reguleringsbestemmelser

4. Pkt. 1 n) gis tillegg: *'All masse som gjenbrukes skal mellomlagres innenfor felt 1 og 3.'*
5. Pkt. 1 gis tillegg: *'p) Gjesteparkeringsplass B skal bygges med masser som ikke er eroderbare ut mot Geilobekken.'*
6. Pkt. 2.1.1. endres til å fjerne referanse til: *'forretninger', 'kontor' og 'annen næring'.*
7. Pkt. 2.1.1. endres til å fjerne ref. til: *'Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng',* og siste setning endres til: *'Mønehøyde skal beregnes fra maksimal planeringshøyde.'*
8. Pkt. 2.1.2 c) gis tillegg: *'Plassering av inn- og utkjøring til felles parkeringskjeller er vist med avkjørselspiler i plankart og er juridisk bindende. Avkjørselspiler tillates justert med et slingringsspenn på 2 meter i hver retning.'*
9. Pkt. 6.2 gis tillegg: *'Eksisterende dreneringslinje skal legges om på vestsiden av gjesteparkeringsplass B for å sikre hoved flomvei ut av planområdet.'*

Rekkefølgekrav

10. Pkt. 8.1 b) endres til følgende: *'Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor planområdet skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:*
 - *Kapasitetsøkning Geilo vannverket (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).*
 - *Utvidelse av distribusjonsnett for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.*

• *Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo renseanlegget*

11. Pkt. 8.1 d) endres til: *'Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for nytt tiltak, jf. NS 3466:2009 (eller senere revisjon). Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen innenfor felt 1 og 3 samt tilhørende områder.'*
12. Pkt. 8.1 gis tillegg: *'f) Fordrøyningsanlegg (bestemmelsesområde #3) skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse til parkeringskjeller.'*
13. Pkt. 8.2 a) endres til: *'Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse skal det være etablert vann- og avløpsløsninger, inkl. slukkevann, med dokumentert tilstrekkelig kapasitet for det antall enheter som tas i bruk. Det skal også være etablert adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet for det antall enheter som tas i bruk.'*
14. Pkt. 8.2 d) fjernes.
15. Planfremmer bes justere planmaterialer i tråd med ovennevnte.

Saken avgjøres av

Kommunestyre.

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart revidert etter 1. gangs behandling, datert 23.05.25
- 2 Planfremmers forslag til regbestemmelser datert 05.05.26
- 3 Planbeskrivelse datert 27.05.25
- 4 Situasjonsplan m. fl, datert 10.04.25
- 5 ROS_analyse_21.05.2025
- 6 Trafikkanalyse datert 27.03.26
- 7 Vurdering vannmiljø, datert 19.02.2025
- 8 Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12
- 9 Rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp
- 10 Innkomne merknader, samlet
- 11 Planfremmers oppsummering og kommentarer til merknader, datert 09.10.25
- 12 Fullstendig saksprotokoll, 1. gangs behandling
- 13 Vedtak i klagesak detaljreguleringsplan for felt 14 (Statsforvalteren) datert 11.03.26
- 14 Overvannsplan (HB101), datert 19.02.25
- 15 Tilrettelegging for brannvesenet, datert 10.04.2025
- 16 Plan og profil (TC101_mulige innsatsveier), datert 04.04.25
- 17 VA plantegning (HB100), datert 06.02.25
- 18 VA-plan, datert 10.04.25
- 19 Eksisterende kryss ved Rv40 (TB102), datert 26.06.24

Saksopplysninger

Planen legger til rette for kombinert nærings- og fritidsbebyggelse (tilrettelagt for utleie) innenfor felt 1 og 3 på Kikut. Planen begrenser utbygging til maks. 300 boenheter, mens næringsarealer er satt til maks. 2000 m². Planen sikrer at all parkering skjer i felles parkeringskjeller (340 plasser), mens 150 plasser dekkes i nærliggende parkeringsfelt B. Generert trafikk kommer i tillegg til 594 utbygde/planlagte enheter i fjellandsbyen.

Planfremmer nevner at avklaring av de ulike utbyggingstrinnene vil måtte komme som et resultat av etterspørsel i markedet, og funksjons- og konstruksjonsmessige forhold ifm. byggeplanprosjektering. Planen derfor gir forutsigbarhet at flere trinn kan bygges samtidig. Utbygging kan medføre betydelige terrenginngrep og masseuttak (60 000 m³, ca. 3000 tipperbiler), noe som gir et særskilt behov for vurdering av miljøvirkninger i anleggsperioden.

Saksgang: Planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 07.06.25-30.08.25. Det kom inn 7 merknader til høringsforslaget. Merknadene ligger vedlagt saken. Rådmannen har gjennomgått merknadene og resymé med vurderinger følger under. Merknadene er også oppsummert i et eget vedlegg sammen med planfremmers kommentarer.

1. Buskerud fylkeskommune, 29.08.25	Rådmannens kommentar
<ul style="list-style-type: none"> a) Ikke samsvar når det kommer til maks. tillat mønehøyde. b) Trafikkanalyse er tilfredsstillende i forhold til våre krav. c) Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Bestemmelser er nå i samsvar med plankart. b) Tatt til følge c) Tatt til følge
<p>2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 01.09.25</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ny politikk knyttet til planlegging av kontorplasser og forretningsbygg, tilsier at Kikut er lite egnet for dette. Det er viktig at dette begrenses i størst mulig grad og styre dette til Geilo. b) Villrein: fanget ikke opp omfanget ved oppstart av planarbeid. Kommunen skal foreta egne vurderinger av planforslaget etter nml. SS 8-12. c) Kommunen har et ansvar for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Nitrogen- og partikkelforurensning fra sprengningsarbeid må derfor håndteres spesielt nøye. d) Forventer at utbyggingen blir satt på vent dersom renseanlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Det vises til rådmannens vurdering av næringsformål nedenfor. b) Viser til rådmannens vurdering av nml. §§8-12 vedlagt. c) Viser til rådmannens vurdering av nml. §§8-12 vedlagt, og vurdering av overvann og vannmiljø nedenfor. d) Det vises til rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp, gjort i samråd med Teknisk etat (vedlagt).
<p>3. NVE, 24.07.25 Kommunen har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flomfare, overvann og vassdrag i arealplaner.</p>	<p>Tas til orientering. Se også rådmannens vurdering av nml. §§8-12 (vedlagt).</p>
<p>4. Mattilsynet, 10.07.25 Ingen kommentar.</p>	<p>Se rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp (vedlagt)</p>

<p>5. Styret i Sameiet Skarvetunet og eier av Tjødlie 302c, 18.08.25</p> <p><u>Oppsummering av krav og ønsker:</u></p> <p>a) Forpliktende anleggsfaseplan for å redusere ulemper for naboer</p> <p>b) Redusert byggehøyde til maks. 3 etasjer, særlig i felt 3 nær Skarvetunet.</p> <p>c) Full parkeringsdekning innenfor planområdet, inkl. gjesteparkering.</p> <p>d) Trenger også en plan for kontroll og håndheving av feilparkering i dag, og i anleggsperioden. Trafikkanalyse som dekker interne veier, myke trafikanter og vinterdrift / snøhåndtering.</p> <p>e) Krever også et sammenhengende fortau eller gangvei hele veien til og gjennom felt 1, 3 og Skarvetunet med omkringliggende hyttetun.</p> <p>f) Plan for sikring av siktlinjer.</p> <p>g) Tiltak for å bevare områdets familievennlige preg.</p>	<p>a) Rådmannen vurderer at bestemmelse pkt. 1 n) og o) er tilstrekkelig. For anleggsstøy gjelder retningslinje T-1442/2021, som sees som tilstrekkelig til å vurdere massehåndteringsplan og plan riggområder til hvert byggetrinn senere ved byggesak. Forurensingsloven vil gjelde uansett direkte for tiltakshaver, og dette gir plikt til å unngå støy og støv.</p> <p>b) 1. gangs behandling gir et forsvarlig faglig grunnlag til utbyggingsomfang, men det anbefales at maks. planeringshøyde fastsettes. Se under.</p> <p>c) Parkering er allerede avklart ved 1. gangs behandling av denne saken.</p> <p>d) Feilparkering er privatrettslig, mens plan for plassering av riggområder (bestemmelse pkt. 1 n) skal redegjøre for trafikk og parkering. Vinterdrift / brøyting osv. er privatrettslig.</p> <p>e) Planforslag sikrer fortauer på nedre plan med fotgjengerfelter, samt nord-sør-gangakse. Dette er en forbedring. Ansvar for gangveier ellers kan ikke rådmannen se som forholdsmessig.</p> <p>f) Hensyn til omkringliggende bebyggelse er noe som best redegjøres nøye for senere ved byggesak med snitt og profiler.</p> <p>g) Planen er en vesentlig utvikling, og et konsept som er allerede politisk avklart ved 1. gangs behandling.</p>
<p>6. Eier av Tjødlie 203b, 10.08.25</p> <p>a) Felt 3.1 ikke bør bygges ut grunnet negativ innvirkning på landskapsbildet</p> <p>b) Bygge volum og mønehøyde i felt 3.2 bør reduseres.</p> <p>c) En langvarig utbyggingsperiode vil medføre tungtransport, graving og byggeaktivitet, noe som vil føre til betydelig luft- og støyforurensning.</p> <p>d) Markedsituasjonen tilsier ikke behov</p> <p>e) Trafikkanalyse nevner et busstilbud ifm. tog ankomster som har bortfalt.</p>	<p>a) Se svar på 5 b) over.</p> <p>b) Se svar på 6 d) over.</p> <p>c) Se svar på 5 a) over.</p> <p>d) Vedtakelse er i tråd med mål av å støtte videreutvikling av reiselivet</p> <p>e) Notert. Trafikkanalysen er kun basert på bruk av privatbiler til felt 1 og 3.</p>

<p>7. Eier av Tjødlie 302d, 28.08.25</p> <p>a) Omfang må skaleres ned vesentlig</p> <p>b) Maks. kotehøyder virke fleksibel og kan bestemmes av utbygger, når planfremmer beskriver «<i>en heving a p-kjellerne ved videre prosjektering... vil få positive utslag ift. redusert masseoverskudd.</i>»</p> <p>c) Gjesteparkeringsplasser må etableres innenfor feltene 1 og 3.</p> <p>d) En anleggsplan må sikre regler for arbeidstid og parkering, støvreduserende tiltak og gode varslingsrutiner ift. sprengning, skadeoppfølging etter sprengning.</p>	<p>a) Rådmannen mener at vurdering ved 1. gangs behandling samt vedlagt vurdering nml. §§8-12 gir et forsvarlig grunnlag til vedtakelse av planforslaget.</p> <p>b) Rådmannen er enig, og viser til vurdering av dette nedenfor.</p> <p>c) Se svar på 5b) over.</p> <p>d) Se svar på 5 a) over. Evt. skadeoppfølging etter sprengning er privatrettslig.</p>
--	--

Forhold til overordnet plan

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 2002, satt av til næring (kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet). Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018) og Statlige planretningslinjer for arealbruk og transport (2025) tilsier at kontorplasser og forretningsbygg bør styres til Geilo sentrum.

Maks. tillatt byggehøyde ble endret i 2006 fra 9/11 m (felt 1) og 7,5/9 m (felt 3) til 14/16 m (felt 1) og 12,5/14 m (felt 3). Reguleringsplanen følger føringene gitt i overordnede planer (vedtatt endring 2006) når det gjelder maks. tillatt mønehøyde. Innenfor felt 3 er opptil mønehøyde 12,5 m, men 1/3 av bebyggelsen kan ha en mønehøyde på 14,0 m. Innenfor felt 1 er det tillatt med opptil mønehøyde på 14 m, mens 1/3 av bebyggelsen, beregnet for hele felt 1, kan ha en mønehøyde på 16,0 m.

Utnyttelsesgrad er ikke i tråd med gjeldende plan da den er tilpasset størrelsene på de regulerte byggeområdene, dvs. det er gjort en omregning iht. TEK 17. For felt 1 er tillatt utnyttelsesgrad 35 % BYA, mens forslaget er 42,8 % BYA. For felt 3 er den 32 % BYA, mens forslaget er 35% BYA. Feltene ligger innenfor område avgrenset av prinsippvedtak om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og planen skal forholde seg vedtatte retningslinjer.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass (p-plass) pr. boenhet, og 1 p-plass pr. 50m² næringsareal, i tråd med gjeldende plan. I tråd med gjeldende plan kan parkering også dels dekkes utenfor feltet, innenfor p-felt A og/eller B. Det foreslås at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltene 1 og 3 (i p-kjeller), og 0,5 p-plass pr. boenhet innenfor p-felt B. Benyttelse av kun p-felt B er en omforent løsning med planfremmer, gitt gangavstand til p-felt A på ca. 450 meter.

Miljøkonsekvenser

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12

Det vises til rådmannens vurdering av prinsippene i nml. §§ 8 – 12 (se vedlagt), som danner grunnlag til innstillingen. Kort oppsummert, har rådmannen gjort en samlet vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 og finner kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig, til tross for noe usikkerhet knyttet til vannmiljø og manglende feltundersøkelser. Planen kan medføre negativ påvirkning, særlig gjennom avrenning til vassdrag og økt ferdsel med indirekte effekt på villrein. Førre-var-prinsippet vektlegges, med hovedfokus på anleggsfasen.

Samlet belastning vurderes som akseptabel, forutsatt juridisk forankring av avbøtende tiltak, herunder overvannshåndtering, massehåndtering og miljøoppfølging. Tiltakshaver skal bære kostnader ved miljøforringelse. Alternative løsninger er vurdert, men gir ikke bedre samlet resultat. Planen anses å gi en hensiktsmessig balanse mellom naturhensyn og samfunnsinteresser, særlig knyttet til reiselivsutvikling. Med nødvendige presiseringer i planbestemmelsene, jf. rådmannens innstilling, vurderes tiltaket som miljømessig forsvarlig.

Kommunal infrastruktur for vann og avløp

Det vises til rådmannens vurdering av dette, gjort i samråd med Teknisk etat (vedlagt). Teknisk etat har identifisert at dagens kapasitet ved Geilo vannverk, distribusjonsnettet 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». Jf. rådmannens innstilling, anbefales det nødvendig rekkefølgekrav for å sikre forsvarlig gjennomføring. Dvs. planfremmers forslag til bestemmelser pkt. 8.1 b), at tilstrekkelig kapasitet kun skal dokumenteres før igangsettingstillatelse, er ikke tilfredsstillende.

Senere arbeid med utbyggingsavtale for Vestlia reiselivsområde (datert 22.05.26) tilsier at kapasitetsvurderingen bør baseres på antall enheter som faktisk foreslås tatt i bruk. Forslaget til bestemmelse i pkt. 8.2 d), med et terskelnivå på 80 boenheter innenfor planområdet, blir dermed uavhengig av utviklingen andre steder inkludert Vestlia. Rådmannen kan på denne bakgrunn ikke se at foreslått bestemmelsen ivaretar en forsvarlig vurdering av samlet belastning, særlig dersom felt 1 og 3 samt Vestlia utvikles samtidig.

Rådmannen vurderer ellers at vedlagt VA-plan og ROS-analyse gir et tilstrekkelig og robust grunnlag når det gjelder overvann, og viser til vurdering nedenfor. Rådmannen mener at forhold knyttet til renovasjon og tilgang for brann- og redningskjøretøy er også tilstrekkelig vurdert gjennom planbeskrivelsen, 'tilrettelegging for brannvesen' rapport og ROS-analysen.

Økonomiske konsekvenser

Rekkefølgekrav gir grunnlag for forhandling om utbyggingsavtale med kommunen.

Vurdering

Det vises til Statsforvalterens vedtak i detaljreguleringsplan for felt 14 (vedlagt), hvor planen ble opphevet bl.a. fordi det ikke kom frem av kommunestyrets vedtak hvorfor rådmannens faglig begrunnede anbefaling ikke ble fulgt. Dersom kommunestyret ønsker å vedta et alternativ til innstillingen må dette komme frem gjennom en tydelig faglig begrunnelse som følger vedtaket, slik at kravene etter forvaltningsloven § 25 er oppfylt.

Behov for utvidelse med gjesteparkeringsplass B (p-felt B)

Det vises til vedlagt saksprotokoll fra 1. gangs behandling den 15.05.25. UPU vedtok som rekkefølgekrav at p-felt B skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse innen felt 1, og dette var også i tråd med rådmannens anbefaling ved 1.gangs behandling. Mht. de nærmeste utbygde og planlagte enhetene til p-felt B (felt 2, 4, 7, 8, 9 og 10), vurderes det at kapasiteten på dagens p-felt B (ca. 60 parkeringsplasser) allerede kan bli utilstrekkelig ved første brukstillatelse i felt 1. Dette skyldes at hvert byggetrinn er planlagt med om lag 90–110 boenheter (jf. planbeskrivelsen).

Den sørlige delen av felt 1 benyttes i dag også til parkering, benevnt som «P4 Kikut C, ved Kikut Bistro» (ref. SkiGeilo/OnePark). Igangsetting av utbygging innen felt 1 vil samtidig medføre bortfall av et betydelig antall parkeringsplasser ved Kikut Bistro. Planbeskrivelsen oppgir ikke hvor mange parkeringsplasser som i dag er etablert ved Kikut Bistro, men basert på tilgjengelig areal fremstår området som større enn dagens p-felt B, jf. figur 1 nedenfor.

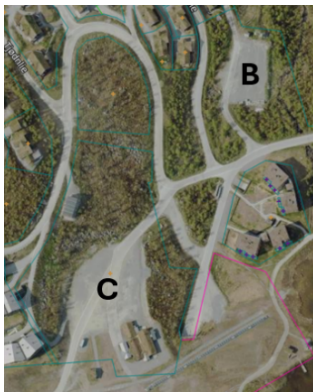


Fig. 1. Parkeringsfelter

Rådmannen vurderer at en utvidelse av planavgrensning med p-felt B er nødvendig gitt behov som generes av de nye enhetene. Dette vil også gi forutsigbarhet at flere trinn kan bygges samtidig som et resultat av etterspørsel i markedet, og sikre at gjesteparkering er på plass. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-7 skal en reguleringsplan sikre alle arealer som er nødvendige for gjennomføring av planen og tilhørende tekniske tiltak. På denne bakgrunn finner rådmannen det vanskelig å se at det foreligger et faglig grunnlag for å anbefale en annen løsning enn den som ble lagt til grunn ved 1. gangs behandling, nemlig å sikre p-felt B innenfor planavgrensningen. Rådmannens vurdering av nml. §§ 8-12 redegjør også for anbefalt utvidelse med p-felt B.

Sikring av overvannshåndtering

Ift. TEK17 skal tiltak «prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.» Overvann og flom vannet må derfor ledes riktig vei, og denne planen bør være tilstrekkelig presis og juridisk bindende til å sikre at relevante hensyn er ivaretatt. Areal som planlegges benyttet som flomvei bør sikres som hensynssone i et utvidet plankart, med særlige krav til infrastruktur og angivelse av type infrastruktur. Som NVE minner om, er det kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til overvann i arealplaner.

Her vises til vedlagt tegning HB101 datert 19.02.25, der både avrenning fra både felt 1 og 3 er planlagt til fordrøyningsanlegg (#3) før utslipp videre forbi p-felt B til bekken. Rådmannen vurderer a rekkefølgekrav bør gis tillegg som sikrer etablering av #3 før det tillates igangsetting av parkeringskjeller. Dette fordi viktige avbøtende tiltak bør bli etablert uavhengig av hvor (eller hvor mye) bygges som først trinn, og gitt forurensningsfaren fra sprengningsarbeider.

Rådmannen anbefaler også justering av tilhørende bestemmelser for hensynssone H410_1 (pkt. 6.1), slik at eksisterende dreneringslinje sikres omlagt på vestsiden av p-felt B som planlagt i VA-plan. Rådmannen vurderer at bruk av hensynssoner og tilhørende bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av planen. Dette vil samtidig bidra til at arealer som er best egnet for overvannshåndtering, og som vurderes som nødvendige for sikker vannavledning, ikke blir bebygde.

Planeringshøyde

Planfremmer foreslår at maksimal mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Videre legges det til grunn at mønehøyde for «sammenhengende bygningskonstruksjoner» skal beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert enkelt «bygningvolum», jf. prinsippsskisser (se figur 2 under). Rådmannen vil ikke anbefale at reguleringsbestemmelser vedtas med henvisning til en prinsippsskisse alene, uten tilstrekkelig presisering i bestemmelsene. Begrepet «sammenhengende bygningskonstruksjoner» er også ikke nærmere definert eller redegjort for i planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen nevner at «Avklaring av de ulike utbyggingstrinnene i området vil måtte komme som et resultat av etterspørsel i markedet, og funksjons- og konstruksjonsmessige forhold ifm. byggeplanprosjektering.» Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til fremtidig utbygging, herunder mulighet for flere byggetrinn enn det som er beskrevet i planmaterialet, samt involvering av flere utbyggere med ulike tilnærminger til utforming av utbyggingsvolum, herunder etablering av felles p-kjeller. I denne sammenheng vises det til figur 3 under, som illustrerer byggegroper slik de fremgår av planbeskrivelsen.



Fig. 2. Prinsippskissen fra bestemmelser

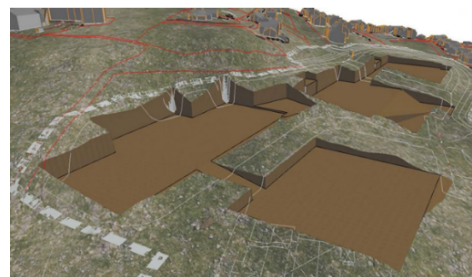


Fig. 3. Illustrert byggegrøper

Forslag til plankart angir ikke kotehøyder, og planforslaget sikrer dermed ikke tilstrekkelige begrensninger knyttet til terrengoppfylling etter sprengningsarbeider. For å ivareta kontroll med terrengbearbeiding og byggehøyder, anbefaler rådmannen at maks. mønehøyde (i kote) fastsettes i plankart. Det vises her til løsning vedtatt for SkiGeilo Lodge i 2024, hvor det er sikret at p-kjeller etableres under feltene med angitt planeringshøyde i plankart, og at planeringshøyden også gjelder for nytt terrengnivå etter oppfylling.

Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at både maks. mønehøyde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) fastsettes direkte i plankartet. Dette vil bidra til å redusere tolkningsrom i etterfølgende byggesaksbehandling og sikre en forutsigbar utvikling, også med hensyn til innkomne merknader.

Juridisk sikring av avkjørselspiler

Som nevnt, sikrer bestemmelser datert 05.05.26 at parkering innenfor felt 1 og 3 skal skje i felles parkeringskjeller. Plankart datert 23.05.25 viser også at innkjørsler til parkeringskjeller er tenkt etablert uten å komme i konflikt med planlagt tilbringertorg samt bussholdeplass på nedre plan. Med hensyn til omfanget av biltrafikk som allerede passerer planområdet på de største inn- og utfartsdagene, pluss alle de utbygde/planlagte enhetene som kan komme, vurderer rådmannen det som viktig å sikre forutsigbarhet knyttet til hvor om lag 340 biler fra felles parkeringskjeller (fritidsenheter og næring) faktisk skal kjøre inn og ut.

Anleggsfasen og vannmiljø

Kommunen har et ansvar for å sikre at planfremmers intensjoner er tilstrekkelig juridisk forankret og klart fremgår av vedtaket, slik at kravene til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 ivaretas. Rådmannen derfor anbefaler flere justeringer i bestemmelsene for å forebygge forurensning i anleggsfasen, samt sikre hensiktsmessig masse- og overvannshåndtering, uavhengig av hvor og i hvilket omfang utbygging skjer i første trinn.

Det vises igjen til rådmannens vurdering av naturmangfoldloven §§8-12, og § 11 at 'Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver'. Her vises det forhold mellom planfremmers intensjoner, juridisk sikring i forslag til bestemmelser, og rådmannens anbefaling ift. dette. Forslag til bestemmelse sikre at miljøoppfølgingsplan skal utarbeides ift. NS 3466:2009, men standarden beskriver kun hvordan man utarbeider en plan, og ikke krav. Rådmannen anbefaler likevel en justering av bestemmelse pkt. 8.1 d) for å sikre en miljøoppfølgingsplan som dekker alle nye tiltak innenfor planområdet, samt at senere versjoner av NS3466 vil også gjelde.

Plan- og bygningsloven gir ikke i seg selv hjemmel til å avslå en byggesøknad kun fordi en miljøoppfølgingsplan eller massehåndteringsplan anses utilstrekkelig. Slike forhold kan imidlertid få betydning dersom manglene innebærer at søknaden ikke oppfyller krav til nødvendig dokumentasjon, eller at tiltaket ikke kan anses å tilfredsstille krav i lov, forskrift eller gjeldende planbestemmelser. Planen åpner for både trinnvis og parallell utbygging over lengre tid, med potensielt flere utbyggere. Dette medfører økt risiko for varierende praksis for massehåndtering og akkumulert avrenning og partikkeltransport til resipientene. De vedtatte bestemmelsene vil derfor være styrende.

Næringsformål, felt 1

Rådmannen deler Statsforvalterens vurdering av at nyere føringer for lokalisering av kontor- og forretningsvirksomhet tilsier at fjellandsbyen i begrenset grad er egnet for denne typen etableringer, slik det ble åpnet for i gjeldende plan fra 2002. Etter rådmannens vurdering bør næringsvirksomhet i området i hovedsak begrenses til funksjoner som betjener fjellandsbyen som hytte- og reiselivsområde.

Rådmannen viser videre til vedtatt næringsstrategi av 19.03.2026, hvor det i strategi 8 er lagt til grunn at kommunen skal «sikre og videreutvikle et urbant Geilo sentrum som bygdesentrum og handelssentrum». På denne bakgrunn vurderer rådmannen at tilrettelegging for forretning og kontor innenfor felt 1, slik det er foreslått med inntil 2000 m², ikke er i tråd med overordnede strategiske føringer. En slik utbygging kan bidra til å svekke grunnlaget for et samlet og funksjonelt sentrumstilbud på Geilo.

Rådmannen anbefaler derfor at følgende type bebyggelse tas ut av bestemmelsene for felt 1: «forretninger», «kontor», «annen næring». Etter en slik endring vil tillatt bebyggelse innenfor feltet være begrenset til: fritidsbebyggelse, hotell/overnatting, og bevertning. Rådmannen vurderer at dette gir en tydeligere rolleavklaring mellom fjellandsbyen og Geilo sentrum, og er i samsvar med kommunens næringsstrategi.

Samlet konklusjon

Samlet vurderer rådmannen at planforslaget må strammes opp for å sikre tilstrekkelig juridisk forankring, forutsigbarhet og gjennomførbarhet. Når det gjelder gjesteparkering (p-felt B), foreligger det etter rådmannens syn verken faglig grunnlag for å fravike tidligere anbefaling. Parkering anses som en nødvendig del av planens gjennomføring, og bør sikres innenfor planområdet i tråd med plan- og bygningslov.

Videre vurderes det som avgjørende at overvannshåndtering sikres gjennom hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Dette er nødvendig for å oppfylle krav etter TEK17 og for å unngå skade på bygg og terreng. Tydelig juridisk sikring av flomvei og dreneringsløsninger vil også bidra til å hindre senere konflikter i byggesaksfasen.

For anleggsfasen og vannmiljø peker rådmannen på at dagens bestemmelsesforslag gir begrenset styring, særlig fordi miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan ikke kan håndheves tilstrekkelig gjennom byggesak alene. Det er derfor behov for mer presise og bindende bestemmelser. Rådmannen anbefaler at trafikale forhold sikres tydeligere gjennom plankart, og at næringsformål begrenses i tråd med kommunens næringsstrategi. Rådmannen anbefaler at planeringshøyde fastsettes i plankartet, slik vedtatt for SkiGeilo Lodge i 2024.

Dersom kommunestyret ønsker å vedta et alternativ til innstillingen må dette komme frem gjennom en tydelig faglig begrunnelse som følger vedtaket.