



66/808/0/0 Nybygg/ Tilbygg overnattingsbedrift, Bakkestølvegen. Ber om fullmakt til behandling av saken.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Kommunestyret gir rådmannen myndighet til å fatte vedtak i saken dersom søknaden endres til maks. 30 enheter. Dersom søknaden ikke endres, gis rådmannen fullmakt til å avslå søknaden.

Saken avgjøres av

Kommunestyre

Vedlegg

Vedlegg

- 1 619010-25 VA-tiltak Geilo

Saksopplysninger

Hol kommune mottok opprinnelig søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra rekkefølgekrav i Detaljregulering for SkiGeilo Lodge for oppføring av leilighetsbygg med 115 utleieenheter, samt parkeringskjeller, bespisnings-, næring og kontorarealer. Søknaden ble etter hvert innlemmet i en generell søknad om dispensasjon utenom byggesak på 150

enheter. Denne søknaden ble 15.12.2025 revidert til 79 enheter, der søknaden på SkiGeilo Lodge ble trukket ut. Dispensasjon for 79 enheter ble gitt 26.01.2026.

I etterkant har tiltakshaver ønsket at kommunen skal ta opp søknaden om rammetillatelse og dispensasjon fra rekkefølgekrav for SkiGeilo Lodge til behandling.

Kommunen ga tilbakemelding 5.06.2026 om at det ikke er tilstrekkelig restkapasitet på VA-anlegget for det omsøkte tiltaket og viste til rapporten fra Asplan Viak datert 28.03.2025. Rapporten dokumenterer at tilgjengelig restkapasitet i Geilo vannforsyningsområde er begrenset til 150 nye boenheter, forutsatt 4 pe per boenhet, før ytterligere kapasitetsøkende tiltak må gjennomføres.

Kommunen varslet derfor om at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd ikke var oppfylt og at søknaden ville bli avslått. Det ble også vist til noen mulige alternativer som kan forhindre avslag:

- Søknad om endring av eksisterende dispensasjonsvedtak slik at SkiGeilo Lodge inkluderes i den generelle dispensasjonen eller at antallet enheter i dispensasjonen reduseres slik at resterende kan «overføres» til SkiGeilo Lodge. Kommunen bemerker at det er en forutsetning for tillatelse at restkapasiteten ikke overstiges.
- Reduksjon av omsøkte antall enheter i denne søknaden, slik at tiltaket faller innenfor den tilgjengelige restkapasiteten.

Ansvarlig søker endret søknaden offisielt 08.06.2026 med følgende:

SkiGeilo ser for seg at utbyggingen av hele anlegget det er søkt om, 115 enheter, utbygges trinnvis. Bygget består i hovedsak av 6 sengers leiligheter bestående av 1 dobbelseng + 4 køysenger. Gjennomsnittsbelegg for disse er 5 personer.

Omregnet i enheter og personer har VA-kapasiteten etter AsplanViaks beregning en maks på 47 enheter a 6 personer.

På vegne av SkiGeilo søkes det om å få behandlet rammesøknaden slik den nå foreligger begrenset til 45 enheter a 6 pers. Metoden for utbyggingstrinn settes ved IG.

Det ble også vist til at det er vesentlig for fremdriften av prosjektet at dette blir fremlagt til behandling i førstkommende kommunestyre 18. juni.

Byggesak ga tilbakemelding på at dette var oversendt teknisk sektor for vurdering knyttet til restkapasitet.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende reguleringsplan er Detaljregulering for SkiGeilo Lodge, felt b-BAA1 og b-BFR11-Vestlia Reiselivsområde. Punkt 10.1 oppstiller flere rekkefølgekrav som må være oppfylt før byggetillatelse kan gis, blant annet krav til kapasitetsutvidelse på vann og avløp.

Miljøkonsekvenser

Ingen kjente.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Vurdering

Byggesak har innhentet en vurdering fra teknisk sektor i Hol kommune knyttet til rekkefølgekravene for vann og avløp:

«Hol kommune sammen med SkiGeilo ga Asplan Viak i oppdrag å utrede kapasiteten på vann- og avløpsnett på Geilo. Dette arbeidet er oppsummert i Asplan Viak sin rapport datert 28.03.25 (vedlagt).

I oppdraget skulle de vurdere hvilke restkapasiteter som fantes på de ulike delstrekene av ledningsnett for vann og avløp. I prosjektet ble også kapasiteten på Geilo Vannverk, behovet for høydebasseng og eventuelle tiltak i forkant av Geilo avløpsrenseanlegg vurdert. Rapporten tok utgangspunkt i de rekkefølgekrav gitt i områdeplan for Vestlia, men tar også for seg noen tiltak som ikke var gitt som rekkefølgekrav.

Rapporten setter opp en plan for når de ulike tiltakene bør gjennomføres basert på etablering av nye enheter som resultat av fremtidig utbygging. Det tydeliggjøres i rapporten at det kan bli nødvendig med justeringer underveis, og at det kan bli behov for å fremskynde enkelte tiltak. Det mest kritiske tiltaket knytter seg til tiltak ved Geilo vannverk hvor det anslås en rest kapasitet på 150 enheter, og at tiltaket bør gjennomføres i perioden 2025-27.

Med SkiGeilo sin innvilgede dispensasjonssøknad i Vestlia på 79 enheter, reduseres opprinnelig restkapasitet på 150 med disse 79. Videre er det siden Asplan Viak utarbeidet sin rapport blitt gitt tilkobling for ytterligere 40 enheter. Dette innebærer at gjenværende restkapasitet pr juni 2026 vurderes å være 30 enheter.»

Teknisk sektor vurderer derfor at det ikke er tilstrekkelig kapasitet for tilknytning utover disse 30 enhetene».

Slik søknaden foreligger kan det ikke godkjennes dispensasjon for 45 enheter da det ikke er tilstrekkelig kapasitet for tilknytning. Det er rådmannens vurdering at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt. Rådmannen ber derfor kommunestyret om fullmakt til å behandle søknaden om dispensasjon for SkiGeilo Lodge delegert, dersom søknaden endres til å omfatte 30 enheter. Ved at søknaden endres innenfor restkapasiteten på Geilo vannverk, vil saken kunne behandles raskere og må derfor ikke vente til politiske møter i august. Dersom søknaden ikke endres, vil rådmannen måtte avslå søknaden og ber derfor om fullmakt til dette hvis det blir aktuelt.

Alternativt vedtak:

Kommunestyret gir ikke rådmannen fullmakt til å behandle søknaden. Saken legges frem for politisk behandling i august.