

Oppdragsgiver: Skigeilo Utvikling AS
Oppdragsnavn: Vestlia Reiselivsområde: Detaljregulering c_BFR02-06
Oppdragsnummer: 619010-26
Utarbeidet av: Nina Helene Ask
Oppdragsleder: Eirik Øen
Dato: 21.04.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Merknadsbehandling – offentlig ettersyn

Innledning

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

1.1. Oppsummering av merknad

1.2. Forslagstillers kommentar

2. Buskerud Fylkeskommune

2.1. Oppsummering av merknad

2.2. Forslagstillers kommentar

3. Statens vegvesen

3.1. Oppsummering av merknad

3.2. Forslagstillers kommentar

4. NVE

4.1. Oppsummering av merknad

4.2. Forslagstillers kommentar

5. Mattilsynet

5.1. Oppsummering av merknad

5.2. Forslagstillers kommentar

6. Geilolia Utvikling AS og Geilolia Fjellhytter AS

6.1. Oppsummering av merknad

6.2. Forslagstillers kommentar

7. Skigeilo utvikling AS v/Berit Heitmann

7.1. Oppsummering av merknad

7.2. Forslagstillers kommentar

8. Sameiet Vestlia Hyttetun

8.1. Oppsummering av merknad

8.2. Forslagstillers kommentar

9. Hol kommune v/teknisk etat

9.1. Oppsummering av merknad

9.2. Forslagstillers kommentar

Versjonslogg:

01	21.04.26	Nytt dokument	NHA	EIØ
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Innledning

Detaljregulering for felt c-BFR02-06 ble lagt ut på offentlig ettersyn 27. februar 2026. I høringsperioden kom det inn følgende merknader:

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

1.1. Oppsummering av merknad

Avløpssituasjonen i Geilo

Søknad om utslippstillatelse ligger til behandling, og det må forventes strengere krav som følge av mål og føringer som er satt for vannforekomstene i vannforvaltningsplanen for Hallingdalsvassdraget. Utbyggingen av Vestlia reiselivsområde vil kobles på dette anlegget, og ber i den sammenheng om at utbygging ikke skjer i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet.

Det understrekes at ytterligere abonnenter som tilknyttes avløpsanlegget som er i brudd med tillatelser eller forurensningsregelverk er å anse som ulovlige utslipp og brudd på forurensningsloven. Dette vil kunne være straffbart.

Bekk

Peker på at tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og at det for bekken det henvises til er fylkeskommunen som er myndighet. Statsforvalter forutsetter at området bli istandsatt i tråd med planen, hvor det stilles krav om at bekken og kantvegetasjonen ivaretas og sikres.

Gjentar sin anbefaling om at kryssing av bekken med vei bør gjøres med bro, fremfor i rør.

Plandokumenter

Anmoder kommunen om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før vedtak.

Ber om å få tilsendt vedtaket i saken og ev. godkjent reguleringsplan.

1.2. Forslagstillers kommentar

Avløpssituasjonen på Geilo

Tas til orientering.

Bekk

Supplerende bestemmelser innarbeidet, se rød tekst i pkt. 9.1.

Plandokumenter

Tas til orientering.

2. Buskerud Fylkeskommune

2.1. Oppsummering av merknad

Plan

Ser det som positivt om utforming av intensjonene for FKB2 og FKB3 hadde vært tydeligere da fylket mener illustrasjoner og beskrivelse er begrenset og mindre konkretisert i gjeldende planforslag.

Samferdsel

Anbefaler å ta inn bestemmelse §7.2 a og b fra områdeplan for Vestlia reiselivsområde.

Automatisk fredede kulturminner

Alle forhold avklart, ingen merknader.

2.2. Forslagstillers kommentar

Plan

Det er stilt krav om samtidig regulering for alle feltene. Slik som planbeskrivelsen redegjør for er feltene FKB2 og FKB3 nå på prinsippnivå. På bakgrunn av dette er disse områdene kun vist som monopolbygg.

Samferdsel

Rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen er satt til å gjelde for detaljreguleringen gjennom bestemmelse 10.1 a). Vurderes derfor som ivaretatt.

Automatisk fredede kulturminner

Ok.

3. Statens vegvesen

3.1. Oppsummering av merknad

Basert på innspillene gitt ved varsel om oppstart vurderes det at planen i hovedsak har fulgt opp statens vegvesens innspill på en tilfredsstillende måte. Samlet sett vurderes planen å være i samsvar med nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging, og innspillene fra Statens vegvesen anses i stor grad ivaretatt innenfor rammene av detaljreguleringen.

Avslutningsvis vises det til vurderingene som er gjort, og at de på bakgrunn av dette ikke har noen ytterligere merknader. Ber om å få vedtatt plan med dokumenter tilsendt.

3.2. Forslagstillers kommentar

Ok.

4. NVE

4.1. Oppsummering av merknad

Flom- og skredfare

Planområdet inngår i områdeplan for Vestlia reiselivsområde, ved førstegangshøring ble det fremmet innsigelse på grunn av manglende avklaring av flom- og skredfare. På bakgrunn av supplerende vurderinger av dette og revidert planforslag, ble innsigelse trukket.

Bekk og kantsone

Ga innspill ved oppstart av planarbeider om at eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og selve vannstrengen måtte beskrives nærmere.

NVE ga faglig råd, og at dersom overvann skal føres til bekken, samt hvis bekken skal krysses flere steder enn det som er regulert i områdereguleringen, må virkningene av dette vurderes i detaljreguleringen. Vurdering av planforslaget er at det ikke kommer godt nok fram. Gir **faglig råd** om å tydeliggjøre dette i planen.

Flom og overvann

NVE gir **faglig råd** om at området som er utsatt for flom/overvann vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser.

Ytterligere informasjon

Henviser generelt til informasjon og veiledere på sine nettsider, samt at naturfareutredninger skal meldes til NVE. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres til NGU via NADAG.

Kommunens ansvar

Avslutter med at det er kommunen som har ansvaret for at det tas nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

4.2. Forslagstillers kommentar

Flom- og skredfare

Ok.

Bekk og kantsone

Temaet vurderes som tilstrekkelig beskrevet i planbeskrivelsen. Forslag til supplerende bestemmelser innarbeidet, se kommentar til statsforvaler. I forbindelse med revisjon av områdeplanen er det beskrevet endringer i løsninger, og som foreslås koordinert i denne detaljregulering før sluttbehandling.

Tiltakshaver ønsker ikke å knytte seg til en broløsning, men ha mulighet til å velge ved byggesak. For løsning med kulvert sikres tilstrekkelig kapasitet i bestemmelsene.

Flom og overvann

Bestemmelse endret i tråd med forslag til endret områdeplan for Vestlia reiselivsområde.

Ytterligere informasjon

Vurdert gjennom planprosessen.

Kommunens ansvar

Tas til orientering.

5. Mattilsynet

5.1. Oppsummering av merknad

Drikkevann

Beregninger viser at vann- og avløpssystemet i Geilo har nødvendig kapasitet til å håndtere den planlagte utbyggingen i Vestlia. Forsyningssikkerheten blir ytterligere forbedret når et nytt hovedbasseng etableres. Det er ikke behov for umiddelbare større tiltak som direkte utløses av denne detaljreguleringen.

Minner om at det skal søkes Mattilsynet om plangodkjenning når det gjøres vesentlige endringer i vannforsyningssystemet.

Planforslaget berører ikke Mattilsynets øvrige forvaltningsområder. Vi har derfor ingen innvendinger til planforslaget.

5.2. Forslagstillers kommentar

Ok.

6. Geilolia Utvikling AS og Geilolia Fjellhytter AS

6.1. Oppsummering av merknad

FKB2 og FKB3

Er positive til utviklingen av området og roser kvaliteten på presenterte illustrasjoner. Samtidig uttrykkes det bekymring for at reguleringsplanen avviker fra gjeldende områderegulering, særlig når det gjelder økt høyde og fortetting. Felt FKB2 og FKB3 anses som spesielt problematiske, da de fremstår som de høyeste og tetteste områdene, uten å være tilstrekkelig illustrert. Dette vanskeliggjør vurdering av konsekvenser for landskap og eksisterende hyttebebyggelse.

Byggegrenser

Det pekes også på byggegrense på 4 meter til nabogrense, som bes om å være byggets halve høyde.

Avsluttende kommentar

Avslutningsvis uttrykker undertegnede generell bekymring knyttet til forutsigbarheten i prosessen. Når områdereguleringen gjentatte ganger fravikes i etterfølgende reguleringsplaner. Ber om en redegjørelse for endringene, og hvordan kommunen vurderer hensynet til forutsigbarheten for berørte parter.

6.2. Forslagstillers kommentar

FKB2 og FKB3

Det er stilt krav om samtidig regulering for alle feltene. Slik som planbeskrivelsen redegjør for er feltene FKB2 og FKB3 nå på prinsippnivå. På bakgrunn av dette er disse områdene kun vist som monopolbygg.

Byggegrenser

Av områdeplanen for Vestlia reiselivsområde går det frem i bestemmelsene at der byggegrensen ikke er vist i plankart, går byggegrensen i formålsgrensen. En byggegrense på 4 meter er strengere enn hva områdereguleringen legger opp til. Innspillet har ikke ført til endring av planen.

Avsluttende kommentar

Tas til orientering.

7. Skigeilo utvikling AS v/Berit Heitmann

7.1. Oppsummering av merknad

Oppklarer at det har vært en misforståelse mellom planfremmer og plankonsulent gjeldende noen linjer i plankartet. Ber om at vegformål (kjøreveg, fortau og annen veggrunn) komprimeres til 10 meters bredde, i tråd med gjeldende områdeplan, slik at de ikke berører eiendom gnr./bnr. 66/1115, 66/1118 og 66/1119. Veg og fortau er private og driftes av Geilo Holding.

7.2. Forslagstillers kommentar

Innarbeidet i planforslaget, og samsvarer nå med rev. områdeplan.

8. Sameiet Vestlia Hyttetun

8.1. Oppsummering av merknad

Ber om at kommunen ikke behandler detaljplaner i området før revisjon av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen er avklart. Henviser til innspill 03.05.2025 angående innslagspunkt for rundkjøring og kryssing av Bakkestølvegen, som ikke bør endres uten nye trafikkmålinger. Målingene må dekke perioder med høy trafikkbelastning, og rekkefølgekravene må håndteres samlet og solidarisk mellom utbyggerne gjennom bindende og etterprøvbare avklaringer. Peker på at trafikkbildet i Vestlia allerede har endret seg vesentlig etter tidligere analyser.

Oppsummerer med følgende punkter:

1. å opprettholde gjeldende rekkefølgekrav inntil de er endelig vurdert og eventuelt endret gjennom revisjon av områdeplanen,

2. å ikke bruke dispensasjoner som virkemiddel for å omgå eller svekke rekkefølgekravene,
3. å legge til grunn et oppdatert og robust trafikkgrunnlag før videre utbygging i området tillates,
4. å sikre at trafiksikkerheten vurderes samlet og reelt, både for biltrafikk og myke trafikanter, og
5. å sikre streng og entydig kontroll med den samlede rammen på 85 enheter for cBFR02-06.

8.2. Forslagstillers kommentar

Rekkefølgekrav som listet i områdeplanen vil være førende for detaljreguleringen også. Det er gjennomført en oppdatert trafikkanalyse revidert 20.01.2026, og har som hensikt å få en oppdatert vurdering av kapasitet i krysset, herunder innslagspunktet knyttet til ombygging av T-kryss i regulert rundkjøring. En samlet ny vurdering følger av revidert områdeplan.

9. Hol kommune v/teknisk etat

9.1. Oppsummering av merknad

Etter samtale med Hallingdal Renovasjon IKS ser vi at det kan være fornuftig, sett ift å redusere behovet for egen bil, å godta at det bygges flere returpunkt i Vestlia området (kanskje som illustrert på kartet).

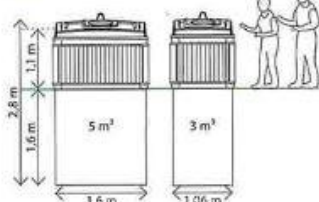
For denne detaljreguleringen vil det derfor være greit med forslaget de har for et returpunkt (RA1). Men det må dekke behovet for alle enhetene i detaljreguleringen, og for den kommende utbyggingen lenger opp. Det må vurderes nærmere, men et punkt som trenger 250 – 300 m2 areal hvor det kan settes ned 5 nedgravde containere, dekker sannsynligvis behovet.

9.2. Forslagstillers kommentar

Planfremmer ønsker at det sikres muligheten for et returpunkt i området, jf. kap. 4.5 i planbeskrivelsen. Regulert område RA1 er lagt langs atkomstvegen, og er regulert i 5 meter bredde og 10 meters lengde. Det ivaretar areal for etablering av 5 nedgravde

Molok konteinere eller tilsvarende, jf. produktarket under. Biloppstilling for tømning/heising av kildesortert avfall er parallelt med returpunktet. Svingradius for innkjøringssonen i begge ender er ivaretar, og regulert lengde er 25 m mot kjørevege. Regulert areal er også representativt ift returpunktet ved Geilolia Hyttetun.

Utsnittet under viser produktarket for Molok Domino.

Molok®Domino 		Kapasitet	Alternativ inndeling	Innkaståpning	Løfteutstyr	Tilleggsinformasjon
<i>NB: Størrelsen på beholderhuset inkluderer ikke rammen. Størrelsene er veiledende.</i> Molok®Domino 		5 m³ 2,4 m³ 3,2 m³ 1,6 m³	1/1 1/2 2/3 1/3	500 × 500 mm 430 × 370 mm 500 × 500 mm 290 × 390 mm	Løftesekk Forsterket løftesekk for glass og metall Løftesekk: KS1/1 eller 2/3, BioSystem beholdere KS 1/2, 1/3 eller 1/6, f.eks. for oppsamling av matavfall	Beholder i fiberarmert betong
Molok®Domino Plus 		3 m³ 1,5 m³ 2,2 m³ 0,5 m³	1/1 1/2 2/3 1/3	500 × 500 mm 430 × 370 mm 500 × 500 mm 290 × 390 mm	Løftesekk Forsterket løftesekk for glass og metall Beholder KS 1/3 Topp eller 2 x KS 1/6 Topp	Beholder i HD-polyetylen 1/3 er alltid KS 1/3 Topp/2xKS 1/6 topp med beholder
Molok®Domino Light 		2 m³ 1 m³ 1,5 m³ 0,5 m³	1/1 1/2 2/3 1/3	500 × 500 mm 430 × 370 mm 500 × 500 mm 290 × 390 mm	Løftesekk Forsterket løftesekk for glass og metall	Beholder i HD-polyetylen 1/3 alltid med BinSystem 500 D Topp