



Detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 1 & 3 - 3. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsbyen felt 1 og 3 ut til begrenset høring, 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 gis tillegg: '*p) Gjesteparkeringsplass B skal bygges med masser som ikke er eroderbare ut mot Geilobekken.*'
5. Pkt. 2.1.1. endres til å fjerne referanse til: '*forretninger*', '*kontor*' og '*annen næring*'.
6. 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.*'
7. 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 slingingsspenn på 2 meter i hver retning.*'
8. Pkt. 6.2 gis tillegg: '*Eksisterende dreneringslinje skal legges om på vestsiden av gjesteparkeringsplass B for å sikre hoved flomvei ut av planområdet.*'

Planfremmer bes justere planmaterialet i tråd med ovennevnte.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- 1 Fullstendig saksprotokoll – Sak 109/26 - ny 2. gangs og sluttbehandling 24.09.26

- 2 Planfremmers epost datert 28.09.26 og brev datert 25.09.26
- 3 Saksprotokoll, sak 38-2026, UPU 11.06.26
- 4 Rådmannens besvarelser av Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet sitt forslag, UPU møte 11.06.26
- 5 Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12
- 6 Planfremmers forslag til bestemmelser 28.08.26, revidert iht. forslag i UPU 11.06.26
- 7 Rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp
- 8 Forslag til plankart revidert etter 1. gangs behandling, datert 23.05.25
- 9 Planbeskrivelse datert 27.05.25
- 10 Situasjonsplan m.fl, datert 10.04.25
- 11 ROS_analyse_21.05.2025
- 12 Trafikkanalyse datert 27.03.26
- 13 Vurdering vannmiljø, datert 19.02.2025
- 14 Innkomne merknader, samlet
- 15 Planfremmers oppsummering og kommentarer til innkomne merknader, 09.10.25
- 16 Fullstendig saksprotokoll 1 og 3 - 1. gangs behandling
- 17 Vedtak i klagesak (Statsforvalteren) datert 11.03.26
- 18 Overvannsplan (HB101), datert 19.02.25
- 19 Tilrettelegging for brannvesenet, datert 10.04.2025
- 20 Plan og profil (TC101_mulige innsatsveier), datert 04.04.25
- 21 VA plantegning (HB100), datert 06.02.25
- 22 VA-plan, datert 10.04.25
- 23 Eksisterende kryss ved Rv40 (TB102), datert 26.06.24

Saksopplysninger

Kommunestyrets vedtak, sak 109/2026 den 24.09.26:

Saken ble sendt tilbake for ny gjennomgang og kvalitetssikring på bakgrunn av nye opplysninger, herunder behovet for varsling av den vedtatte utvidelsen av planavgrensningen som følge av UPUs tidligere behandling 10.09.26, sak 57/2026. **Dersom UPU opprettholder flertallets standpunkt fra behandlingen i september 2026, må planforslaget sendes på begrenset høring før sluttbehandling.** Rådmannens innstilling er derfor endret i tråd med dette. Planfremmer har i tillegg oversendt brev datert 25.09.26 og e-post datert 28.09.26, som inngår i rådmannens vurdering nedenfor.

UPU vedtak, sak 57/2026 den 10.09.26:

Rådmannen besvarte forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet i sak 38/2026 den 11.06.26, jf. nedenfor. Planfremmer hadde samtidig fremmet et revidert forslag til bestemmelser, datert 28.08.26, i tråd med UPUs vedtak av 11.06.26. UPU sluttet seg til rådmannens innstilling, som bl.a. innebar at avgrensning måtte utvides til å omfatte p-felt B

UPU vedtak, sak 38/2026 den 11.06.26: UPU vedtok å utsette saken for besvarelser av forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet (se vedlagt protokollen), og det vises da til vedlagt 'rådmannens besvarelser' av dette. Etter dialogmøter mellom partene 19.08.26 og 26.08.26 har planfremmer meddelt at de er villige til å gå inn i forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. e-post til kommunen 30.08.26.

Planens omfang: 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 p-felt B. Etter en gjennomgang av matrikkelen fremkommer det at eksisterende og planlagte enheter i fjellandsbyen som benytter rv. 40, samlet utgjør 637 enheter, og ikke 570 som oppgitt i planbeskrivelsen. Trafikken som genereres av planforslaget, kommer da i tillegg til disse.

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.

Tidligere 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
a) Ikke samsvar når det kommer til maks. tillat mønehøyde. b) Trafikkanalyse er tilfredsstillende i forhold til våre krav.	a) Bestemmelser er nå i samsvar med plankart. b) Tatt til følge
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 01.09.25	
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) Kommunen skal foreta vurderinger av planforslaget etter nml. §§ 8-12. c) Kommunen skal ikke fatte vedtak i strid med vannforskriften. Nitrogen-	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.

og partikkelforurensning fra sprengning må håndteres nøye. d) Forventer at utbyggingen blir satt på vent dersom renseanlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet.	d) Det vises til rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp, gjort i samråd med Teknisk etat.
3. NVE, 24.07.25 Kommunen har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flomfare, overvann og vassdrag i arealplaner.	Tas til orientering. Se også rådmannens vurdering av nml. §§8-12 (vedlagt).
4. Mattilsynet, 10.07.25 Ingen kommentar.	Se rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp (vedlagt)
5. Styret i Sameiet Skarvetunet og eier av Tjødlie 302c, 18.08.25 <u>Oppsummering av krav og ønsker:</u> a) Forpliktende anleggsfaseplan for å redusere ulemper for naboer b) Redusert byggehøyde til maks. 3 etasjer, særlig i felt 3 nær Skarvetunet. c) Full parkeringsdekning innenfor planområdet, inkl. gjesteparkering. 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. e) Krever også et sammenhengende fortau eller gangvei hele veien til og gjennom felt 1, 3 og Skarvetunet med omkringliggende hyttetun. f) Plan for sikring av siktlinjer. g) Tiltak for å bevare områdets familievennlige preg.	a) Bestemmelse pkt. 1 n) og o) vurderes som 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. Forurensningsloven vil gjelde uansett direkte for tiltakshaver, og dette gir plikt til å unngå støy og støv. b) 1. gangs behandling gir et forsvarlig faglig grunnlag til utbyggingsomfang, men det anbefales at maks. planeringshøyde fastsettes. Se under. c) Parkering er allerede avklart ved 1. gangs behandling av denne saken. 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. 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. f) Hensyn til omkringliggende bebyggelse er noe som best redegjøres nøye for senere ved byggesak med snitt og profiler. g) Planen er en vesentlig utvikling, og et konsept som er allerede politisk avklart ved 1. gangs behandling.
6. Eier av Tjødlie 203b, 10.08.25	

a) Felt 3.1 ikke bør bygges ut grunnet negativ innvirkning på landskapsbildet b) Bygge volum og mønehøyde i felt 3.2 bør reduseres. c) En langvarig utbyggingsperiode vil medføre tungtransport, graving og byggeaktivitet, noe som vil føre til betydelig luft- og støyforurensning. d) Markedsituasjonen tilsier ikke behov e) Trafikkanalyse nevner et busstilbud ifm. tog ankomster som har bortfalt.	a) Se svar på 5 b) over. b) Se svar på 6 d) over. c) Se svar på 5 a) over. d) Vedtakelse er i tråd med mål av å støtte videreutvikling av reiselivet e) Notert. Trafikkanalysen er kun basert på bruk av privatbiler til felt 1 og 3.
7. Eier av Tjødlie 302d, 28.08.25 a) Omfang må skaleres ned vesentlig 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> » c) Gjesteparkeringsplasser må etableres innenfor feltene 1 og 3. d) En anleggsplan må sikre regler for arbeidstid og parkering, støvreduserende tiltak og gode varslingsrutiner ift. sprengning, skadeoppfølging etter sprengning.	a) Rådmannen mener at vurdering ved 1. gangs behandling samt vedlagt vurdering nml. §§8-12 gir et forsvarlig grunnlag til vedtakelse av planforslaget. b) Rådmannen er enig, og viser til vurdering av dette nedenfor. c) Se svar på 5b) over. d) Se svar på 5 a) over. Evt. skadeoppfølging etter sprengning er privatrettslig.

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 kontorplaner 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. Føre-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 endringer, jf. rådmannens innstilling, vurderes tiltaket som miljømessig forsvarlig.

Kommunal infrastruktur for vann og avløp:

Det vises til rådmannens besvarelser av forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet, gjort i samråd med Teknisk etat og etter et dialogmøte med planfremmer 19.08.26 og 26.08.26. Rådmannen vurderer 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

Behov for begrenset høring som følge av UPU vedtak, sak 57/2026 den 10.09.26

Ettersom avgrensningen ble vedtatt utvidet, har de utvidede arealene ikke vært omfattet av opprinnelig varsel etter pbl. § 12-8. Reguleringsplanen får rettsvirkning for arealene innenfor planområdet, og det vurderes derfor som at utvidelsen av planområdet i tråd med rådmannens innstilling må varsles/høres før reguleringsplanen kan endelig vedtas.

Dersom UPU ønsker å vedta et alternativ til rådmannens innstilling, med endringer som ikke utløser behov for begrenset høring og med videre sluttbehandling i kommunestyret, kan et alternativt vedtak i så fall være:

‘Utvalg for plan og utvikling ber planfremmer innarbeide følgende endringer i planmaterialet før detaljregulering for Geilo fjellandsbyen felt 1 og 3 fremmes for sluttbehandling i kommunestyret:

Plankart

1. Maks. mønehøyde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) sikres.
2. Avkjørselspiler til felles parkeringskjeller gjøres juridiske bindende (SOSI kode 1242).

Reguleringsbestemmelser

3. Pkt. 1 gis tillegg: ‘p) Gjesteparkeringsplass B skal bygges med masser som ikke er eroderbare ut mot Geilobekken.’
4. Pkt. 2.1.1. endres til å fjerne referanse til: ‘forretninger’, ‘kontor’ og ‘annen næring’.
5. 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.’
6. 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 slingerspenn på 2 meter i hver retning.’

Planfremmer bes oppdatere planmaterialet i tråd med ovennevnte, og supplere med illustrasjoner som viser fastsatt maks. planeringshøyde.

Sammen med vedtaket må det følge en faglig begrunnelse, slik at kravene til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 ivaretas.

Planfremmers epost datert 28.09.26 (se vedlagt)

Rådmannen vurderer at eposten inneholder ikke nye opplysninger som gir grunnlag for å endre innstillingen. Kort oppsummert:

- *Avkjørsler til parkeringskjellere:* Spørsmålet er en politisk avveining, men kommunen bør sikre forutsigbarhet knyttet til hvor om lag 340 biler faktisk skal kjøre inn og ut.
- *Mønehøyder:* En politisk avveining. Kommunen bør bidra til å redusere tolkningsrom i etterfølgende byggesaksbehandling.
- *Overvann innenfor planområdet:* Rådmannen kan ikke se at det er faglig forsvarlig å ikke juridisk sikre hovedflomveien ut fra planområdet, slik overvannsplanen prosjekteres for.
- *Masser og dreneringslinje ved parkeringsplass B:* Hensynssoner og tilhørende bestemmelser er avgjørende for å sikre nødvendig overvannshåndtering. Der det foreligger ny kunnskap om naturfare, bør nødvendige krav innarbeides og sikres.
- *Næringsformål i felt 1.* En politisk avveining. Planen inneholder ingen juridisk begrensning mot ‘handel dimensjonert for et område utover fjellandsbyen’. Planbeskrivelsen (s. 31) illustrerer samtidig «sportsbutikk» og «dagligvare», som vil kunne konkurrere med handelstilbudet i Geilo sentrum. Rådmannens innstilling åpner fortsatt for «bevertning», herunder serveringsvirksomhet som restaurant, kafé og bakeri.

Planfremmers redegjørelse datert 25.09.26 (se vedlagt)

Rådmannen vurderer at brevet inneholder ikke nye opplysninger som gir grunnlag for å endre innstillingen. Kort oppsummert:

- 1.1. Det vises til vedtatt løsning for SkiGeilo Lodge i 2024, hvor planeringshøyder ble fastsatt for å redusere tolkningsrommet, og som følge av innspill fra naboer.
- 1.2. Utvidelsen fikk nylig flertall i juni 2026 (PS 38/26). Overvannsplan viser hovedflomveien til Geilobekken utenfor planområdet, noe som bør sikres i planen.
- 1.3 Dette er det samme løsning vedtatt for Timrehaugvegen (2026) for å redusere tolkningsrom ift. plassering av inn og utkjøring i felles garasjekjeller.
- 2.1 Geilobekken har i dag moderat økologisk tilstand, og fjellandsbyen plan from 2002 er ikke oppdatert på bakgrunn av nyere kunnskap om flomfare.
- 2.2. Næringsformål vurdering bygger på innspill i 2025, ikke kjent ved oppstart i 2023.
- 2.3. Mønehøyder bør basere seg på planeringshøyde dersom juridisk fastsatt i planen.

UPU vedtak, sak 39/2026 den 11.06.26

Det vises til vedlagte «rådmannens besvarelser» av forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderparti, samt oppdatert vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Rådmannen vurderer at kommunestyret har fått et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag. Rådmannen finner ikke faglig grunnlag for å fjerne de punktene fra den tidligere innstillingen som ikke er innarbeidet i forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderparti. Dette gjelder da de punktene som ikke er tatt inn i planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser, datert 28.08.2026.

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.

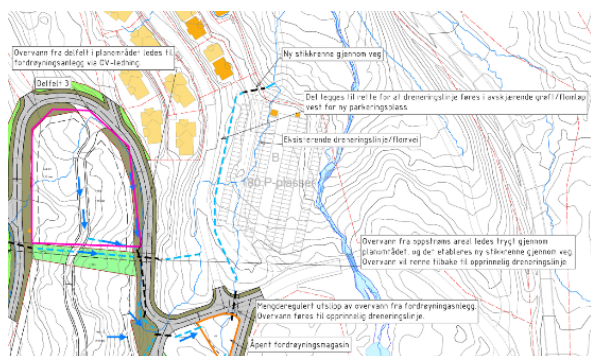


Fig. 1. Parkeringsfelter

Rådmannen finner det vanskelig å se at det foreligger et faglig grunnlag for å anbefale en annen løsning enn den som ble lagt til grunn både ved 1. gangs behandling og behandling i

Sikring av overvannshåndtering

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, jf. figur 2 nedenfor.



Rådmannen anbefaler 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 bebygget.

Planfremmer foreslår at maks. 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. prinsippskisser (se figur 3 under). Rådmannen vil ikke anbefale at reguleringsbestemmelser vedtas med henvisning til en prinsippskisse 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.

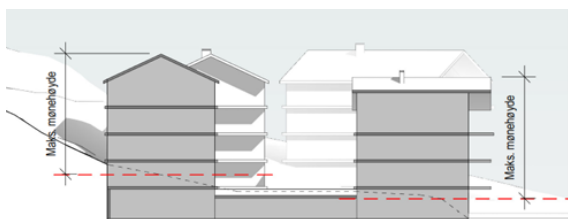


Fig. 3. Prinsippskissen fra bestemmelser

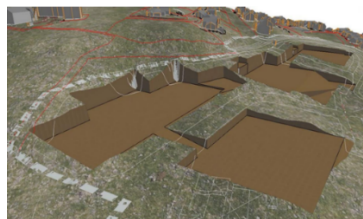


Fig. 4. Illustrert byggegroper

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

Det vises til rådmannens oppdatert vurdering av nml. §§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 datert 26.08.26, og rådmannens anbefaling ift. dette. Rådmannen anbefaler at gjesteparkeringsplass B bør ikke bygges med masser som er eroderbare ut mot Geilobekken.

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.

Det vises til vedlagt 'rådmannens besvarelser' av Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet sitt forslag angående vedtakelse av denne planen uten juridisk sikring av færre næringstyper. Rådmannen anbefaler 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

Rådmannen har foretatt en ny vurdering av de foreslåtte endringene fra planfremmers nye forslag til reguleringsbestemmelser opp mot gjeldende lovverk, herunder naturmangfoldloven §§ 8–12, slik at kommunestyret får et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag. Samlet vurderer rådmannen at planforslaget må fortsatt strammes opp for å sikre tilstrekkelig juridisk forankring, forutsigbarhet og gjennomførbarhet. Når det gjelder gjesteparkering (p-felt B), foreligger det etter rådmannens syn fortsatt ingen 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 fortsatt 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. Rådmannen anbefaler fortsatt at trafikale forhold sikres tydeligere gjennom plankart, og at næringsformål begrenses i tråd med kommunens næringsstrategi. Rådmannen anbefaler fortsatt at planeringshøyde fastsettes i plankartet, slik vedtatt for SkiGeilo Lodge i 2024.