

You don't often get email from william.skreosen@fredensborgfritid.no. [Learn why this is important](#)

Fra: William Skreosen[william.skreosen@fredensborgfritid.no]
Mottatt: 28.09.2026 10:21:57
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: VS: Geilo Fjellandsby - Felt 1 og 3: Sluttbehandling

Hei Mark,

Viser til notat fra Asplan Viak datert 25.09.2026, oversendt i morges. Vi ber om at notatet av 25.09.2026 og denne e-posten følger saksframlegget som vedlegg til behandlingen i UPU 08.10.2026.

Under følger utfyllende merknader som konkretiserer hvordan hensynene bak punktene i rådmannens innstilling allerede er ivaretatt i planforslaget og i regelverket for øvrig.

Avkjørsler til parkeringskjellere

Innkjøringene ligger til den interne vegstrukturen i fjellandsbyen, som er privat veg. Bestemmelsene krever situasjonsplan som viser interne trafikk- og atkomstarealer ved søknad om rammetillatelse, og friskt og trafikksikkerhet vurderes i byggesaken. Endelig plassering bør kunne fastsettes i byggeplan.

Mønehøyder

Innstillingen angir ikke hvilke kotehøyder som skal fastsettes i plankartet. Kravet kan derfor ikke innarbeides uten en ny faglig vurdering.

Kommunen godkjenner uansett byggverkets plassering, høydeplassering og høyde i byggesaken, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Bestemmelsene krever snitt, profiler og kotehøyder ved søknad om rammetillatelse, og at fyllinger og skjæringer målsettes i plan og høyde mot både nytt og eksisterende terreng. Terrengoppfylling vil dermed være dokumentert og vurdert i hver enkelt byggesak.

Overvann innenfor planområdet

Overvannshåndteringen er sikret juridisk gjennom hensynssonene H410_1 og H410_2 med tilhørende bestemmelser, og gjennom bestemmelsesområde #3, der fordrøyningsanlegget skal dimensjoneres for 189 m³ med maksimalt utslipp på 128 l/s. Åpen vannvei skal ha tilstrekkelig erosjonssikring. Avrenningen ut av planområdet blir dermed ikke større enn i dag.

NVE, som er fagmyndighet for flom, overvann og vassdrag, hadde ingen innsigelse til planforslaget slik det lå ute til offentlig ettersyn.

Masser og dreneringslinje ved parkeringsplass B

Utvidelse av parkeringsplass B er søknadspliktig. Ved den byggesaken gjelder kravene i plan- og bygningsloven kapittel 28 om sikker byggegrunn, og forurensningsloven gjelder direkte for tiltakshaver. Erosjonssikring mot Geilobekken og omlegging av dreneringslinjen vil derfor bli vurdert og sikret i byggesaken for parkeringsplassen, uavhengig av denne detaljreguleringen.

Næringsformål i felt 1

Området er i gjeldende reguleringsplan fra 2002 satt av til næring, med kontor, forretning, beverning, overnatting og annen servicevirksomhet. Det samme følger av prinsippvedtak k-sak 29/14 og av formålet med planarbeidet slik det er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 1.1. Bestemmelsene begrenser næringsarealet til maksimalt 2 000 m² BRA samlet for hele planområdet, fordelt på flere servicefunksjoner. Dette er ikke handel dimensjonert for et område ut over fjellandsbyen og Kikut.

Næringsarealene er en forutsetning for å komplettere reiselivsproduktet på Kikut. Som del av planarbeidet ble det gjennomført en innsiktsfase med brukermedvirkning, utført av Leva i samarbeid med prosjektgruppen, jf. planbeskrivelsens kapittel 1.1. Den viste et tydelig behov for sosiale møteplasser, både formelle og uformelle, og for servicetilbud som gjør at folk kan oppholde seg i området. Dette er funksjoner som forutsetter at forretning, kontor og annen næring er tillatt i felt 1.

Servicefunksjoner knyttet til skianlegget — som utleie av utstyr, sport og servering — hører naturlig hjemme ved bunnstasjonen. Å legge dem til Geilo sentrum ville gi mer bilkjøring, ikke mindre, siden brukerne allerede er på Kikut. Planen legger dessuten opp til bilfri akse, fortau og kollektivholdeplass innenfor området.

Statsforvalteren hadde en merknad til næringsformålene under offentlig ettersyn, men ingen innsigelse.

Behovet for begrenset høring

Vi har merket oss at administrasjonen vurderer at utvidelsen av planområdet med parkeringsplass B tilsier begrenset høring. Dersom dette punktet ikke tas inn, bringes det ikke nytt areal inn i planen, og behovet for ny høring bortfaller. Planen kan da sluttbehandles uten ytterligere runder. Etter vår vurdering er planforslaget slik det lå ute til offentlig ettersyn komplett, og punktene i rådmannens innstilling er ikke nødvendige for å vedta planen. På forhånd takk.

Beste hilsener

William Skreosen

M: 458 37 861



Henrik Ibsens gate 48, N-0255 Oslo

fredensborgfritid.no

Fra: William Skreosen <william.skreosen@fredensborgfritid.no>**Sendt:** mandag 28. september 2026 07:24**Til:** Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>**Kopi:** Eirik Øen <eirik.oen@asplanviak.no>; Knut Bremer <knut.bremer@fredensborgfritid.no>; Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>**Emne:** Fw: Geilo Fjellandsby - Felt 1 og 3: Sluttbehandling

Hei Mark,

Se vedlagte redegjørelse. Vi ønsker at denne vedlegges saken.

Beste hilsener / Best regards

William Skreosen

M: + 47 458 37 861

Ytre Strandvei 3, N-3770 Kragerø

fredensborgfritid.no

Oppdragsgiver: Kikut Utbygging AS
Oppdragsnavn: Geilo Fjellandsby - felt 1 og 3 - detaljregulering
Oppdragsnummer: 635454-02
Utarbeidet av: Eirik Øen
Oppdragsleder: Eirik Øen
Dato: 25.09.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Notat: Geilo Fjellandsby - Felt 1 og 3 - sluttbehandling

Dette notatet omfatter redegjørelse av planprosessen og kommentarer til rådmannens innstilling til sluttbehandling av planforslaget for detaljregulering av sentralområdet - felt 1 og 3 i Geilo Fjellandsby.

Milepeler:

- 22.03.20**24**: Planforslag levert til kommunal behandling
- 15.05.20**25**: 1.gangsbehandling i UPU
- 07.06.2025 - **30.08.2025**: Offentlig ettersyn
- **10.09.2026**: 2.gangsbehandling i UPU
- 24.09.2026: Kommunestyret sender saken tilbake til UPU

Rådmannens innstilling til sluttbehandling omfatter punkter som UPU allerede har tatt stilling til og avvist ifm 1.gangsbehandlingen. Det kom ikke inn merknader ifm offentlig ettersyn som gjør det nødvendig å ta inn igjen disse punktene.

Versjonslogg:

01	25.09.26	Nytt dokument	eiø	-
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Punktene under refererer seg til rådmannens innstilling og UPU-behandling 10.09.2026.

1. Plankart

1.1. Mønehøyder

Innstilling: *Maks. mønehøyde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) sikres.*

Kommentar

Planbeskrivelsen (27.05.2025, v09) redegjør for planforslaget. Bygningshøyder styres helt i tråd med overordna plan (Reguleringsplan for Geilo Fjellandsby). Rådmannens forslag til innstramming er krevende, da høydeangivelse ikke er konkretisert i moh og fleksibilitet ifm byggeprosjektering reduseres.

1.2. Parkeringsplass B i Geilo Fjellandsby

Innstilling: *Planavgrensning utvides med gjesteparkeringsplass B, inkludert hensynssone 'krav vedrørende infrastruktur' (jf. overvannstiltak, tegning HB101 datert 19.02.25).*

Kommentar

Kapittel 4.1.3 i planbeskrivelsen redegjør for UPU sitt vedtak 15.05.2025 om å sikre et regulert fortau mellom parkeringsplass B i Geilo Fjellandsby og frem til omsøkte planområde (felt 1 og 3). Videre redegjør kap. 4.5.2 i beskrivelsen forholdene til parkeringskapasitet, parkeringsløsninger og et rekkefølgekrav som er sikret i bestemmelsene.

Rådmannens innstilling om å utvide planområdet for å innarbeide parkeringsplass B i planforslaget for felt 1 og 3 ble nedstemt i UPU (PS 47/25). Plankart og bestemmelser som fulgte saken til kommunestyret er i tråd med det som ble vedtatt i UPU mai'25 og har ligget ute til off. ettersyn.

Parkeringsplass B er regulert i gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, og det er unødvendig å regulere den på nytt i denne detaljreguleringsplanen for felt 1 og 3.

Overvannshåndtering i planforslaget er sikret, og planbeskrivelsen med vedlagt VA-plan redegjør for løsninger. Det er ikke nødvendig å utvide planområdet for felt 1 og 3 ift

overvannshåndtering. Justeringer av overvannsgrøfter håndteres iht reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby, på samme måte som for de øvrige detaljreguleringsplanene i fjellandsbyen.

1.3. Avkjøringer til parkeringskjellere

Innstilling: *Avkjørselspiler til felles parkeringskjeller gjøres juridiske bindende (SOSI kode 1242).*

Kommentar

Innkjøring til parkeringskjellere for felt 1 og 3 er knyttet til den interne vegstrukturen i Geilo Fjellandsby. Dette er private veger, og så lenge trafiksikkerhet og frisiktsoner hensyntas, så bør det kunne være en fleksibilitet i planen frem til byggeplanprosjektering (søknad om IG). Justeringer av innkjøringene berører ikke offentlig vegtiltak og har ikke konsekvenser for trafikkavviklingen på offentlige veger.

2. Reguleringsbestemmelser

2.1. Parkeringsplass B i Geilo Fjellandsby

Innstilling: *Pkt. 1 gis tillegg: 'p) Gjesteparkeringsplass B skal bygges med masser som ikke er eroderbare ut mot Geilobekken.'*

Kommentar

Dette er forhold som uansett håndteres i byggesak ved utvidelse av parkeringsplassen, og kan strykes dersom pkt. 1.2 utgår.

2.2. Arealformål forretning/næring

Innstilling: *Pkt. 2.1.1. endres til å fjerne referanse til: 'forretninger', 'kontor' og 'annen næring'.*

Kommentar

Formålet med planarbeidet er omtalt i planbeskrivelsens kap. 1.1. Der fremgår det bl.a at «Detaljreguleringen legger til rette for komplettering av fjellandsbyen gjennom utvikling av

sentralområdet på Kikut. Planområdet og bunnstasjonsområdet på Kikut skal videreutvikles med næringsareal og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, jf. overordna plan og prinsippvedtak k-sak 29/14. Det er igjennom planen ønskelig å legge til rette for fritidsbebyggelse i kombinasjon med næring og det er ønskelig å skape en fremtidsrettet og bilfri skiarena omkranset av attraktive næringsareal. Næringsarealene vil kunne huse butikker, serveringssteder og andre relevante servicefunksjoner. Utviklingen av sentralområdet vil komplettere fjellandsbyen og skape et sentrum med viktige funksjoner for økt attraksjonskraft i området. Det forventes tilrettelegging av servicetilbud og næringsaktivitet. Kikut sentralområde skal være et tilbud for både beboerne på Kikut, gjester og Geilo's lokalbefolkning. Som grunnlag for utviklinga av felt 1 og 3 har det vært gjennomført en innsiktsfase med brukermedvirkning for input på ønsket innhold. Dette arbeidet er utført av Leva i tett samarbeid med SkiGeilo's prosjektgruppe».

Kapittel 4.1.3 beskriver planløsning og i kap. 4.2 ligger konseptbeskrivelsen til Nordic Office of Architecture.

I reguleringsbestemmelsene er det krav om minimum 1000 m² BRA til næringsarealer, og det er lagt til rette for inntil 2000 m² BRA, jf. pkt 2.1.1 i bestemmelsene.

Rådmannens innstilling om å ta ut formålene «forretninger, kontor og annen næring» har konsekvenser for selve formålet med planarbeidet, og burde i så fall kommet ved oppstart av planarbeidet – ikke ved sluttbehandlingen.

Felt 1 og 3 er regulert til næring i reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby, og i de vedtatte bestemmelsene fremgår det at næring også omfatter forretning og andre servicetilbud.

2.3. Mønehøyder

Innstilling: 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.'

Kommentar

Det er vanlig å angi bygningers høyde i meter fra planert terreng, og i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 er beregning av høyde synliggjort med en prinsippskisse. Denne presiseringen bygger på erfaringer fra konsentrerte utbyggingskonsepter på parkeringsdekker.

Maks tillatt mønehøyder er satt iht. føringene i reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby.

2.4. Avkjøringer til parkeringskjellere

Innstilling: *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.'*

Kommentar

Viser til kommentar i pkt.1 3. Dette vurderes som en motstridende bestemmelse. Det argumenteres for å gjøre de veiledende atkomstpilene juridisk bindende, og samtidig gi de et «slingringsspenn». Vi anbefaler at endelig plassering av innkjøringer til p-kjellere kan tas i byggeplan.

2.5. Overvannshåndtering

Innstilling: *Pkt. 6.2 gis tillegg: 'Eksisterende dreneringslinje skal legges om på vestsiden av gjesteparkeringsplass B for å sikre hoved flomvei ut av planområdet.'*

Kommentar

Viser til kommentar i pkt.1.2. Dette er forhold som håndteres i byggesak ved utvidelse av parkeringsplassen, og kan strykes dersom pkt. 1.2 utgår.