

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 65/2026 i møte den 08.10.2026

Behandling

Forslag fremmet av Terje Teigen (Ap) på vegne av Ap, H og Frp:

Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3.

Utvalg for plan og utvikling innstiller til kommunestyret, med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, vedtar detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3.

Planen bygger på plankart datert 23.05.2025 og reguleringsbestemmelser datert 28.08.2026, med følgende endringer:

Plankart

1.Maks. mønehøgde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) sikres.

2.Avkjøringspiler til felles parkeringskjeller gjøres juridisk bindende (SOSI kode 1242).

Reguleringsbestemmelser

3.Pkt. 2.1.1. Endres til å fjerne referanse til: «Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng», og siste setning endres til: Mønehøyde skal beregnes fra maksimal planeringshøyde.»

4.Pkt. 2.1.2c gis tillegg:

»Plassering av inn-og utkjøring til felles parkeringskjeller er vist med avkjøringspiler i plankartet og er juridisk bindende. Avkjøringspiler tillates justert med et slingrinnspenn på 2 meter i hver retning.»

Planfremmer bes justere planmaterialet. I tråd med overnevnte før kommunestyrets sluttbehandling. Oppdatert plankart med konkrete kvotehøyder og tilhørende reguleringsbestemmelser skal følge saken.

Denne innstillingen erstatter UPUs innstilling i sak 57/2026 av 10.09.2026.

Begrunnelse for at punkt 2, 4 5 og 8 i rådmannens forslag tas ut:

Planbegrensning og parkeringeplass B.

Ved førstegangs behandling 15.05.2025 ble forslaget om å innlemme parkeringsplass B i planområdet ikke vedtatt. Høringsforslaget hadde derfor B utenfor plangrensen. Ved behandlingen i juni 2026 ble saken utsatt for besvarelse av spørsmål. UPU legger denne vedtakshistorikken til grunn.

Parkeringsplass B er allerede regulert i gjeldende plan for Geilo fjellandsby. UPU mener parkeringsbehovet kan sikres uten å innlemme B i denne detaljreguleringen.

Rekkefølgekravet om minst 150 parkeringsplasser på B og fortau Mellom B og felt 1, ferdig etablert gjør igangsettingstillatelse innenfor felt 1, videreføres.

Rådmannen peker selv på utvidelsen av planområdet som grunnlag for behov og varsling og begrenset høring UPU velger å beholde planavgrensningen som har vært på offentlig ettersyn, samtidig som krav til parkeringskapasitet og fortau opprettholdes.

Overvann og tiltak ved B:

Planens krav til overvann, fordrøyning videreføres. Det samme gjelder tidligere krav til VA-kapasitet, miljøoppfølging, massehåndtering og rekkefølge.

UPU tar ikke inn tilleggene om ikke. eroderbare masser og omlegging av dreneringslinjen ved B i denne detaljreguleringen. Dette innebærer ikke at nødvendige tiltak ved parkeringsplassen kan unnlates. Tiltakene må gjennomføres med nødvendig plangrunnlag og tillatelser.

Asplan Viaks redelsegjørelse skal følge saken å forklare hvordan overvann og hovedflomvei fram til Geilobekken ivaretas når B holdes utenfor planområdet. Vurderingen må omfatte hele overvannsløsningen fra til resipienten.

Næringsformålene i felt 1:

Allerede i reguleringsplanen for Geilo fjellandsby fra 2002 ble områdets satt av til næring med kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet. Dette fremgår også av rådmannens saksframlegg. Næringsformålene videreføres dermed en tidligere vedtatt bruk og er sentrale for utviklingen av Kikut sentralområde.

UPU ønsker tilbud som støtter fjellandsbyen og skianlegget. Slike tilbud kan dekke flere behov lokalt og redusere behovet for bil ut av område.

Planens ramme på maksimalt 2 000m² BRA næring i hele planområdet og minst 1 000m² BRA næring i felt 1 videreføres. Statsforvalteren hadde en merknad til næringsformålene under offentlig ettersyn, men fremmet ingen innsigelse. Merknaden er vurdert, og UPU velger å beholde formålene for å sikre muligheten for de servicefunksjonene som fjellandsbyen og skianlegget trenger.

Runar Tufto (Sp) ba om gruppemøte fra 09:28 til kl. 09:32.

Voting:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Terje Teigen (Ap).

Forslag fremmet av Terje Teigen (Ap) ble vedtatt med 4 mot 3 (2 Sp, Sv).

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad.

Vedtak

Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3.

Utvalg for plan og utvikling innstiller til kommunestyret, med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, vedtar detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3.

Planen bygger på plankart datert 23.05.2025 og reguleringsbestemmelser datert 28.08.2026, med følgende endringer:

Plankart

1.Maks. mønehøgde (MH, angitt i kote) og maks. planeringshøyde (PH, angitt i kote) sikres.

2.Avkjøringspiler til felles parkeringskjeller gjøres juridisk bindende (SOSI kode 1242).

Reguleringsbestemmelser

3.Pkt. 2.1.1. Endres til å fjerne referanse til: «Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng», og siste setning endres til: Mønehøyde skal beregnes fra maksimal planeringshøyde.»

4.Pkt. 2.1.2c gis tillegg:

»Plassering av inn-og utkjøring til felles parkeringskjeller er vist med avkjøringspiler i plankartet og er juridisk bindende. Avkjøringspiler tillates justert med et slingrinnspenn på 2 meter i hver retning.»

Planfremmer bes justere planmaterialet. I tråd med overnevnte før kommunestyrets sluttbehandling. Oppdatert plankart med konkrete kvotehøyder og tilhørende reguleringsbestemmelser skal følge saken.

Denne innstillingen erstatter UPUs innstilling i sak 57/2026 av 10.09.2026.

Begrunnelse for at punkt 2, 4 5 og 8 i rådmannens forslag tas ut:

Planbegrensning og parkeringeplass B.

Ved førstegangs behandling 15.05.2025 ble forslaget om å innlemme parkeringsplass B i planområdet ikke vedtatt. Høringsforslaget hadde derfor B utenfor plangrensen. Ved behandlingen i juni 2026 ble saken utsatt for besvarelse av spørsmål. UPU legger denne vedtakshistorikken til grunn.

Parkeringsplass B er allerede regulert i gjeldende plan for Geilo fjellandsby. UPU mener parkeringsbehovet kan sikres uten å innlemme B i denne detaljreguleringen.

Rekkefølgekravet om minst 150 parkeringsplasser på B og fortau Mellom B og felt 1, ferdig etablert gjør igangsettingstillatelse innenfor felt 1, videreføres.

Rådmannen peker selv på utvidelsen av planområdet som grunnlag for behov og varsling og begrenset høring UPU velger å beholde planavgrensningen som har vært på offentlig ettersyn, samtidig som krav til parkeringskapasitet og fortau opprettholdes.

Overvann og tiltak ved B:

Planens krav til overvann, fordrøyning videreføres. Det samme gjelder tidligere krav til VA-kapasitet, miljøoppfølging, massehåndtering og rekkefølge.

UPU tar ikke inn tilleggene om ikke. eroderbare masser og omlegging av dreneringslinjen ved B i denne detaljreguleringen. Dette innebærer ikke at nødvendige tiltak ved parkeringsplassen kan unnlates. Tiltakene må gjennomføres med nødvendig plangrunnlag og tillatelser.

Asplan Viaks redelsegjørelse skal følge saken å forklare hvordan overvann og hovedflomvei fram til Geilobekken ivaretas når B holdes utenfor planområdet. Vurderingen må omfatte hele overvannsløsningen fra til resipienten.

Næringsformålene i felt 1:

Allerede i reguleringsplanen for Geilo fjellandsby fra 2002 ble områdets satt av til næring med kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet. Dette fremgår også av rådmannens saksframlegg. Næringsformålene videreføres dermed en tidligere vedtatt bruk og er sentrale for utviklingen av Kikut sentralområde.

UPU ønsker tilbud som støtter fjellandsbyen og skianlegget. Slike tilbud kan dekke flere behov lokalt og redusere behovet for bil ut av område.

Planens ramme på maksimalt 2 000m² BRA næring i hele planområdet og minst 1 000m² BRA næring i felt 1 videreføres. Statsforvalteren hadde en merknad til næringsformålene under offentlig ettersyn, men fremmet ingen innsigelse. Merknaden er vurdert, og UPU velger å beholde formålene for å sikre muligheten for de servicefunksjonene som fjellandsbyen og skianlegget trenger.

