asplan
viak

GEILO 770 AS M.FL.

Planbeskrivelse

Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde

Dokumentet inneholder den originale planbeskrivelsen og supplerende planbeskrivelse, som ble laget i forbindelse med bearbeiding av planforslaget i de to høringsperiodene planprosessen har omfattet.

Dato: 08.09.2021

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Geilo 770 AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Skytebanetomta
Oppdragsnummer:	620459-01
Utarbeidet av:	Judith Aakre
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	Initialer
01	8. sep. 2021	Planbeskrivelse	JA	KS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3

1.1. Bakgrunn 3
1.2. Kort oppsummering av planprosess 4
1.3. Sluttbehandling av planen 4
1.4. Supplerende planbeskrivelse, datert 11.5.2021 6
1.5. Planbeskrivelse, 2019 7
1.6. Vedlegg til planen 7

2. Supplerende planbeskrivelse 9

3. Planbeskrivelse 10

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Dette dokumentet er en samlet versjon av opprinnelig og supplerende planbeskrivelse til områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde for å tydeliggjøre grunnlaget for det endelige planforslaget. Planprosessen har vart i over 10 år. Som følge av påkrevde endringer i planforslaget i forbindelse med innspill, innsigelser, endring av lovverk og endring av politikk, har deler av grunnlaget for utforming av planen blitt oppdatert eller laget på nytt.

Dokumentet er ikke en oversikt over alle mindre vesentlige endringer som er gjort i løpet av planprosessen, og som normalt sett ikke medfører endring i planbeskrivelse.

De forhold og/eller løsninger som ble utredet i den opprinnelige planbeskrivelsen og tilhørende temarapporter, som ikke lenger i sin helhet ligger som grunnlag for vedtak av plan, dreier seg i hovedsak om temaer beskrevet i punkt 1.3 og 1.4 nedenfor.

Kommunestyrets vedtak, sak 61/21, 2.9.2021 (egengodkjenning av plan):

Vedtak

Kommuneplanutvalget sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Områdeplan for Vestlia reiselivsområde med følgende endringer:

-Bestemmelsen punkt 6.3 b) presiseres så bredden på skibroen blir større enn 6 meter.

-Planbeskrivelsen av Opus, datert 18.12.19, og supplerende planbeskrivelse av Asplan Viak, datert 11.05.21, samles til ett dokument og oppdateres med de siste endringene som er tilkommet i forbindelse med løsningene på de siste innsigelsene og begrenset høring.

-Bestemmelsen justeres så det ikke er motstrid mellom bevaring av kantvegetasjon og naturmangfold og skiløypetrase a-BST1. Kantvegetasjon bør bevares og sikres så langt det er mulig mellom bekk og a-BST1.

-Det settes inn et eget punkt i reguleringsbestemmelsene for bestemmelsensområde for vernskog skred, vist i plankartet som bestemmelsesområde #41, hvor det legges inn følgende bestemmelse: «Innenfor området er det ikke tillatt med snauhogst, men det tillates alminnelig skjøtsel.»

1.2. Kort oppsummering av planprosess

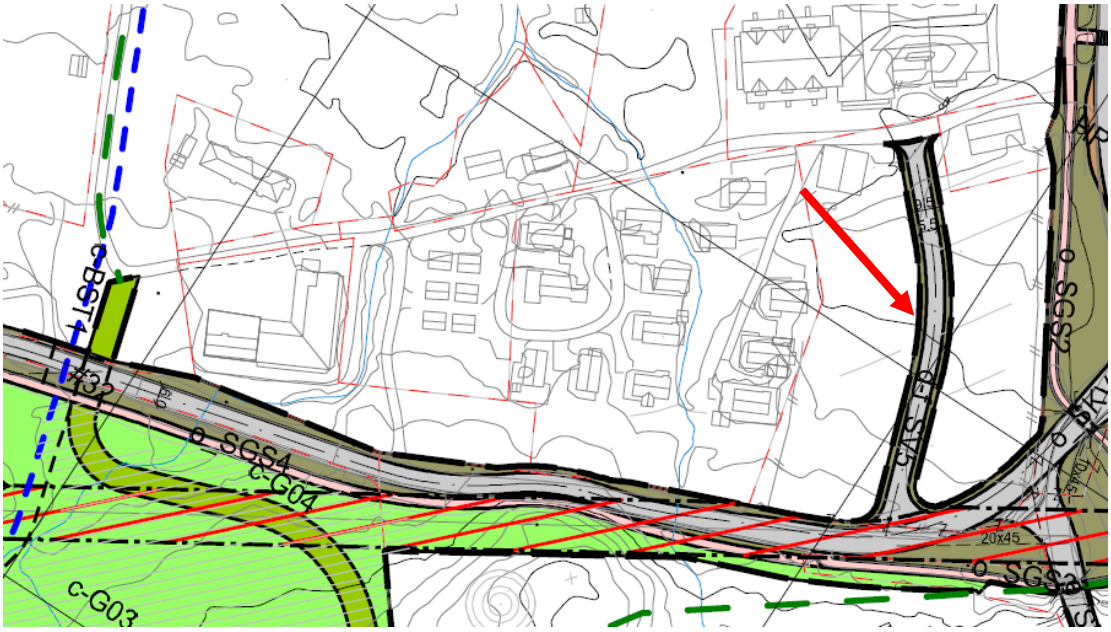
- Vedtak av plan: 2.9.2021
    - 2. høringsperiode: 7.9.2020 – 19.10.2020
- Behandling av planforslag: 27.8.2020
    - 1. høringsperiode: 18.12.2019 - 13.2.2020
- Behandling av planforslag 28.11.2019
- Levering av planforslag: 2019
- Oppstart av planarbeid: 2008/2012

1.3. Sluttbehandling av planen

Kommunens krav om enkelte endringer ved bearbeiding av planen etter 2. gangs høring ble vurdert som vesentlige for berørte parter, og deler av planen ble lagt ut på begrenset høring. Endringene kom som følge av innspill og merknader, og de er oppsummert og vurdert, og nødvendige endringer gjort rede for, i notatet «Oppsummering og vurdering av merknader til tilleggsvarsling – områdereguleringsplan for Vestlia» (datert 29.6.2021). Endringene gjaldt:

- Utvidelse av planområdet i nord for etablering av busslomme ved fylkesvei. For å sikre etablering av busslommer i henhold til tekniske krav er planområdet utvidet, slik at busslomme på østsiden av fv. 40 reguleres. Fortau ved bussholdeplassen her er også utvidet og gangvegsystemet er koblet mot Sparbutikken og arealet I1 i kommunedelplan. På motsatt side legges den fra dagens fotgjengerfelt og mot rundkjøringen.

- Ny varig tilkomst til Solli-området. Avstengning av innkjøringa til Solli fra fv. 40 medfører nytt kjøremønster for enhetene her. I planforslaget som lå ute på høring var det foreslått å legge ny innkjøring lenger vest i Solli-området. Innkjøringa var uheldig av flere grunner. I endret planforslag er ny permanent tilkomst regulert inn lenger øst i Solli-området (rød pil i figur nedenfor).



- Reduksjon av tillatt mønehøyde i Vestlia Hyttetun fra 11 til 8 meter. Opprinnelig var utnyttelsen for feltet satt på bakgrunn av at dette var et regulert næringsområde avsatt til turistbedrift for utleiehytter mm. I dag er området seksjonert til privat bruk tilpasset helt andre funksjoner. I forbindelse med at planforslaget legger opp til at feltet blir rent fritidsformål, er det behov for å tilpasse bestemmelsene til dette uten at det kommer i konflikt med det som er utbygd. Det er i samsvar med mønehøyden på b-BFR1-9, som til sammenligning er utbygde felt til fritidsformål.

Endringene ble vedtatt.

Vedtak av plan inneholdt blant annet også:

- Bestemmelsen punkt 6.3 b) presiseres så bredden på skibroen blir større enn 6 meter.
- Bestemmelsen justeres så det ikke er motstrid mellom bevaring av kantvegetasjon og naturmangfold og skiløypetrase a-BST1. Kantvegetasjon bør bevares og sikres så langt det er mulig mellom bekk og a-BST1.
- Det settes inn et eget punkt i reguleringsbestemmelsene for bestemmelsensområde for vernskog skred, vist i plankartet som bestemmelsesområde #41, hvor det legges inn følgende bestemmelse: «Innenfor området er det ikke tillatt med snauhogst, men det tillates alminnelig skjøtsel.»

Det var kommunens administrasjon som foreslo punktene med følgende begrunnelse:

1. Skibro.

Ved tidligere behandling i kommuneplanutvalget i sak 8/20 ble følgende vedtatt:

«Det innarbeides i bestemmelsene at skibro over Bakkestølvegen og helårskryssing over Ustedalsfjorden opparbeides med tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin på 6 meter.»
Hensikten er at tråkkemaskin skal kunne manøvrere og preparere skiløype over broen uten at dette skal bli en flaskehals, hverken nå eller i årene fremover. Det trengs da en større faktisk bredde enn 6 meter for å effektivt kunne passere med en tråkkemaskin med 6 m bredde. Det er tidligere vist til at utviklingen har gått mot bredere prepareringsutstyr, og rådmannen mener at en slik skibro også skal kunne ta høyde for fremtidig utvikling. Rådmannen kan ikke se at dette er tilstrekkelig fulgt opp da bestemmelsen har fått en formulering som sier at:
«Skibroen skal dimensjoneres for tråkkemaskin med en bredde på minimum 6 m.»
Det er ønskelig med en presisering i tråd med tidligere vedtak så bredden på skibroen blir større enn 6 meter for å romme dagens maskinbredde og muliggjøre videre utvikling i løypeprepareringen.

2. Kantvegetasjon for bekk langs a-BST1.

Bestemmelsen om bevaring av kantvegetasjon og naturmangfold i bestemmelsens 2.5 og 4.16 kommer er i strid med den nye skiløypetrasèen som er lagt inn i vest og bestemmelsen 4.10. Planen bør justeres så det ikke er motstrid mellom bestemmelsene og kart og bestemmelser. Kantvegetasjon bør bevares så langt det er mulig mellom bekk og a-BST1.

3. Bestemmelsesområde for vernskog.

Bestemmelsen for vernskog er tatt ut i forbindelse med den seneste revideringen av bestemmelsene. Rådmannen kan ikke se hvorfor det er tatt ut og bestemmelsesområdet er fortsatt markert på revidert plankart. Rådmannen anbefaler at bestemmelsen tas inn igjen med den formuleringen som foreslått tidligere.

1.4. Supplerende planbeskrivelse, datert 11.5.2021

I en normal planprosess der endringene i forbindelse med offentlig ettersyn er av enkel karakter, revideres eksisterende planbeskrivelse. Som følge av den svært langvarige og omfattende prosessen for dette planarbeidet, og de påfølgende relativt store endringene planforslaget har gjennomgått, er det mindre kurant å oppdatere den gamle planbeskrivelsen. Det ble derfor laget en ny, supplerende planbeskrivelse som tar for seg endringsforslaget, og svarer ut innsigelser og innkomne merknader med supplerende dokumentasjon og vurderinger.

Kort oppsummert er det gjort nye vurderinger/tilleggsvurderinger og evt. laget nytt/oppdatert grunnlag for følgende punkt:

- Alpinanlegg ved Økle, atkomstvei til Økle
- Myr
- Beiteskog/utmark

- Dyrka mark
- Skred
- Bekker, flom og overvann
- Vann- og avløpssituasjon
- Kvalitetssikring av regulert rundkjøring
- Justering av byggeområder/oppdeling av tomter ol.
- Tilkomst til Solli-området
- Turnett
- Skibru

1.5. Planbeskrivelse, 2019

Denne rapporten er planbeskrivelsen som ble levert som del av det opprinnelige planforslaget. Planbeskrivelsen bygger på en rekke analyser og rapporter som ble utført ifm. planarbeidet.

1.6. Vedlegg til planen

Nedenfor er en oversikt over de mest relevante vedleggene til vedtatt plan:

Nyere dokumenter f.o.m. 2. gangs høring:

1. Plankart, 6.09.21
2. Reguleringsbestemmelser, 8.9.2021
3. Supplerende planbeskrivelse 11.05.21
4. ROS-analyse samlet (tilleggsanalyse), 11.05.21
5. Oppsummering og vurdering av innspill, 11.05.21
6. Oppsummering og vurdering av merknader til tilleggsvarsling 29.06.21
7. Revidert VA-plan, 14.04.21
8. HB100-02A (vedlegg til revidert VA-plan)
9. Dimensjonering/sporingskurver rundkjøring, mai 2021
10. Støyvurdering, 22.12.20
11. Spesifisering av tiltak mot flom, 15.04.20
12. Kommentarer til NVE sine skredrelaterte innsigelser til områdeplan, 15.04.20
13. Merknader 2. gangs høring
14. Merknader tilleggsvarsling (begrenset høring)

15. Saksutskrift v/utlegging til 2. gangs høring
16. Brev Statsforvalteren- svar på anmodning om innsigelsen til områdeplan for Vestlia reiselivsområde kan trekkes, 16.02.21
17. Kunngjøringsbrev fra Fylkeskommunen vedrørende de siste innsigelsene, 30.04.21

Eldre dokumenter ved 1. gangs høring:

18. Planbeskrivelse 18.12.19
19. KU Kulturminner og kulturmiljø, 17.12.19
20. KU Naturmangfold, 17.12.19
21. KU Naturressurser, 17.12.19
22. KU Nærmiljø og friluftsliv, 18.12.19
23. KU Samfunn, 16.12.18
24. KU Landskap 17.12.19
25. ROS-analyse 12.11.18
26. Trafikk samlerapport, 06.11.18
27. Faresoner, skred, flom og sikringstiltak, samlerapport, 06.11.18
28. Tillatelse til opprydding av forurenset grunn, 27.02.18
29. Konseptplan, 24.11.16
30. Merknader 1. gangs høring del 1
31. Merknader 1. gangs høring del 2
32. Merknader 1. gangs høring del 3
33. Merknader 1. gangs høring del 4
34. Saksutskrift fra KPU-behandling 12.09.19, sak 3/19
35. Saksutskrift fra KPU-behandling 28.11.19, sak 2/19
36. Saksutskrift fra KPU-behandling 06.05.20, sak 5/20

2. Supplerende planbeskrivelse

asplan viak

Hol kommune/Geilo 770 AS/Donaco AS

OMRÅDEPLAN VESTLIA - GEILO

SUPPLERENDE PLANBESKRIVELSE

Denne rapporten omfatter endringsforslaget etter 1.offentlig ettersyn, og svarer ut innsigelser og innkomne merknader med supplerende dokumentasjon og vurderinger.

Dato: 11.05.2021
Versjon: 03

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Geilo 770 AS
Tittel på rapport:	Supplerende planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	SkiGeilo - Områdeplan Vestlia
Oppdragsnummer:	620459-01
Utarbeidet av:	Eirik Øen/Judith Aakre
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Geilo er en fjellbygd ca. 800 moh som med Bergensbanens etablering i 1909 gradvis over 100 år har utviklet seg til en ettertraktet helårs reiselivsdestinasjon.

Områdeplan Vestlia er en ønsket utvikling i tråd med overordna plan, og et samlet kommuneplanutvalg vedtok forslaget lagt ut til off. ettersyn. Tverrpolitisk styringsgruppe med administrasjon og private initiativtakere er etablert for sluttføring av denne viktige planen for videreutvikling av Geilo som destinasjon.

Denne rapporten omfatter endringsforslaget etter offentlig ettersyn, og svarer ut innsigelser og innkomne merknader med supplerende dokumentasjon og vurderinger.

Innhold

04	11.05.21	Rev. etter 2. gangs offentlige ettersyn	JA	EIØ
03	04.09.20	Rev. iht vedtak i KPU 27.8.2020, sak 8/20	JA	EIØ
02	18.08.20	Rev. planbeskrivelse iht pkt 1-5 i brev datert 17.08.2020	JA	EIØ
01	07.08.20	Supplerende planbeskrivelse	SH/JA/EIØ	EIØ
VERSJON	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**UTARBEIDET AV**	**KS**

1. INNLEDNING 5
1.1. Historikk 5
1.2. Supplerende planbeskrivelse 5

2. ENDRINGSFORSLAGET 6
2.1. Innsigelsespunkter 6
2.1.1. Alpinanlegg ved Økle 6
2.1.2. Myr ved skytebanetomta 6
2.1.3. Beiteskog/utmark 6
2.1.4. Myr ved Uthusslåtta 7
2.1.5. Dyrka jord på Uthusslåtta 7
2.1.6. Skred 8
2.1.7. Bekker, overvann og flom 8
2.2. Andre endringer 9
2.2.1. Utvidelse av planområdet 9
2.2.2. Vann og avløp, rekkefølgebestemmelser 9
2.2.3. Kvalitetssikring av areal til regulert rundkjøring 9
2.2.4. Oppdeling av tomter ved Uthusslåtta, a-BFF9 9
2.2.5. Atkomstvei til Økle 10
2.2.6. Turnett 11
2.2.7. Justering av byggeområder og veg, Økle og a-BFR5 11
2.2.8. Solli-området 11
2.2.9. Skibru 12

3. JORDVERN, MATPRODUKSJON OG LANDBRUK 13
3.1. Jordvern og overordna planer 13
3.2. Uthusslåtta - områdene a-G11 og a-G 12 14
3.3. Beiteskogen ved Kirkevoll – områdene c-BAA07, c-BAA12, c-BFR08, c-BFR09 15
3.4. Myr som dyrkbart areal 16
3.5. Kulturmiljø/kulturlandskap 16
3.6. Arealregnskap landbruk 18

4. NATURMILJØ 19
4.1. Villrein 19
4.2. Osp 19
4.3. Myr 21

5. NATURFARE 27
5.1. Skred 27
5.2. Flom 29
5.2.1. Bekk 1 30
5.2.2. Bekk 2 31
5.2.3. Bekk 3 31
5.2.4. Bekk 4 31
5.2.5. Avrenning internt i området 32

6. BUSSHOLDEPLASSER 33

7. OPPSUMMERING 34

VEDLEGG

- Revidert plankart, datert 11.05.2021
- Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 11.05.2021
- Temakart - Grønnstruktur
- Temakart - Myr
- Temakart - Osp
- Temakart - Landbruk
- Skred AS, notat datert 15.4.2020, Spesifisering av tiltak mot flom
- Skred AS, notat datert 15.4.2020, Kommentarer til NVE sine skredrelaterte innsigelser til områdeplan
- COWI, desember 2016, Risikovurdering og tiltaksplan for Geilo skytebane
- Fylkesmannen i Buskerud, vedtak 27.02.2018 - tillatelse til opprydding i forurenset grunn ved Geilo skytebane
- Asplan Viak, mai 2021, Sporingskurver rundkjøring
- Planbeskrivelse, Opus, 18.12.2019
- Konsekvensutredning, Opus,
- ROS-analyse, Asplan Viak, 12.05.2021

Planforslaget ble behandlet i Kommuneplanutvalget i møte 27.8.2020, sak 8/20:

Vedtak
Kommuneplanutvalget legger sender forslag til områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde, mottatt 18.08.20 til ny offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Kulvert Fv.40 ved kulturkyrkja og helårskryssing av Ustedalsfjorden skal være sikret før det gis byggetillatelse. Dette innarbeides i bestemmelsene som nye punkter under 7.1.1.
- Kulvert Fv.40 ved kulturkyrkja skal være opparbeidet før 50 % av enhetene er bygget.
- Helårskryssing av Ustedalsfjorden skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse.
- Det innarbeides i bestemmelsene at skibro over Bakkestølvegen og helårskryssing over Ustedalsfjorden opparbeides med tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin på 6 meter.
- Det reguleres og sikres busslommer ved Sparbutikken ved etableringen av rundkjøringen. Det utredes for en busslomme mellom rundkjøringen b-BAA1.
- Det innarbeides i bestemmelsens punkt 6.6 at opplasting, lagring og transport av masser kun kan skje mandag til fredag hele året mellom kl. 07 og 19 av hensyn til støy.

Veibredde for o_SV3 endres til 6 meter i bestemmelsens 4.14.9

Dokumentene er rettet opp iht. vedtak.

1. INNLEDNING

1.1. Historikk

Planarbeidet for områdereguleringsplan for Vestlia ble startet i 2012. Første planforslag ble levert til kommunen i 2019 og ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.12.2019-13.02.2020. Den omfattende planbeskrivelsen ble utarbeidet på bakgrunn av de utredninger, vurderinger og politiske vedtak som lå til grunn for planforslagets utforming den gang, og omfatter en stor mengde dokumenter (Opus).

I forbindelse med 1. offentlig ettersyn kom det innsigelser fra Fylkesmannen (FM), fylkeskommunen (FK) og NVE. Disse var knyttet til tema naturfare (skred, flom og overvann), villrein, ospeskog, myr, jordvern, matproduksjon, beitebruk og kulturlandskap.

Hol kommune opprettet en styringsgruppe for sluttføring av planprosessen. Gruppa var sammensatt av ordfører, varaordfører, politisk representant fra Venstre, rådmann, plansjef og to representanter for de private utviklerne av planen.

Etter 1. offentlig ettersyn ble planforslaget revidert ifm. innkomne merknader og innsigelser. Revidert planforslag ble lagt på 2. gangs offentlig ettersyn i perioden 07.09.2020-19.10.2020.

Planforslaget som foreligger nå, er resultat av en langvarig og omfattende prosess for å få ferdigstilt planen, med nye supplerende utredninger og vurderinger gjennomført for å imøtekomme krav, innspill og innsigelser iht. dagens lovverk.

Som følge av påkrevde endringer i planforslaget, hovedsakelig mht. utvidelse av området for busslomme ved fylkesvei og endring av tilkomst til Solli-området, legges det ut på en ny begrenset høring.

1.2. Supplerende planbeskrivelse

I en normal planprosess der endringene i forbindelse med offentlig ettersyn er av enkel karakter, revideres eksisterende planbeskrivelse. Som følge av den svært langvarige og omfattende prosessen for dette planarbeidet, og de påfølgende relativt store endringene planforslaget har gjennomgått, er det mindre kurant å oppdatere den gamle planbeskrivelsen. Det er derfor laget en ny, supplerende planbeskrivelse som tar for seg endringsforslaget, og svarer ut innsigelser og innkomne merknader med supplerende dokumentasjon og vurderinger. Plangrepet med endringsforslagene ble belyst og drøftet i møtet med styringsgruppa 08.07.2020, og er bearbeidet i tett dialog med administrasjonen i Hol kommune.

Supplerende planbeskrivelse må ses i sammenheng med den opprinnelige planbeskrivelsen for de områdene der det ikke er foretatt endringer/nye vurderinger, for generell bakgrunnsinformasjon om området og prosesshistorikk.

2. ENDRINGSFORSLAGET

2.1. Innsigelsespunkter

Innledningsvis vil vi presisere at planområdet er avsatt til «*byggeområde – Reiselivsområde (R) og alpinområde/aktivitetsområde (A)»* i vedtatt kommunedelplan for Geilo. Videre har Hol kommune som planmyndighet vurdert konsekvensene, og vedtatt utbyggingsomfanget på 900 nye enheter som er innarbeidet i planforslaget.

Etter vår vurdering bygger innsigelsene knyttet til de nasjonale føringene for jordvern, matproduksjon og beite på misvisende grunnlag. Dette er føringer og omdisponeringer som allerede er avklart i overordna plan (kommunedelplan for Geilo) og gjeldende reguleringsplan (Turistutbygging Vestlia Vest), og arealbruken vurderes derfor som avklart ift landbruksinteressene. Supplerende dokumentasjon, vurderinger og konsekvenser fremgår i egne kapitler nedenfor.

Det er foreslått vesentlige plangrep og endringer for å imøtekomme innsigelsespunktene fra FM, FK og NVE, punktvis gjennomgått nedenfor, og detaljert i påfølgende kapitler og i vedlagt dokumentasjon. Med bakgrunn i foreslåtte endringer er samtlige innsigelser frafalt.

2.1.1. Alpinanlegg ved Økle

Alpinanlegget med heis og nedfarter ved Økle er tatt ut. Videre er byggeområdet a-BAA1 tatt ut og ny atkomstveg fra Økle til dette området fjernet. Turtraséen for «*Ustedalsfjorden Rundt*» blir liggende uendret. Med dette grepet vurderes innsigelsespunktene knyttet til villrein og ospeskog ivaretatt. Det er kun et begrenset omfang av ospeholt som berøres av byggeområdene a-BFF1 og a-BFF2, omlagt bekk og turtrasé.

2.1.2. Myr ved skytebanetomta

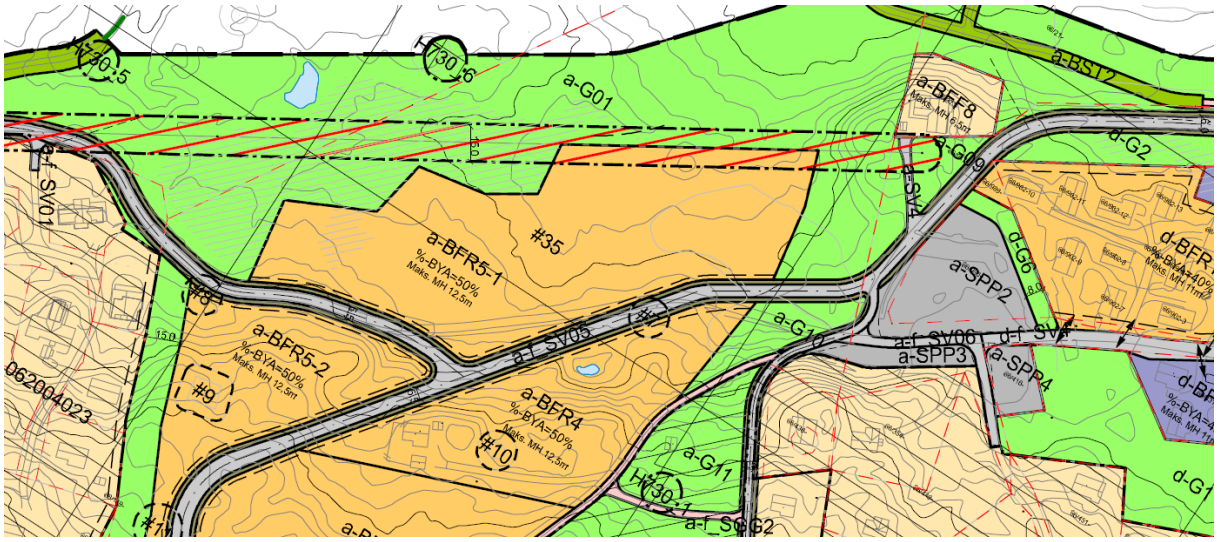
Hovedmyra ved skytebaneområdet er sikret som grønnstruktur/friluftsformål, og plangrepet er vesentlig endret. Parkeringsområdet har en kapasitet på ca. 250 p-plasser, og avgrenset mellom omlagt vegtrasé og området til offentlig tjenesteyting. Byggeområdene c-BAA1, c-BAA2 er fjernet, og c-BAA3, c-BAA4 og c-BAA10 er redusert. Med dette grepet vurderes innsigelsespunktet knyttet til myr ved skytebanetomta hovedsakelig ivaretatt. Deler av myra går inn i byggeområdene c-BAA3, c-BAA4 og c-BAA10, men dette er begrensede områder som allerede er preget av tekniske installasjoner og langvarig bruk som skytebaneområde. Hovedmyra blir liggende i den overordna grønnstrukturen som nå er optimalisert og sikret reguleringsmessig som friluftsformål. Det poengteres også at Fylkesmannen i Buskerud i vedtak 27.02.2018 har gitt tillatelse til opprydding i forurenset grunn ved Geilo skytebane. Dette gjelder i hovedsak all myr i dette området.

2.1.3. Beiteskog/utmark

Inngjerdet beiteskog/utmark i øst har i nyere tid blitt benyttet til hestebeite, noe som er årsaken til områdets beskaffenhet pt. Vi vurderer at arealbruken ift. landbruksinteressene er avklart i overordna plan, og mener det er urimelig å knytte innsigelse ut fra nasjonale og regionale føringer for dette delområdet. Beiteverdien i alpine nedfarter er gode, og dersom det er ønskelig kan bestemmelsene sikre fornuftig beitebruk og inngjerding som ikke er i konflikt med byggeområdene og områdets bruk til rekreasjon og fritid i sommerhalvåret. Overordna grønnstruktur, inkl. alpine nedfarter, er egnede beiteområder. Det vises for øvrig til pågående prosess med beitebruksplan for kommunen. Kommunen ønsker ikke at områder innenfor områdeplanen skal gjerdes inn fordi det er et viktig reiselivs- og alpinområde. Se også kap. 3.

2.1.4. Myr ved Uthusslåtta

Innsigelse knyttet til myr på Uthusslåtta mener vi bygger på en misforståelse. Området er allerede omdisponert til byggeformål i gjeldende reguleringsplan (planid_062004023). Mesteparten av denne myra er idag omdisponert til et område for massehåndtering i forbindelse med pågående utbygging av Uthusslåtta. Inngrepene vises på flyfoto, men er ikke oppdatert i kartverket. Det er kun en liten del igjen av myra i vest som blir berørt av utbyggingsområdet a-BFR5. I tillegg ligger det teknisk infrastruktur (høyspenttrasé) som en naturlig avgrensing av byggeområder og grønnstruktur mot rekreasjons- /friluftsområdet rundt Ustedalsfjorden. Vegen til Økle er derfor justert utenom denne høyspenttraséen slik at myra ivaretas. Det presiseres at byggeområdet a-BFR5 er avgrenset i nord i tråd med overordna plan. Før bygging av omlagt veg og utvikling av a-BFR5 må eksisterende høyspenttrasé fjernes.



Figur 1: Utsnitt viser omlagt veg ved a-BFR5.

2.1.5. Dyrka jord på Uthusslåtta

Innsigelse knyttet til dyrka jord på Uthusslåtta mener vi bygger på en misforståelse. Området er allerede omdisponert til byggeformål i gjeldende reguleringsplan (planid_062004023). Planforslaget foreslår likevel å sikre den gamle heimstølen til bevaring kulturmiljø. Bevaringsområdet er avgrenset av de eksisterende vegene i området som gjenspeiler grunneiers oppfatning av heimstølens opprinnelige avgrensing. Heimstølens kvaliteter vurderes ivaretatt i planforslaget. Området vest for heimstølen har i nyere tid blitt sporadisk benyttet til hestebeite, noe som er årsaken til områdets beskaffenhet pt. Vi vurderer at arealbruken ift. landbruksinteressene er avklart i overordna plan og gjeldende reguleringsplan, og mener det er urimelig å knytte innsigelse ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern og matproduksjon for dette delområdet. Kulturmiljøet for selve heimstølen vurderes ivaretatt med forslått bevaringsområde.

2.1.6. Skred

For å ivareta naturfare skred ved Økle har Skred AS utarbeidet et supplerende notat basert på dette endringsforslaget når alpinområdet og byggeområdet a-BAA1 er tatt ut av planen. Notatet ligger vedlagt. Videre er det lagt inn område (BAS) som sikrer tilstrekkelig areal for etablering av skredsikringstiltak ovenfor hyttetomt a-T9, som er den eneste tomta som krever tiltak for å kunne utbygges. Med de foreslått endringene er innsigelsespunktet knyttet til skredfare ivaretatt. Skred AS har kvalitetssikret, se vedlagt vurdering. Se også punkt 5.1.

2.1.7. Bekker, overvann og flom

Skred AS har også vurdert innsigelsespunktene knyttet til bekker, overvann og flom. Det er utarbeidet et supplerende notat som svarer ut NVE sine innsigelsespunkter. Nødvendige tiltak knyttet til å sikre dette i plankart er innarbeidet. Krav til dimensjonering av stikkrenner innarbeides i bestemmelsene, og vannveiene er reguleringsmessig sikret som friluftsformål «vassdrag» eller «bestemmelsesområder» der bekker og flomgrøfter legges om eller i rør. Bekker og overvannshåndtering er nå optimalisert og sikret gjennom planområdet og NVE's innsigelsespunkter vurderes ivaretatt. Se også punkt 5.2.

Som en konsekvens av NVE's innsigelsespunkter knyttet til bekker, flom og overvann er byggeområdet c-BAA09 redusert. Dette området er foreslått slått sammen med c-BFR5. Området har fått betegnelsen c-BAA9 i endringsforslaget. Formål og utnytting som for opprinnelige c-BAA9. Som en konsekvens av dette er det foreslått å slå sammen c-BAA8 og c-BFR01, og området har fått betegnelsen c-BAA8 i endringsforslaget. Formål og utnytting som for opprinnelige c-BAA8.

Figur 2: Utsnittet viser justering av område c-BAA08 og 09.

2.2. Andre endringer

Det er foreslått noen supplerende endringer for å optimalisere planforslaget. Disse er gjennomgått i punktene nedenfor. Det er ikke listet opp mindre vesentlige endringer i bestemmelser og plankart som er utført i tett dialog med kommunens administrasjon, som følge av mangler/feil/merknader. Se også oppsummering og vurdering av innkomne merknader.

2.2.1. Utvidelse av planområdet

Fortau ved nordlige bussholdeplass er utvidet og gangvegsystemet er koblet mot Sparbutikken og I1. Kommende regulering av I1 må korrespondere og evt. tilpasse videre sørøstover. Se også punkt 6.

2.2.2. Vann og avløp, rekkefølgebestemmelser

Kommunen har krevd omfattende endring i rekkefølgebestemmelser- og innhold for vann og avløp. Dette er lagt inn i reviderte bestemmelser, punkt 7.2. bokstav h-k.

2.2.3. Kvalitetssikring av areal til regulert rundkjøring

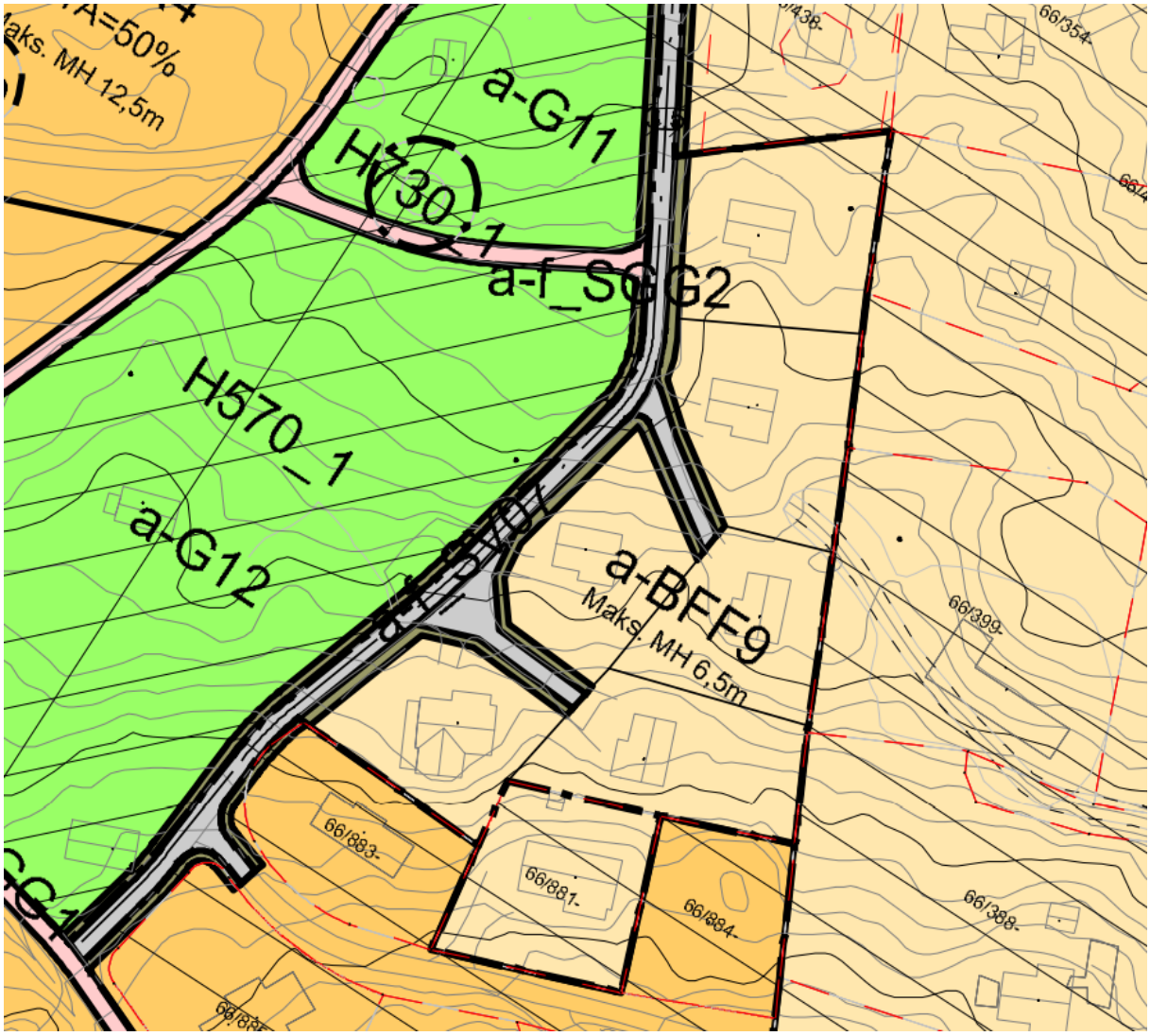
A-Stab har prosjekterte vegsystemet for Opus, vedlagt notat og prinsipptegning for dimensjonering. Vi har tatt en ny KS og regulert rundkjøringen har ytre radius 40m. Dimensjonerende kjøretøy er vogntog, vedlagt sporingskurver som viser at rundkjøringen fungerer. Regulert «Annet vegareal» er sjekket på nytt og regulert vegareal er tilstrekkelig for bygging av rundkjøringen med tilhørende vegstruktur. Rundkjøringen ligger på ca. kote 766,5, og laveste terreng er ca.kote 764. På det smaleste er det sikret 4,5 m annen veggrunn og høydeforskjellen er ca. 1,5 m.

Utarbeidelse av en teknisk plan etter SV håndbok 700 er omfattende, og må kunne tas ifm gjennomføringen av planen. Vi har kvalitetssikret at planen er gjennomførbar med regulert vegformål. Se også vedlagte sporingskurver. Utarbeiding av teknisk plan for godkjenning sammen med gjennomføringsavtale med vegeier er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Figur 3: Utsnitt av dim.grunnlaget brukt av A-Stab, ytre diameter 40m (A-Stab 25.10.2019).

2.2.4. Oppdeling av tomter ved Uthusslåtta, a-BFF9

I plankartet er det lagt inn tomtegrenser for eksisterende bebyggelse i område a-BFF9. Det har tidligere blitt søkt om oppdeling av tomtene, tilbakemeldingen fra kommunen var å ta det inn i planforslaget.



Figur 4: Utsnittet viser nytt område a-BFF9 med tomtegrenser.

2.2.5. Atkomstvei til Økle

Atkomstvegen til Økle er prosjektert og foreslått utbedret til en mer fremtidsrettet bruk. Vegbredden er økt (5,5 m) og det er utført en mindre kurveomlegging for bedre stigning. Med unntak av justeringen i kurva vest for eiendom 67/160 følger prosjektert veg eksisterende trasé. I tillegg er atkomstvegen til a-BFF1 og a-BFF2 lagt via Økle hyttegrend for å unngå kryssing av grønnstrukturen mellom Uthusslåtta og Økle Hyttegrend. Dette for å optimalisere «ski inn/ski ut». Som en konsekvens av vegomleggingen er også tomtearronderingen justert for a-BFF1 og a-BFF2.

2.2.6. Turnett

For å få et bedre og mer fleksibelt overordna turnett, og optimalisere «ski inn/ski ut» til Økle og Uthusslåtta er det foreslått en kombinert turtrasé fra eksisterende alpin nedfart til Ustedalsfjorden rundt på vestsiden av Økle hyttegrend. Denne vil inngå i det overordna turnettet i området, se vedlagt temakart for grønnstrukturen. I tillegg er det innarbeidet en ny grønnstruktur over a-BFR1 i Uthusslåtta, som er viktig for å optimalisere «ski inn/ski ut» for hele området. Denne tverrforbindelsen er koblet til den gamle heimstølen som er regulert til bevaring kulturmiljø. Grønnstruktur a-G14/a-G15 har ingen vesentlig funksjon og er tatt ut som følge av med den nye korridoren med bedre bruksfunksjon.

2.2.7. Justering av byggeområder og veg, Økle og a-BFR5

Byggeområdet a-BF5 er justert litt slik at avgreningen i nord stemmer med avsatt område i overordna plan (kommunedelplan for Geilo). I tillegg er ny atkomstveg til Økle sidejustert mot sør for å korrespondere med regulert byggeområde. Deler av regulert grønnstruktur (a-G08) i plankartet som lå ute til offentlig ettersyn er tatt ut da vi ikke kan se at den har noen funksjon.

2.2.8. Solli-området

Avstengning av innkjøringa til Solli fra fv. 40 medfører nytt kjøremønster for ca. 120 enheter. I planforslaget som lå ute på høring var det foreslått å legge ny innkjøring vest i Solli-området. Innkjøringa er uheldig både på grunn av nærføring til leilighetsbygg (ca. 1m fra bygg), all trafikk føres gjennom parkeringsplass og lite tilrettelagt tilkomstvei samt at området innkjøringa er lagt på brukes av barn og unge til lek. Gnr. bnr. 65/39 er regulert til turistbedrift (TB2) i reguleringsplanen Ustedalfjorden Rundt fra 1992 (planID 062004024), og til nåværende tettbebyggelse i Kommunedelplan for Geilo fra 2010 (planID 4001-2010). Det har tidligere vært startet planprosesser for å regulere arealet. I endret planforslag er ny permanent tilkomst regulert inn øst i Solli-området.

Figur 5: Kartet viser ny tilkomst, d-f_SV5.

2.2.9. Skibru

Etter dialog med løypekjører og oppdragsgiver ønskes det å beholde minimumskravet på brobredde på 6,0m. Dette er tilstrekkelig bredde for dagens maskiner. 6,0m er et minimumskrav, og det er fullt mulig å bygge bredere bro.

3. JORDVERN, MATPRODUKSJON OG LANDBRUK

3.1. Jordvern og overordna planer

Jordvern handler om å sikre areal for nåværende og framtidig matproduksjon. Det er særlig areal for matkornproduksjon som er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad[1]. God matjord er å anse som en ikke-fornybar ressurs[2]. Nasjonal jordvernstrategi vedtatt i 2015 og revidert i 2018, følges opp i den kommunale arealforvaltningen, lokalt skjer dette i hovedsak i kommuneplanarbeidet der hovedrammene for sikring av jordbruksareal legges, veid opp mot andre kommunale hensyn. Vestlia ligger ca. 800 moh., og arealet er klimatisk og topografisk sett uegnet for matkornproduksjon i hensiktsmessig skala. I hovedsak er landbruk i kommunen knyttet til dyrehold/beitebruk og gressproduksjon til dyrefor[3]. Utmarksbeite er det ikke mangel på i Norge; 95% av Norge er ifølge Nibio utmark, og halvparten av dette er egna som utmarksbeite[4]. I Hol kommunes beitebruksplan som er under revidering opplyses det om at av kommunens 1854 km^2 er 0,7 % dyrka mark, 5 % produktiv skog og 9 % vatn. Stort sett hele kommunen utenom de aller høyeste fjellpartia og dalbunnene er ellers i bruk som utmarksbeite. Videre står det at beitetrykket i kommunen er under middels, samt at det må satses på fortetting av hytteområder, framfor å ta nye areal i bruk[3].

Kommunedelplan for Geilo ble vedtatt i 2010, og selv om det siden den gang har kommet nye nasjonale og regionale strategier for jordvern, viser planen det som fortsatt er kommunens prioriterte arealbruk her; kjerneområde for reiselivsutvikling. Overordna planverk, som kommunedelplanen for Geilo, er nøkkelen til helhetlig jordvern. Der kan man på overordna nivå sørge for at større sammenhengende landbruksområder sikres, utbyggingsareal samles konsentrert, og konfliktpotensialet mellom de ulike interessene senkes. Dette medfører imidlertid at mindre landbruksteiger inneklemt i prioriterte utbyggingsområder ikke nødvendigvis kan eller bør bevares, da disse ikke er av hverken nasjonal eller regional interesse for landbruket, og omdisponering vil være akseptabelt ut fra den helhetsvurderingen som er gjort i det overordna planarbeidet. I tillegg til klima og topografi er jordbruksareal i fjellområder ofte utsatt når teigene er så små og/eller spredt at de blir svært tidkrevende å drifte. Inneklemt i et utbyggingsområde kan både dyrking av jord og beite by på betydelige konflikter med omkringliggende bruk, bebyggelse og utviklingsmuligheter slik kommunedelplanen har lagt opp til; bruk av maskiner på ugunstige tider, spreiing av møkk, konflikter med beitedyr og hund/beitedyr og folk mm. Beitenæringa i området har ikke ønske om at sau kommer ned i Vestlia og beiter pga. utbygging og høy aktivitet. Alpintraséene er heller ikke brukt som beite i dag. Dersom det i framtiden skal være aktuelt med beite (f. eks. hest) i området må det settes opp sperregjerder, noe planforslaget kan legge til rette for gjennom bestemmelsene.

Områdereguleringsplan for Vestlia er i tråd med kommunedelplanens formål og intensjoner for kjerneområdet for reiselivsutvikling. Områdeplanen bygger både på nye nasjonale føringer og føringer i *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035*. I punkt 4.4.5 *Skog- og fjellområder* konkretiseres den nasjonale landbrukspolitikken i to retningslinjer. Områdereguleringsplanen har i all hovedsak tatt opp i seg disse punktene samtidig som den forholder seg til de lokalpolitiske prioriteringene for utbygging gitt i gjeldende kommunedelplan. I revidert plan har formålet blågrønnstruktur blitt endret til LNF-friluftsformål.

[1] Nasjonal og vesentlig regional interesse innenfor jordvern, brev datert 01.10.2018, Landbruks- og matdepartementet

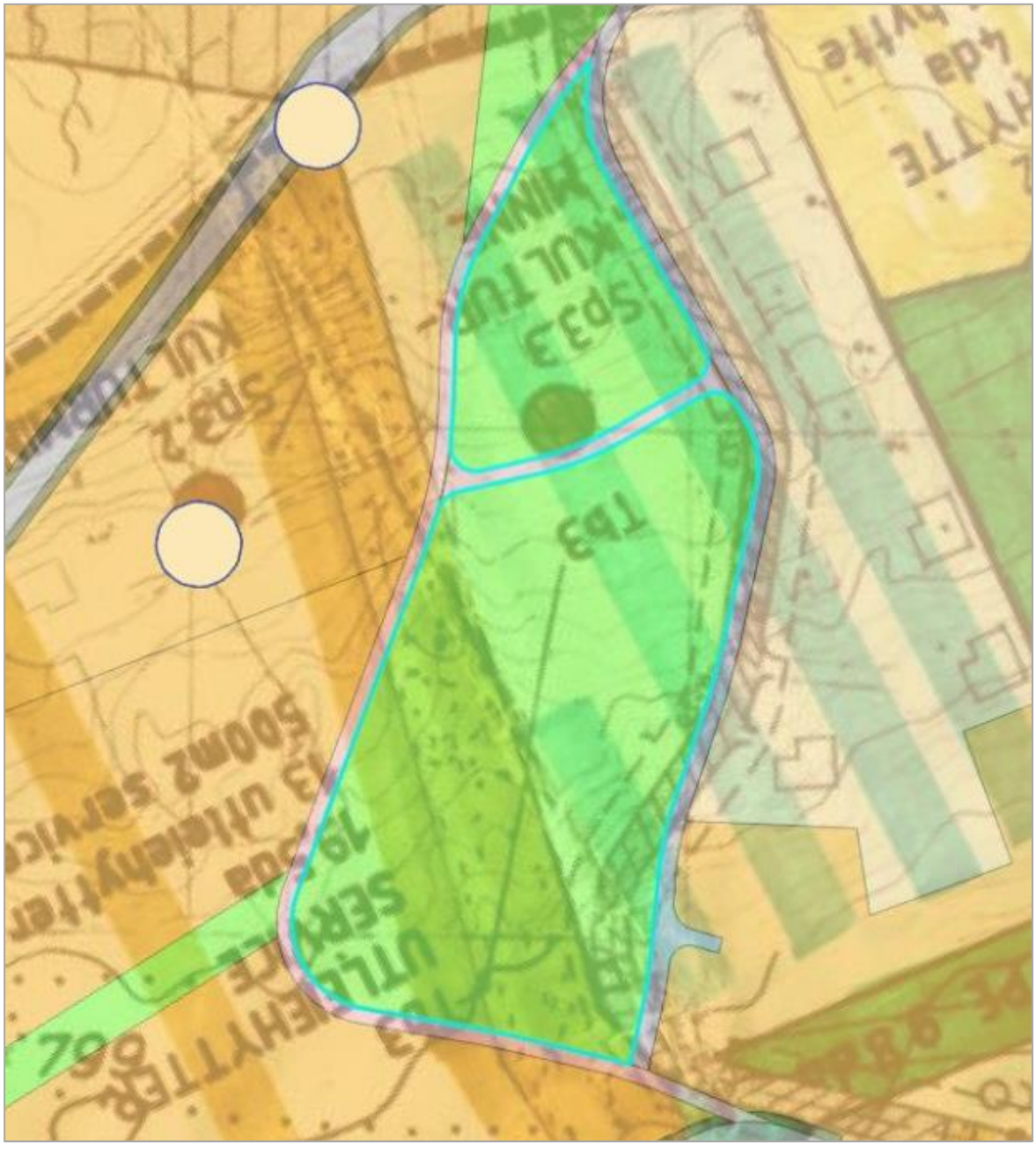
[2] https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/

[3] Beitebruksplan for Hol 2020-2032, utkast revidert 4.2.2020

[4] https://www.nibio.no/nyheter/norge--et-utmarksland

3.2. Uthusslåtta - områdene a-G11 og a-G 12

Uthusslåtta har et areal med innmarksbeite (ca. 3,5 daa, beita av hest) og overflatedyrka jord (ca. 12,5 daa) på ca. 16 daa. I dag er hele Uthusslåtta regulert til alpinanlegg/utbyggingsformål i planen Turistutbygging Vestlia Vest fra 1992 (planID 062004023), landbruksarealet er således allerede omdisponert. Det har ikke vært aktiv landbruksdrift på gården på mange år. Grunneier har bedt om at størstedelen av stølsvollen skal tilbakeføres til LNF-friluftsformål for å sikre arealet fra utbygging, samt legge til en hensynssone for bevaring av kulturmiljøet. Ca. 10 daa er foreslått tilbakeført til LNF, resterende 6 daa videreføres som utbyggingsområde. Uthusslåtta omdisponeres derfor i all hovedsak tilbake til landbruksformål– i samsvar med nasjonale og regionale føringer.



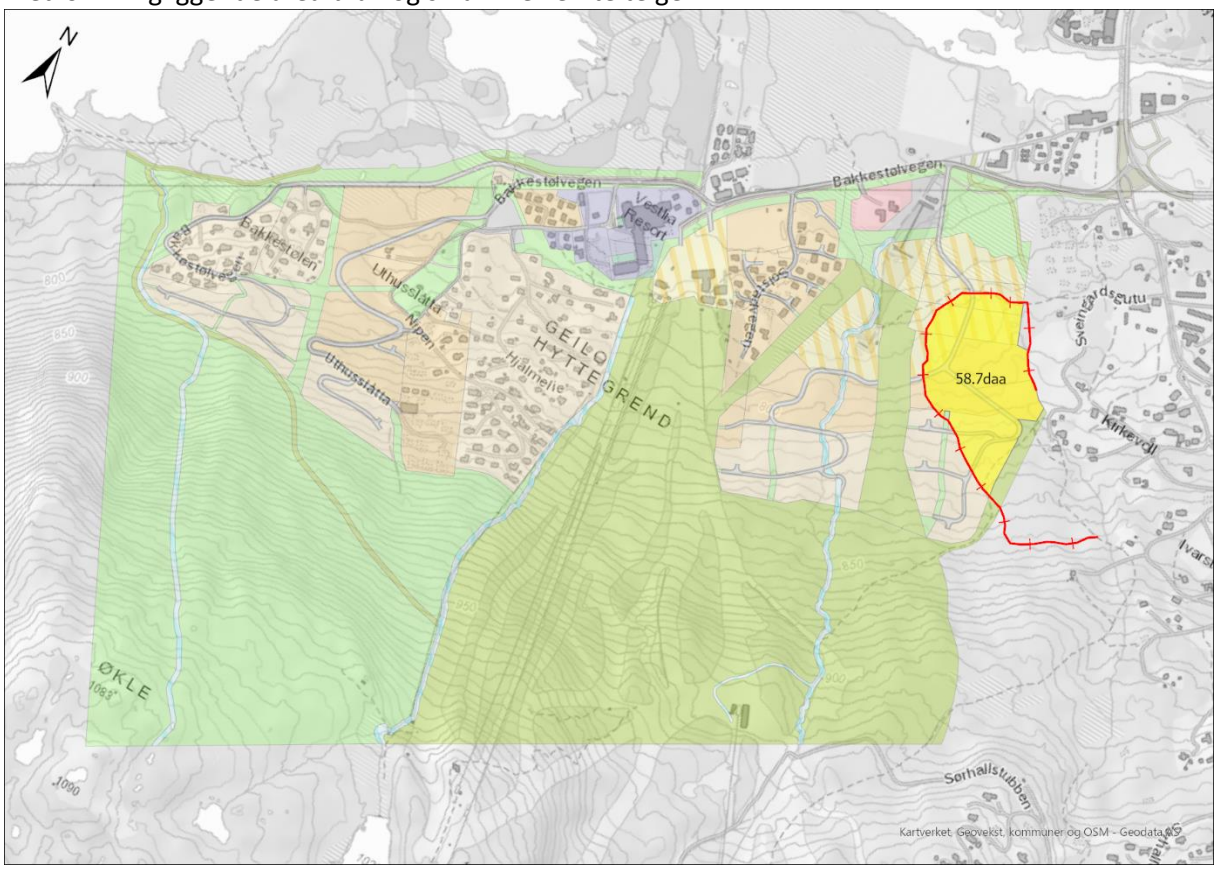
Figur 6a: Gjeldende reguleringsplan overlappet med revidert plan for området.

Det foreslås som avbøtende tiltak at det ved utbygging av fulldyrka og overflatedyrka jord i planområdet skal tas vare på matjordlaget og flytte det til erstatningsareal for nydyrking dersom det

er gunstig med hensyn til kvaliteten. Slik kan man samtidig få større og mer hensiktsmessige teiger for jordbruksdrift.

3.3. Beiteskogen ved Kirkevoll – områdene c-BAA07, c-BAA12, c-BFR08, c-BFR09

I likhet med Uthusslåtta ligger beiteskogen øst i planområdet i kjerneområdet for reiselivsutviklinga i kommunen. Naturtypen beiteskog i planområdet er på ca. 26 daa (inngjerdet beiteområde er på ca. 59 daa), er registrert som skog i AR5 og har blitt beita av hest. Beiteskog i god hevd regnes som en nær truet (NT) naturtype, beiteutforming som frisk fattigeng regnes som truet (VU) (se konsekvensutredning Naturmangfold). Beiteskog som generell naturtype regnes som LC (intakt) og finnes spredt over hele landet, dagens omfang av beiteskog (med hevdintensitet) er vanskelig vurderes som vanskelig å anslå. Årsaken til at nedgang i beiteskog skyldes hovedsakelig omlegging av husdyrbruket (https://artsdatabanken.no/rln/2018/390/beiteskog?mode=headless). Beiteskogen i planområdet vurderes til middels verdi, det er ikke registrert rødlistearter. Opprettholding av det biologiske mangfoldet som følge av beitebruk krever at areal aktivt benyttes som beite; mye areal med viktig biologisk mangfold/naturtyper som har oppstått som følge av beite er i dag borte fordi beitetrykket er for lavt, ikke fordi det er mangel på beiteområder. Det er derfor ikke bevaring av et enkelt beiteområde midt i kjerneområdet for reiselivsutvikling som vil medføre at det biologiske mangfoldet eller mulighetene for beite best kan ivaretas. Da er andre virkemidler retta mot økt husdyrhold og bruk av utmarks- og innmarksbeite i landbruket mer hensiktsmessig, ikke minst sikring av større, sammenhengende LNF-områder i overordna plan som medfører minst mulig konflikter med omkringliggende arealbruk og små inneklemte teiger.



Figur 6b: Beiteområdet som er inngjerdet vist i gult, 26 daa i nordøstre hjørne er registrert som naturtypen beiteskog (plankartet er ikke siste versjon).

Som avbøtende tiltak for tap av beiteskog kan det tilgjengeliggjøres erstatningsareal, sikret gjennom bestemmelse om mulighet for å sette opp gjerde. Administrasjonen ønsker ikke at områder innenfor områdeplanen skal kunne gjerdes inn fordi det er et viktig reiselivs- og alpinområde.

3.4. Myr som dyrkbart areal

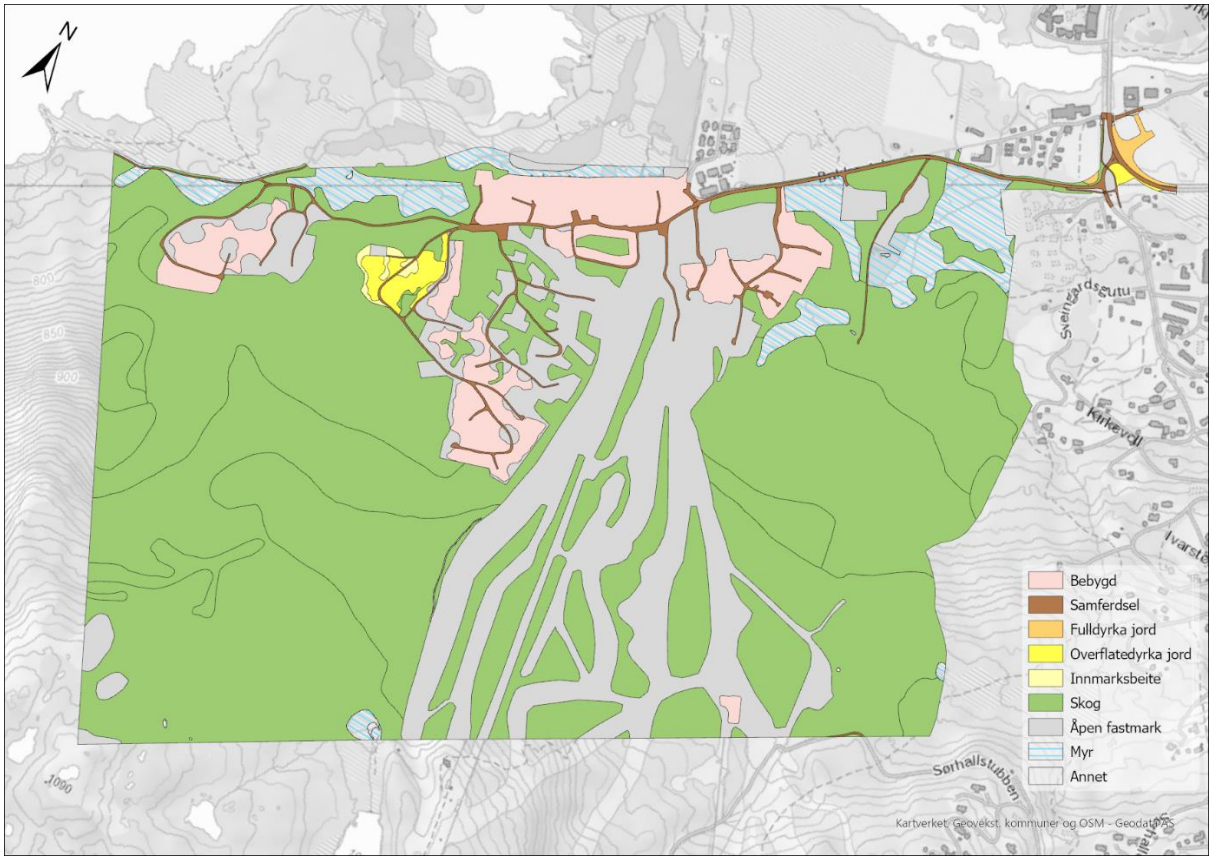
Landbruks- og matdepartementet har fastsatt endringer i forskrift om nydyrking. Det er innført forbud mot nydyrking av myr, men kommunen kan likevel tillate dyrking av myr når visse vilkår er oppfylt. Endringene i nydyrkingsforskrifta gjaldt fra 2. juni 2020.
Som følge av dette anses ikke den delen av innsigelsen som omhandler myr som dyrkbart areal som relevant.

Det store myrpartiet øst i planområdet er tidligere benyttet som del av skytebane og er forurenset, og dermed ikke egna som dyrkingsjord i utgangspunktet.

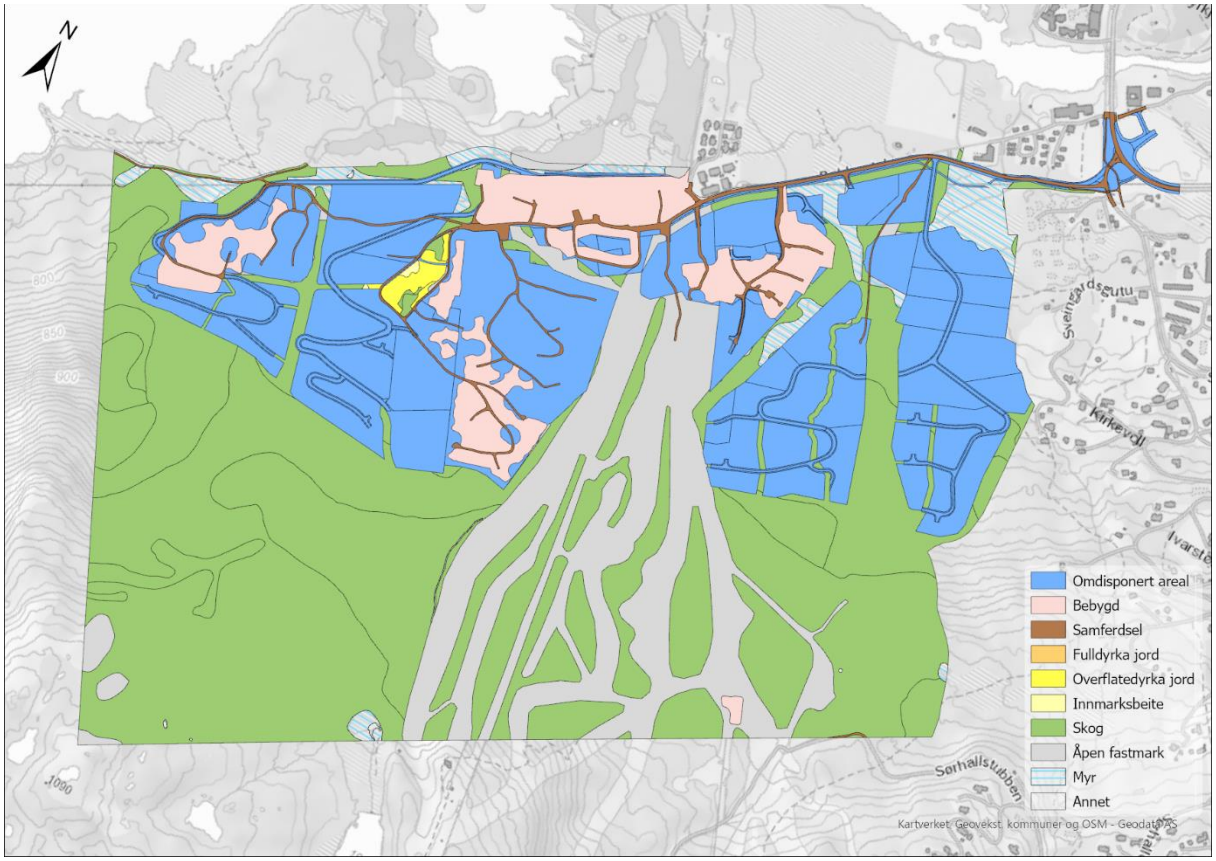
3.5. Kulturmiljø/kulturlandskap

Fragmentering av areal er en av de største truslene mot biologisk mangfold, som man for eksempel kan finne i beiteskoger. Derfor bør høy grad av utnytting prioriteres i kjerneområder for utbygging fremfor bevaring av mindre, inneklemte landbruksarealer med de brukskonflikter det ofte medfører, som vanskeliggjør bruken av arealet som beite. Langsiktig og overordna avklaring av viktig landbruksareal og kulturlandskap/naturmangfold sett i sammenheng med prioriterte utbyggingsområder er essensielt dersom man skal klare å ivareta areal og opprettholde viktig biologisk mangfold som ikke kontinuerlig er utsatt for utbyggingspress og brukskonflikter. I de prosentvis små områdene i kommunen som avsettes til kjerneområder for næringsutvikling bør dette kunne prioriteres.

Planforslaget legger også opp til å tilbakeføre størstedelen av stølsvollen på Uthuslåtta til LNF-friluftsformål med hensynssone for å ivareta kulturmiljøet på stølsvollen.



Figur 7: Kartet viser arealbrukskategorier fra AR5.



Figur 8: Kartet viser arealbrukskategorier fra AR5 sammen med omdisponert areal i planforslag.

3.6. Arealregnskap landbruk

Tabellen under viser arealregnskap for tema landbruk. Arealene er avrundet og oppgitt i m^2.

Arealtype	Landbruksareal i drift pdd	Regulert som LNF pdd	Regulert som LNF i revidert plan	Kan erstattes utenfor planområdet
Overflatedyrka jord	12000	2500	9500	Ja, jord kan flyttes
Innmarksbeite	3200	0	700	Ja, men ikke som areal med tilsvarende biologisk mangfold
Beiteskog (ikke registrert i AR5)	26000	Som skog/utmark, ikke innmarksbeite	0	Ja, men ikke som areal med tilsvarende biologisk mangfold
Fulldyrka jord	4000	4000	0	Ja, jord kan flyttes

Tabell 1: Tabellen under viser arealregnskap for tema landbruk (m2).

Omdisponeringen av areal med fulldyrka jord i planforslaget er nyttet til trafikksikkerhet og trafikkavvikling med ny rundkjøring ved Fv.40.

4. NATURMILJØ

4.1. Villrein

Økle og skianlegget i vest er tatt ut av planen. Planforslag griper ikke inn i det avsatte randsoneområdet til villreinen på Hardangervidda. Hensynet til villrein vurderes ivaretatt i revidert planforslag.

4.2. Osp

Alpinareal i vest ved Økle og område a-BAA1 er tatt ut av planforslaget. Hol kommune har registrert forekomster av klynger med osp i planområdet. Registreringen er gjort med håndholdt GPS og arealene må derfor regnes som omtrentlige. Forekomstene må sees i sammenheng med hovedforekomsten av osp i de store løvskogsarealene vest for planområdet.

Innenfor revidert planområde er det 13 forekomster av klynger med osp. Samlet areal for berørte forekomster er på ca. 28,6 daa. Arealformålene i planforslaget reduserer dette til 6 forekomster med et samlet areal på ca. 17,8 daa. Sammenlignet med planforslaget som var på høring er bevaringsandelen økt fra 5% til 62%.

Felt med osp berøres av byggeområde a-BFR1, a-BFR5, a-BFF1, a-BFF2, a-BFF3, a-BFF4 og ny skiløypetrase lengst vest i planområdet. Annen ospeskog ligger på areal regulert til friluftsformål.

I konsekvensutredning av naturmangfold vises det til at ospeskogen ved Bakkestølen og Veslefjorden våtmarksområde er av stor verdi. De fleste rødlisteartene som er registrert er knyttet til Veslefjorden våtmarksområde, som Fylkesmannen påpeker at trolig henger sammen med ospeskogforekomsten. Rødlisteartene tilhører kategorien NT. De små lokale forekomstene av gamle ospetrær anses å være bestander som ikke er tilstrekkelig velutviklet til å kunne beskrives som egen naturtype, men inngår i typen gammel lauvskog, stort sett dominert av bjørkeskog. Det største ospefeltet sør for Bakkestølen er blant de største i Ustedalen, og ospen er svært egnet for hakkespetter med sitt myke treslag. Ospeskogen ved Bakkestølen vurderes til å ha stor verdi. Osp er et de vanligste treslagene i Norge og Europa for øvrig, og osp er et viktig habitat for mange ulike arter. Konsekvensen av å bygge ned de små spredte ospelokalitetene i område a-BFR1, a-BFR5, a-BFF1, a-BFF2, a-BFF3 og a-BFF4 vurderes å ha minimal negativ konsekvens for biologisk mangfold. Utbyggingen rundt vil sannsynligvis påvirke fugle- og dyrelivet uavhengig av om disse ospetrærne får stå, og disse mindre ospeklyngene har ikke regional eller nasjonal verdi da det ikke er ospen i seg selv som er en viktig art, men det potensielle habitatet den utgjør for andre arter. For areal regulert til friluftsformål kan en bestemmelse sikre at ospeforekomstene bevares i størst mulig utstrekning, slik kan de utvikles til større og mer robuste forekomster da ospen har en eksepsjonell evne til å spre seg og vokse fort som ungtre.

I forbindelse med flomsikring sør for område a-BFF1 skal bekken legges om langs ytterkanten av utbyggingsområdet mot vest. I sammenheng med flomsikringsarbeidet legges turløypa langs det nye bekkeløpet, i ytterkant av ospeskogforekomsten, slik at tiltakene samles. Turløypa/skiløypa legges utenfor ospeskoglokalitet i nord mot Bakkestølvegen.

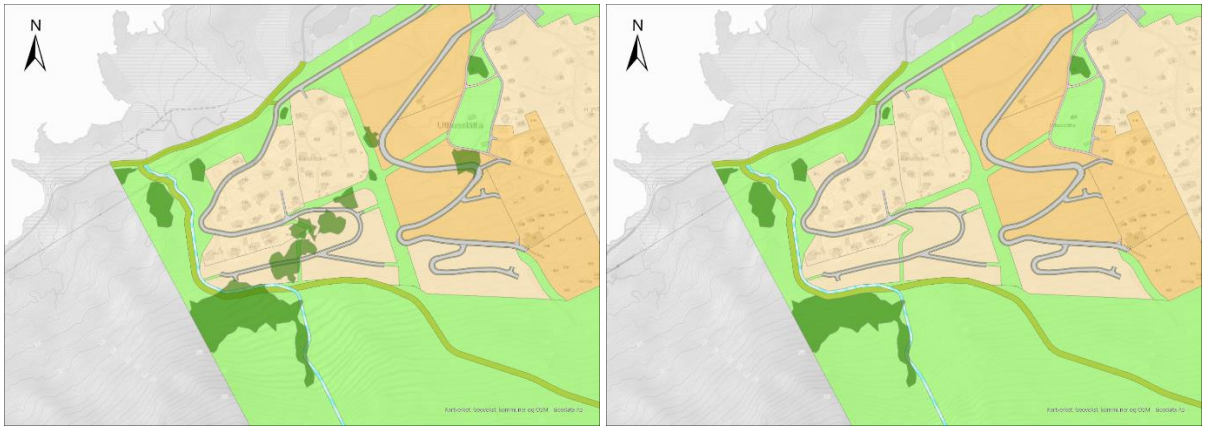
Uttale fra skogbrukssjef Ragnar J. Haga:

Ospeskogen ble registrert i perioden 12.06. 2020 – 31.07. 2020.
Ospa i området danner store, sammenhengende bestand som skiller seg tydelig ut fra omkringliggende fjellbjørkeskogen. Vanligvis finner man osp på gjengroende beitemark eller som enkelttrær eller klynger på hogstflater etter barskog.
Treslagssammensetningen i bestandene er om lag 80 % osp, 10 % rogn og 10 % fjellbjørk.

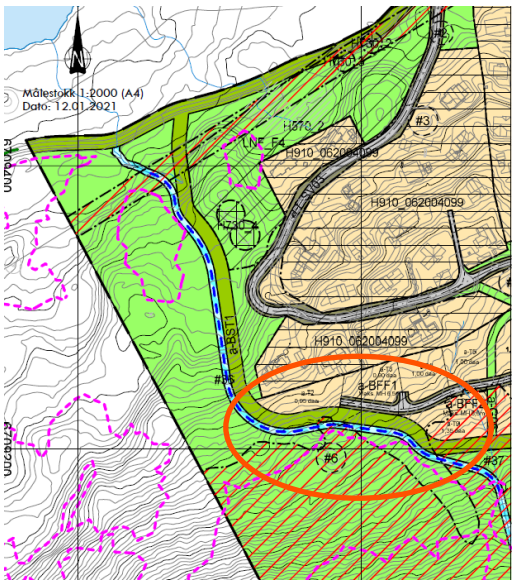
Innslaget av rogn er overraskende høyt. Oversjiktet består av osp og noe bjørk, mens mellomsjiktet består av bjørk, osp og rogn.
Ospa forekommer både som små, unge trær og som gamle, utvokste trær, men de store ospene dominerer. Både diameter og høyde varierer betydelig, men de største ospene har en diameter opp til 60 cm og er opp mot 20 meter høye. Det er også en god del død ved i bestandene, både stående og liggende død ved. Dette indikerer kontinuitet.
Jeg registrerte ikke tegn til gammel hogst i området, i form av gamle stubber, felte og gjenglemte trær eller gamle kvisthauger. De to stubbene jeg så, er trolig hogd i forbindelse med hyttebygging. Fraværet av tegn etter gamle hogster i ospebestandene indikerer også kontinuitet.

	Behandlet plan	Revidert plan
Berørte forekomster	14	13
Bevarte forekomster	2	6
Berørt areal	35,2 daa	28,6
Bevart areal	1,8 daa	17,8 daa
Bevart andel	5%	62%

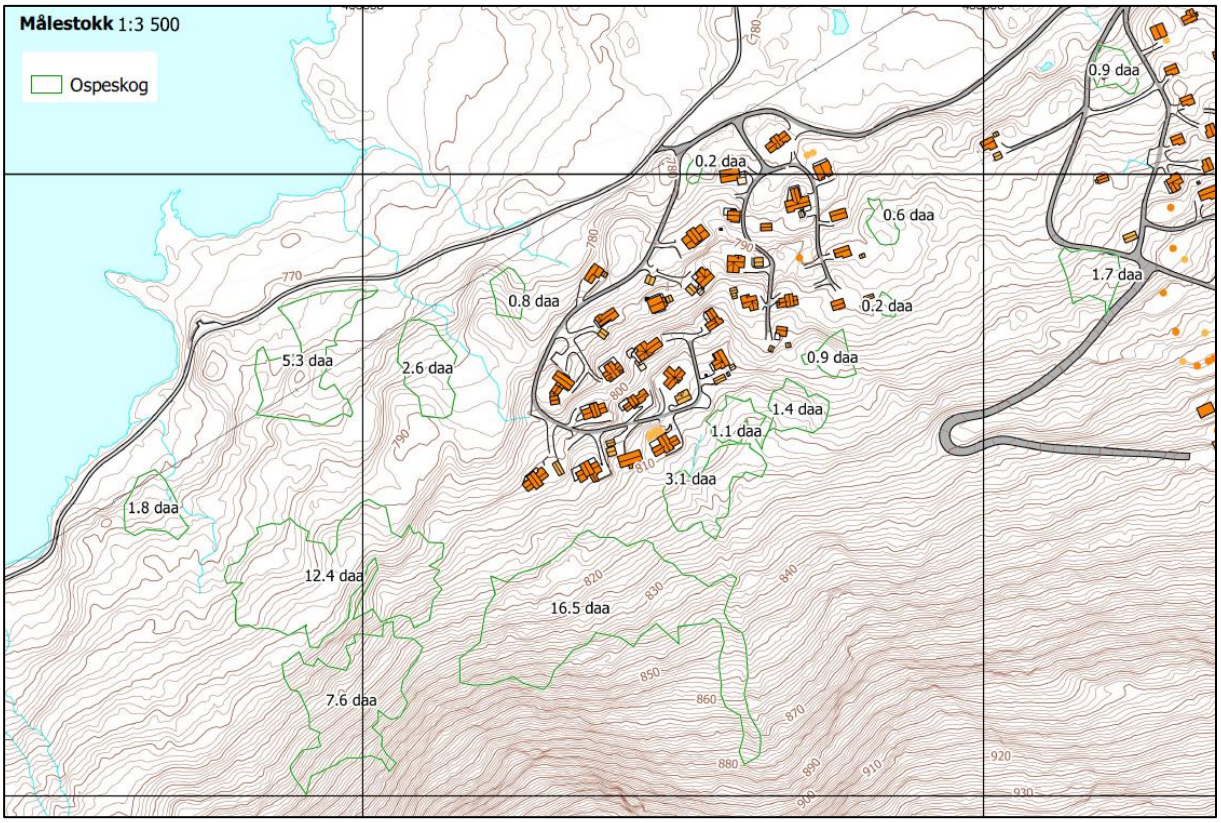
Tabell 2: Arealregnskap for osp.



Figur 9: Forekomster av osp angitt i mørk grønn farge, og viser registrerte ospeforekomster innenfor planområdet (ikke siste versjon av plankart). Figur 10a: Forekomster av osp angitt i mørk grønn farge, og viser bevarte ospeforekomster som følge av det reviderte planforslaget (ikke siste versjon av plankart).



Figur 10b: Formålsgrensen for byggeområdet i sør er endret for å ivareta hele ospeskogfeltet og for unngå bekkekryssing av turtrase.



Figur 11: Utbredelse av ospeskog i og utenfor planområdet.

4.3. Myr

Fokus på bevaring av myr har økt betraktelig etter at opprinnelig planforslag ble utarbeidet. I dag kjenner vi til mer av myras betydning for lagring av karbon og metan som kan frigjøres i form av klimagassene karbondioksid (CO_2), metan (CH_4). Ved tilførsel av nitrogen kan det også dannes lystgass (N_2O). I tillegg til at bevaring av myr er et klimatiltak har den også en rekke andre viktige funksjoner; flomfordrøyning, rensing av vann, levested for mange planter og dyr og rasteplass for fugler. Revidert plan har omdisponert noen av myrområdene slik at bevart andel myr innenfor planområdet økes fra 44% til 59% (se tabell 1). Til sammenligning er det i dag 14,1 daa myr innen gjeldende plan hvorav 4,7 daa kan regnes som bevart ut fra arealformål.

For å dokumentere dybden på myrene i planområdet har kommunen målt inn 940 punkter. Dybden framgår av figur 1 og 2. Størsteparten av myrene er relativt grunne, dvs. under 1,5m. Dybden på myrlaget viser alder på myra og dermed karbonlagringspotensialet. Myr utvikler seg i dybden med ca. 1mm pr år.

Kommunen har kvalitetssikret avgrensingene av myrene i felt, og målt de inn med GPS. Revidert planmateriale er oppdatert med de faktiske myravgrensingene i terrenget. Fra kommunens rapport:

Jordbrukssjefen har undersøkt myrene. Ei jernstong på 2,8 m lengde og 8 mm tjukk og med merker for kvar dm vart myrene undersøkt systematisk. På dei plassane i myra der jernstonga vart for kort, er det på kartet satt 30 dm. Kvart målepunkt vart registrert med GPS. For nokre myrer vart yttergrensa dokumentert med djupnemål, andre ut fra terreng og vegetasjon.

Målestonga stoppa i dei aller fleste tilfella mot fjell, tydeleg stopp. Svært sjeldan var det merke til røtter som stonga stoppe i nedover i myra. I dei tilfella vart det stukk ved sida av for å kjenne kva det kunne vere. På ein del plassar var det eit lite sandlag mellom myra og fjellet, på inntil 10 – 15 cm.

På myr 5, sør for Vestlia Resort, er det på austre delen mykje stor stein i myra.

På myr 6 er austre grense lagt heilt inn til foten av ei stor fylling med stein og jordmasser.

Myr 8 er den sørlege delen aust for skytebana. Det er nokre tørre rabbar som skil den fra den nordre delen, kalla myr 9.

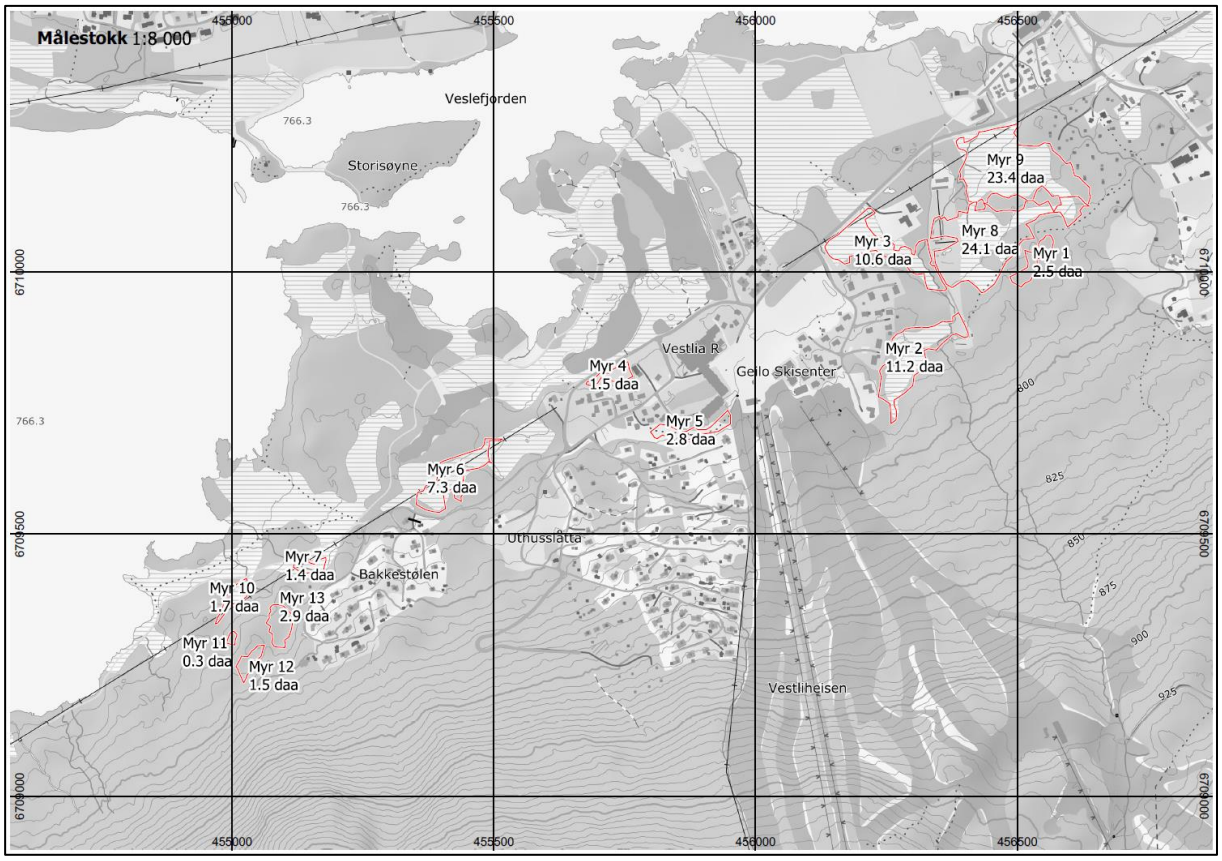
I det reviderte planforslaget er 50,8 daa myrareal utenfor areal avsatt til bygg og anlegg (figur 9 og 10). Ca. 16,8 daa av myr som går tapt i revidert planforslag er innenfor kontaminert område etter skyteaktivitet (figur 11) ifølge tidligere rapport – Risikovurdering og tiltaksplan for Geilo skytebane (Cowi, desember 2016).

På grunn av skyteaktiviteten er grunnen forurenset med blant annet bly, kobber, sink, antimon og polysykliske hydrokarboner. Det ble søkt om og gitt tillatelse til opprydding av forurenset grunn på dette området 27.02.2018 av Fylkesmannen i Buskerud (se vedlegg). Fylkesmannen har i tillatelsen selv vurdert forholdet til naturmangfoldloven, og konkluderer med at «I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger Fylkesmannen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.»

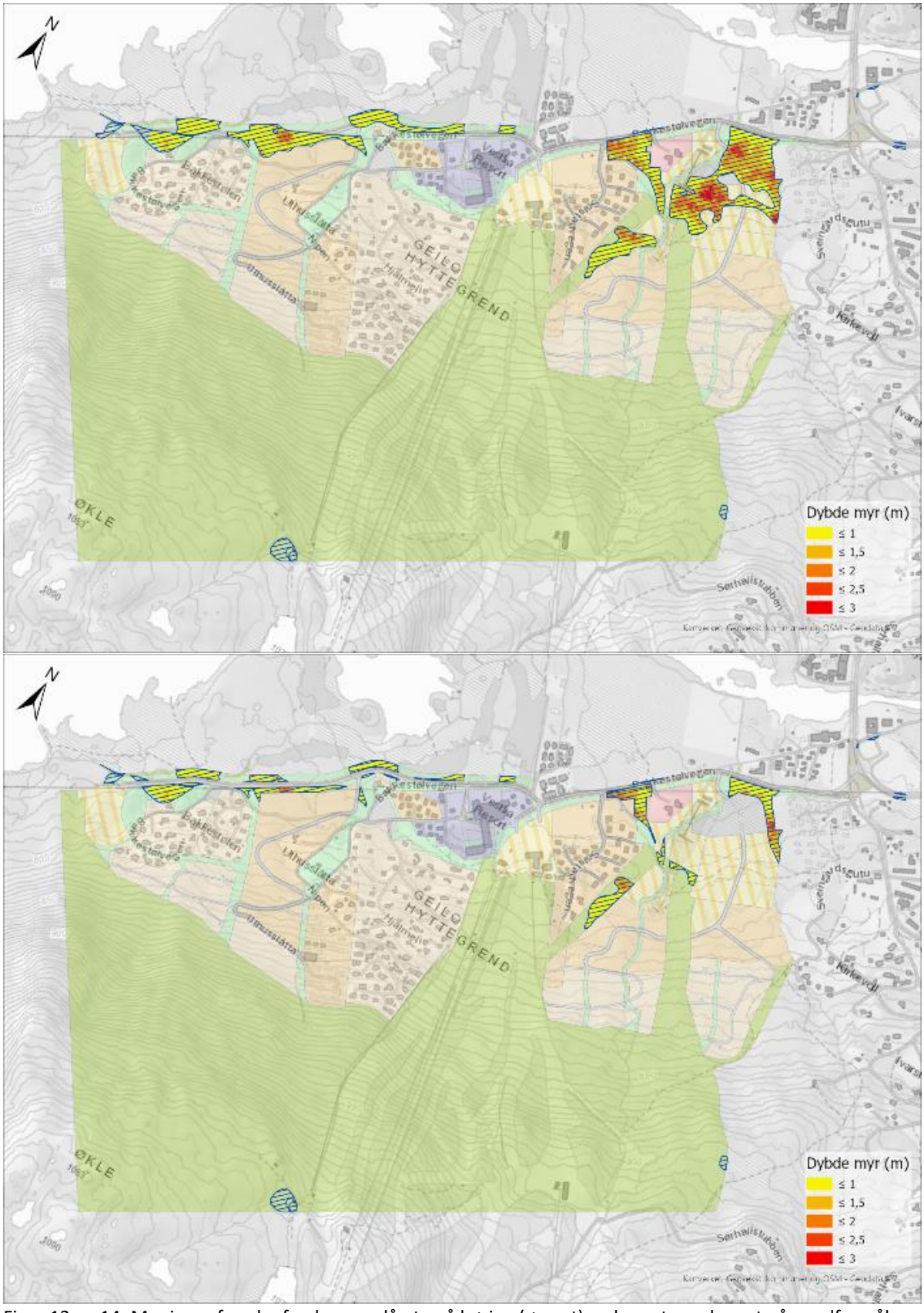
Det har ikke skjedd endringer som skulle tilsi annen vurdering i dag med hensyn til naturmangfoldet ut over det som er nevnt ovenfor. Som flomfordrøyningsareal kan myr ha en unik evne til å ta opp vann, og skytebanemyra kan ha fungert til dette formålet (myrer der grunnvannsspeilet står høyt har dårligere fordrøyningskapasitet). Likevel bør det prioriteres å fjerne forurenset masse som potensielt kan medføre skade på biologisk mangfold i framtiden. I revidert planforslag er det i tillegg foreslått tiltak for bekk/flom i dette området som gjør at man ikke er avhengig av myra for å ivareta krav til sikkerhet mot flom.

	Myr opprinnelig	**Myr bevart**	**Bevart andel**
Plan på høring	88,8 daa	38,9 daa	44 %
Revidert planforslag	86,0 daa	50,8 daa	59 %

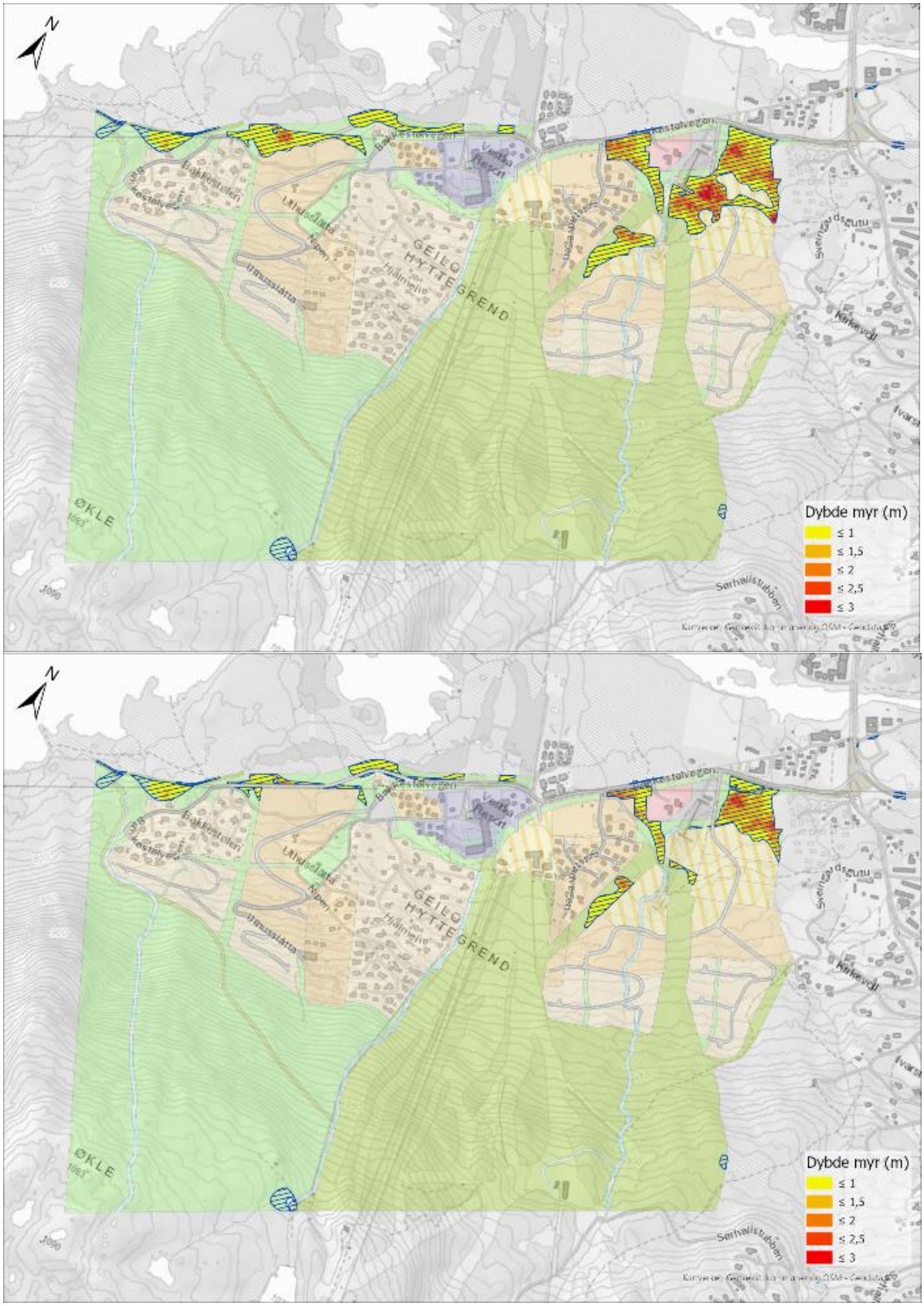
Tabell 3: Arealregnskap for myr.



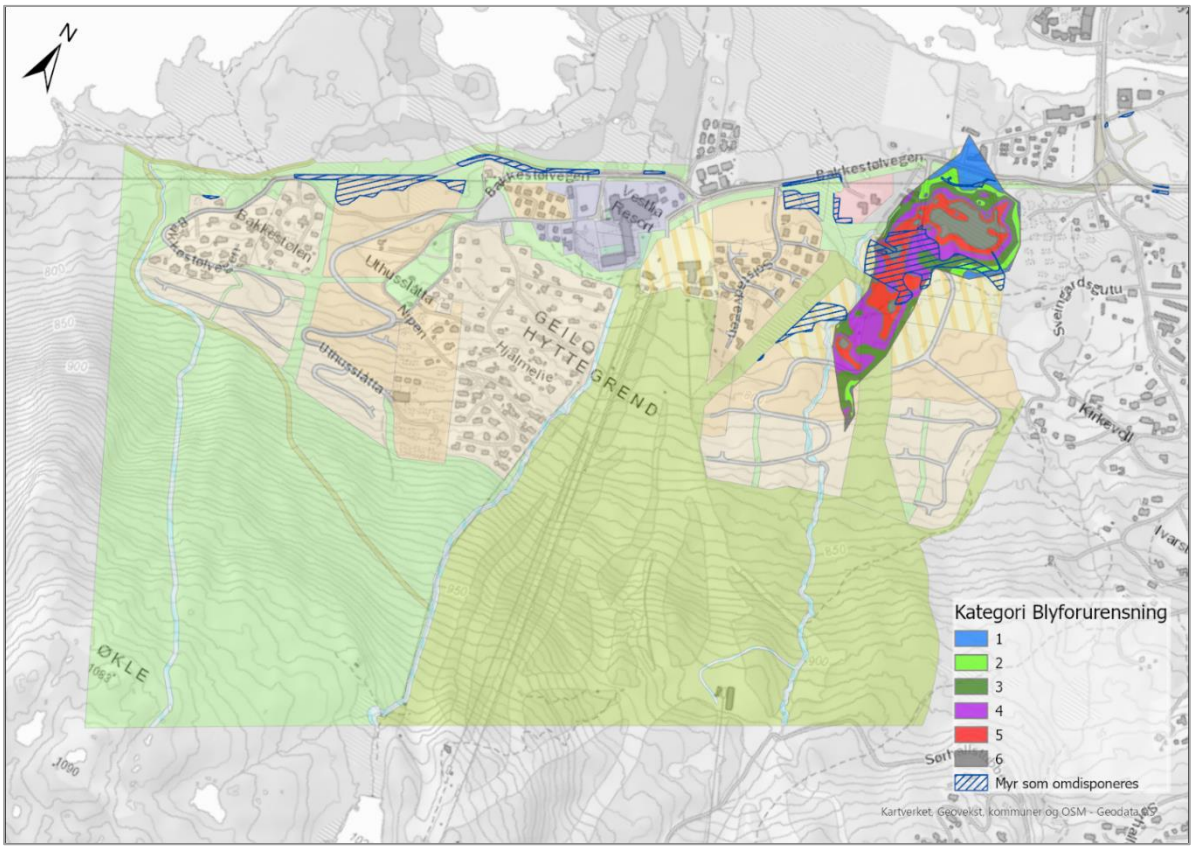
Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.



Figur 13 og 14: Myr innenfor planforslag som lå ute på høring (øverst) og bevart myr basert på arealformål (nederst) (plankartet er ikke siste versjon).



Figur 15 og 16: Myr innenfor revidert planforslag (øverst) og bevart myr basert på arealformål (nederst) (plankartet er ikke siste versjon).

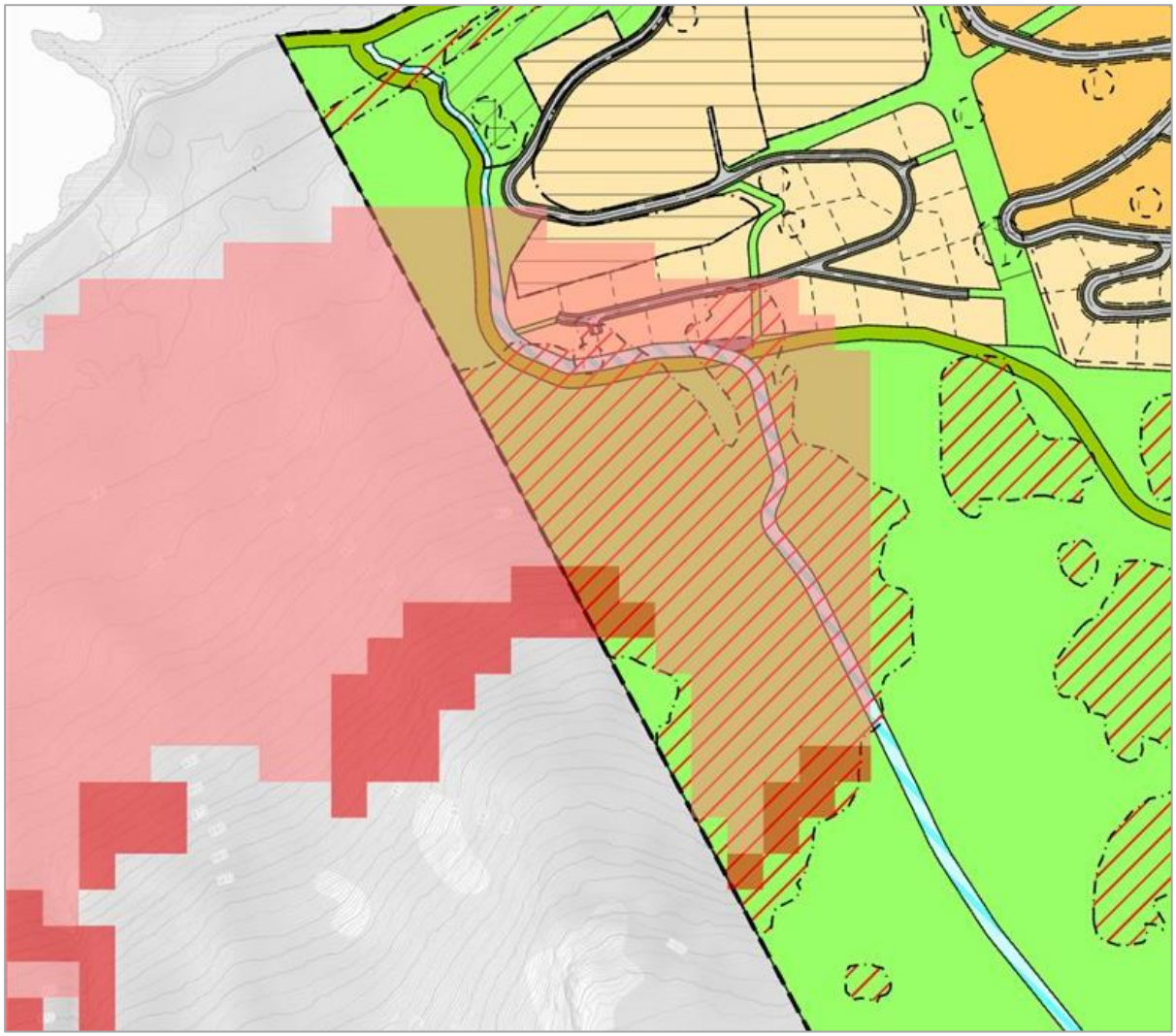


Figur 17: Myr som omdisponeres (blå skravur) i revidert plan og kontamineringsgrad av bly (plankartet er ikke siste versjon).

5. NATURFARE

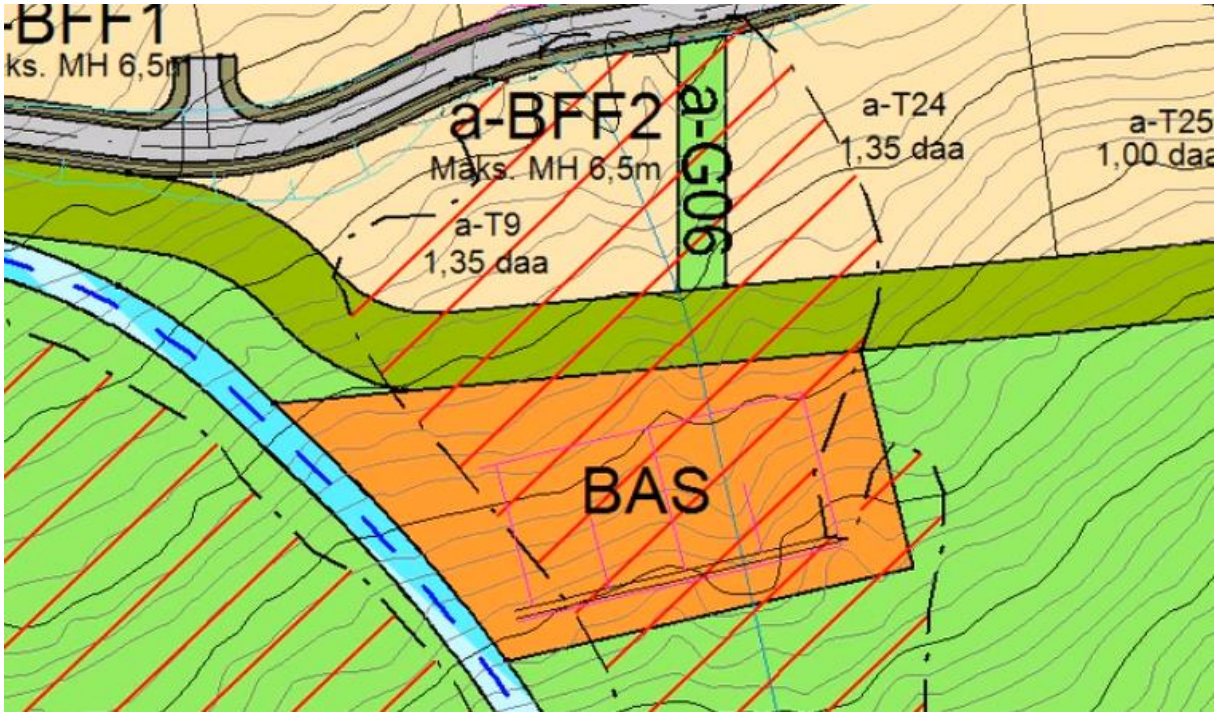
5.1. Skred

Det vises til notat fra Skred AS datert 15.4.2020 som i detalj svarer ut NVE sin innsigelse knyttet til skredfare.



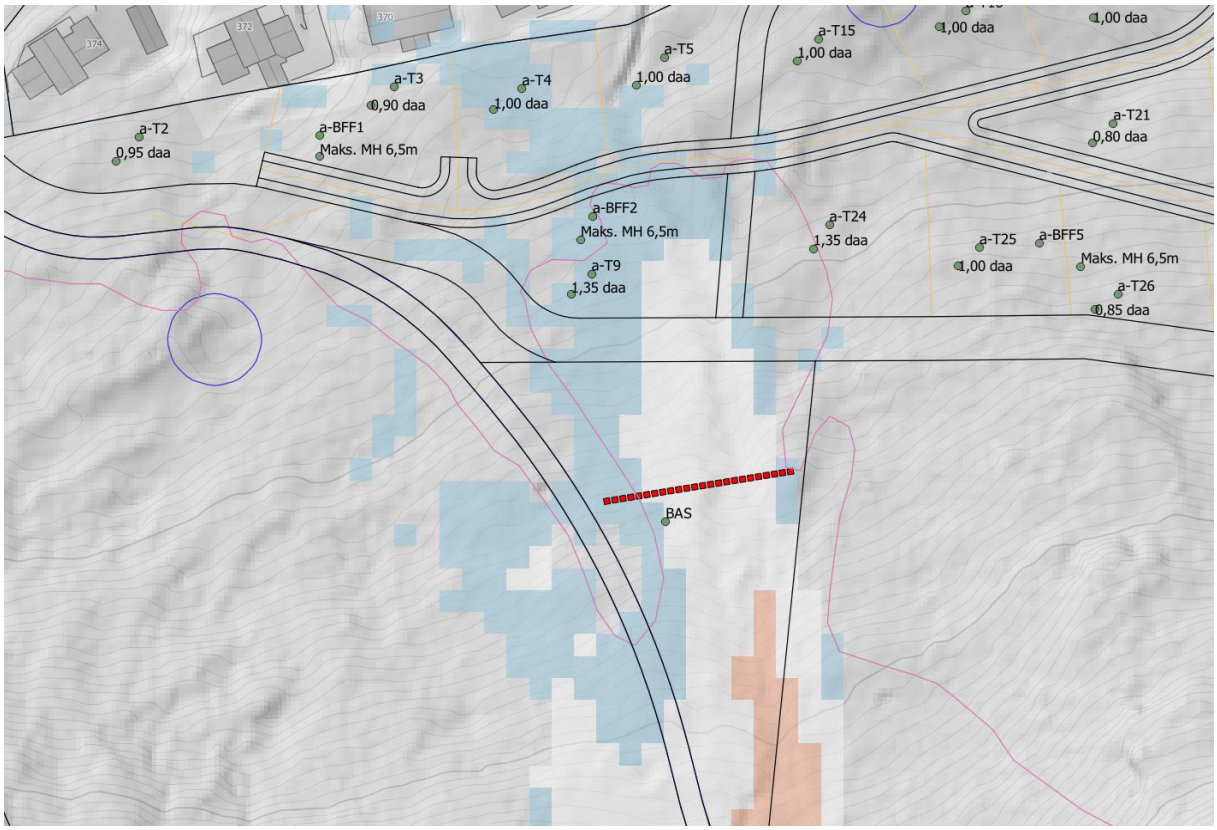
Figur 18: Løsneområdet fra NVE sine aktsomhetskart i skredfaresonen vises i mørkerødt. Skravert areal er utredet faresone.

Utbyggings- og alpinanleggområdet (a-BAA1 og skianlegg med heis og løyper) øst i planområdet ved Økle er tatt ut av planen. Områdene som står igjen innenfor skredfaresone 1/1000 er tomt a-T9 og a-T24 i område a-BFF2 og a-BFF5, som er tilrettelagt for frittliggende fritidsbebyggelse med en boenhet (S2). Tomt a-T24 kan bebygges uten å komme innenfor faresonen, tomt a-T9 må ha sikringstiltak for å kunne bebygges. I bestemmelsene er det rekkefølgekrav om at nødvendige sikringstiltak skal være dokumentert gjennomført før bygg og anlegg innenfor sonen tas i bruk. Det lagt inn nytt formål (BAS) som sikrer tilstrekkelig areal for rassikringstiltak. Eksisterende fritidsboliger innenfor faresone med årlig sannsynlighet 1/5000 har en boenhet, og tilfredsstiller dagens krav til S2.



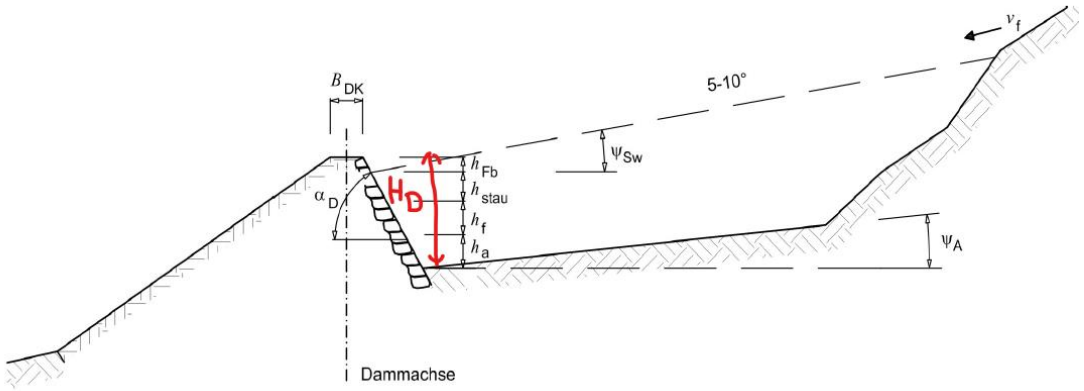
Figur 19: Resterende byggeområder omfattet av faresone for skred. Arealbeslag for skredvoll vist i tråd med føringen fra Skred AS for regulert BAS-område.

Skred AS har utført en supplerende beregninger 10.05.2021 for å avklare arealbehovet for en skredvoll. Beregningene er basert på nytt terrenggrunnlag fra 2018.



Figur 20: Flatedekkende farger i kartet viser beregnede hastigheter (rød, hvit og blå). «den røde streken» viser plassering av toppen av vollkrona, vollaksen. Hvis man flytter vollen lenger ned mot tomtene, kan den gjøres lavere, da hastigheten avtar nedover.

- Hastighetene på skredmassene ligger på v_f=6-8 m/s
- Flytehøydene på skredmassene er rundt h_f=1 m
- Antatt mengde snø på bakken foran vollen når skredet treffer er h_a=1,5 m
- **Beregnet minimum vollhøyde er da H_D=4,5-6 m, målt fra terreng på oversiden av vollen**
- Merk at høyden er størst akkurat der dagens bekk kommer ned (høyre halvdel av «den røde streken»), mens høyden kan reduseres mot vest (venstre halvdel av «den røde streken»)



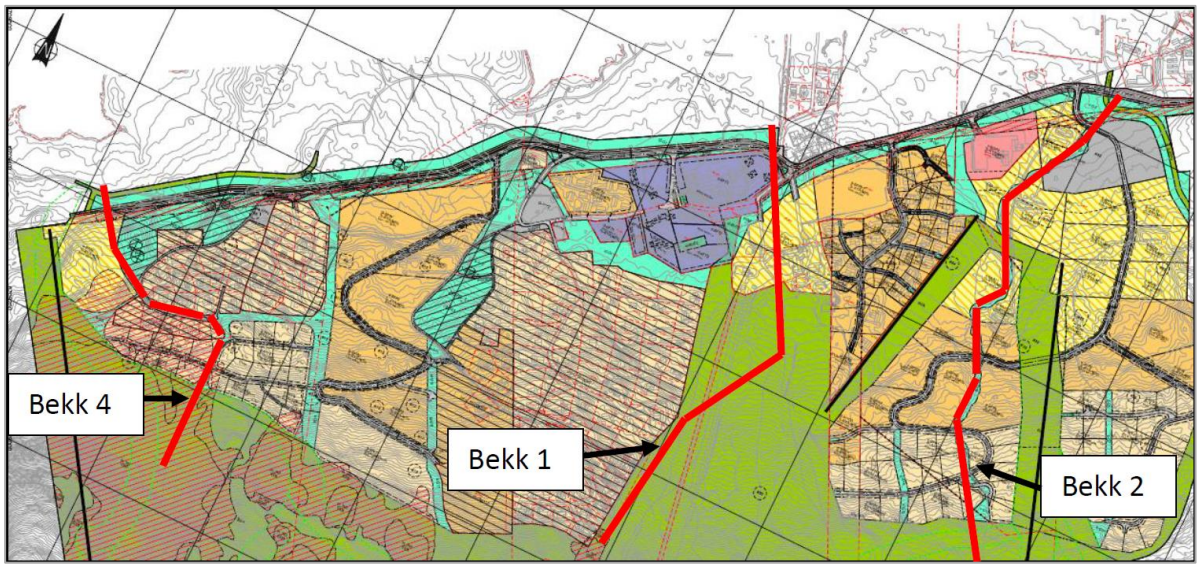
Figur 21: Skisse fangvoll.

- Front (lo/støtside) må være så bratt som mulig, minst på 45° og helst brattere enn 60°.
- Vollkrona bør ha en bredde på minst B_DK=1 m.
- Baksiden (le-side) kan være så slak av den tilpasser seg terrenget på en god måte.

Nødvendig område for etablering av rassikring er sikret i plankartet med eget formål (BAS).

5.2. Flom

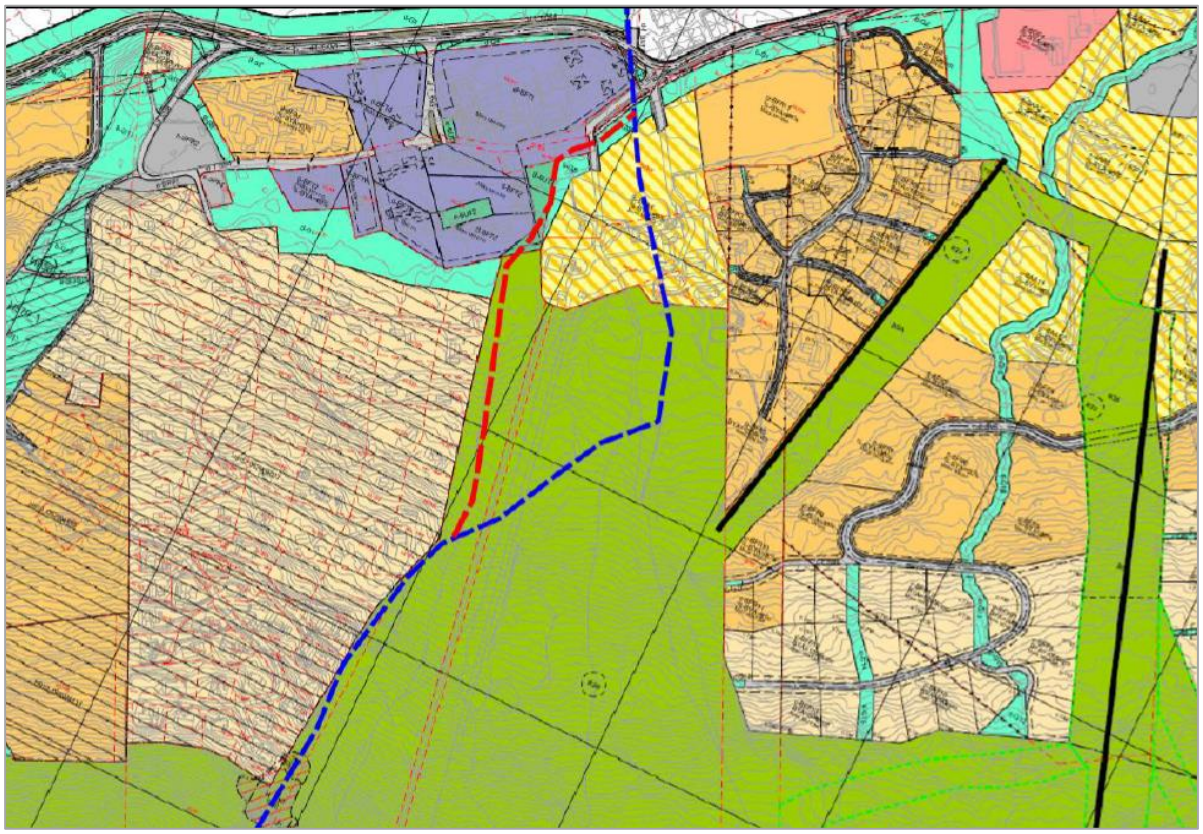
Det vises til notat fra Skred AS datert 15.4.2020 som i detalj svarer ut NVE sin innsigelse knyttet til flom. I notatet er tidligere flomfarevurdering for hver enkelt bekk spesifisert opp mot foreliggende plan med anbefalinger for håndtering, sikring og endringer. Revidert planforslag har tatt opp i seg vurderingene og anbefalingene som fremgår av notatet i kart og bestemmelser. Min. krav til dimensjonering er sikret i bestemmelsene til det enkelte bestemmelsesområde.



Figur 22: Oversikt over lokasjon til omtalte bekkeløp (plankartet er ikke siste versjon).

5.2.1. Bekk 1

Det foreslås å sette av et belte med generell bredde på 10m langs bekkeløpet/flomløpet. I tillegg foreslås det å legge om deler av bekkeløpet for å hindre problemer med avskjæring av alpintraseen og bebyggelse. Endringer og tiltak sikres gjennom bestemmelser og arealformål.


Figur 23: Eksisterende trase til bekk 1 i blått, foreslått trase i rødt (plankartet er ikke siste versjon)..

5.2.2. Bekk 2

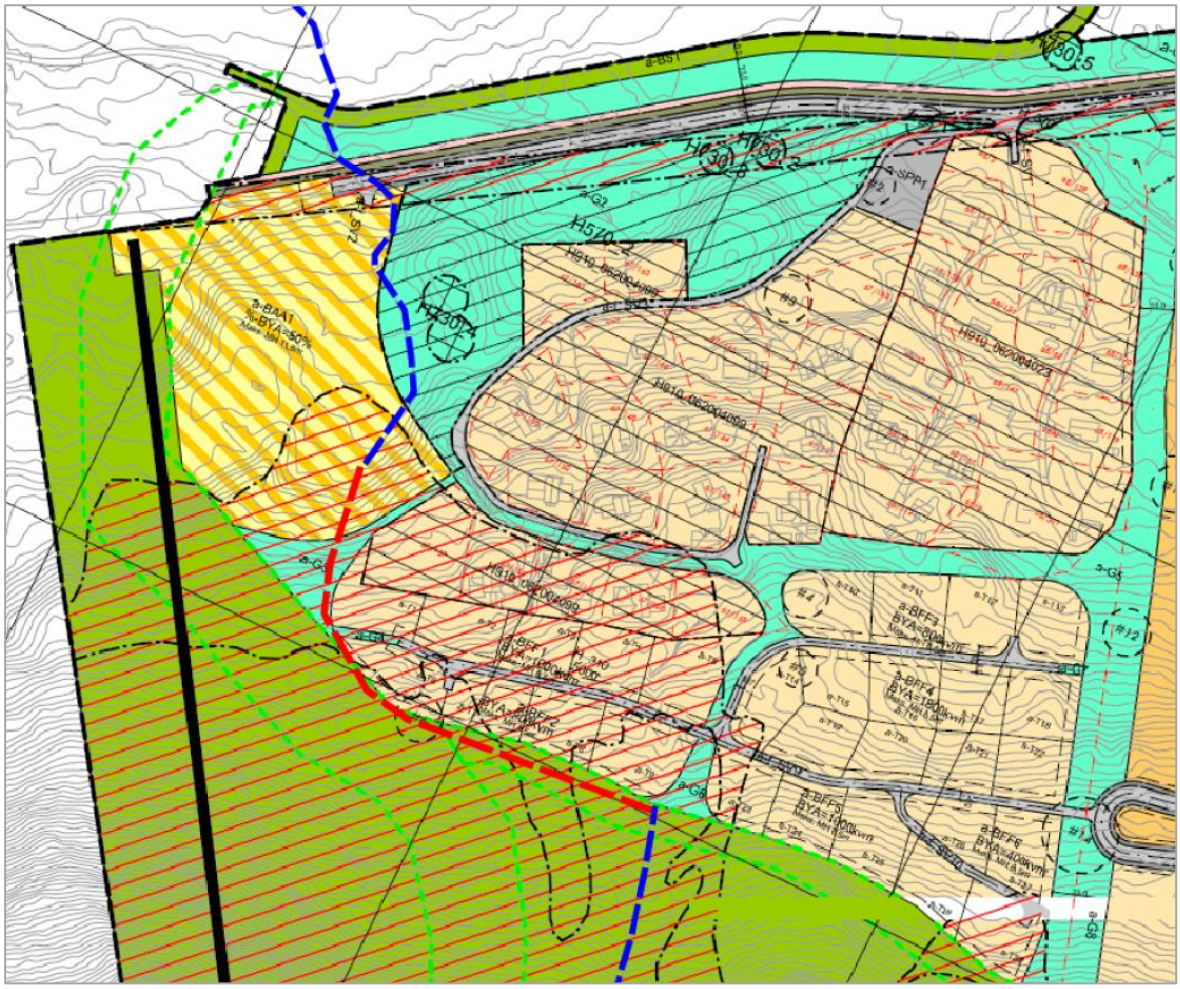
Det foreslås å sette av et belte med generell bredde på 10m langs bekkeløpet/flomløpet. I tillegg anbefales det i notatet flere tiltak som må inngå i prosjekteringen. Det foreslås å gjøre notatet gjeldende gjennom bestemmelsene slik at anbefalte tiltak videreføres i prosjekteringen.

5.2.3. Bekk 3

Berører ikke planlagte tiltak.

5.2.4. Bekk 4

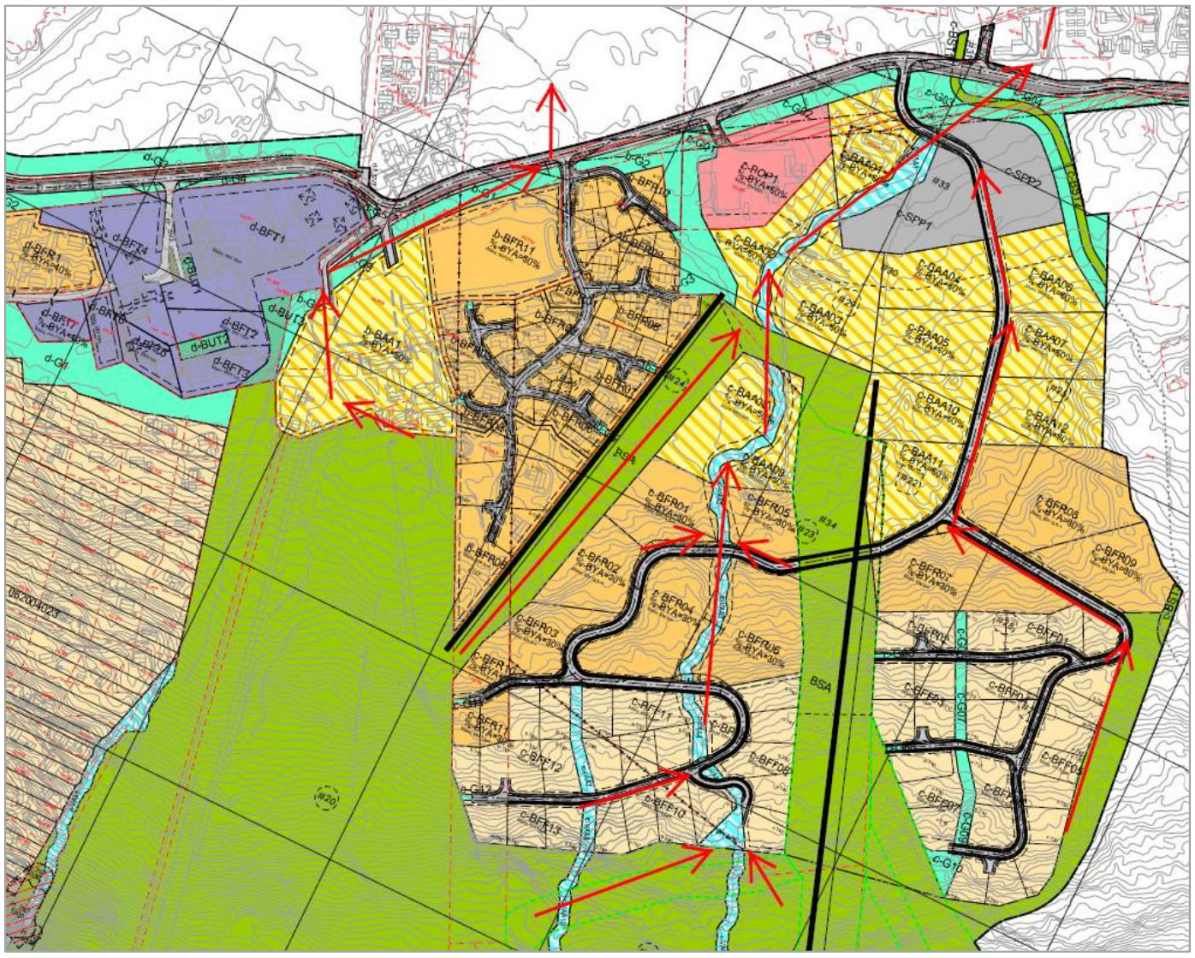
Det foreslås å legge om løpet til bekk 4 slik at det går vest for byggeområdet i stedet for gjennom. I tillegg avsettes belte med generell bredde på 5m langs hele bekkeløpet. Endringer og tiltak sikres gjennom bestemmelser og arealformål.



Figur 24: Eksisterende trase til bekk 4 i blått, foreslått trase i rødt (plankartet er ikke siste versjon).

5.2.5. Avrenning internt i området

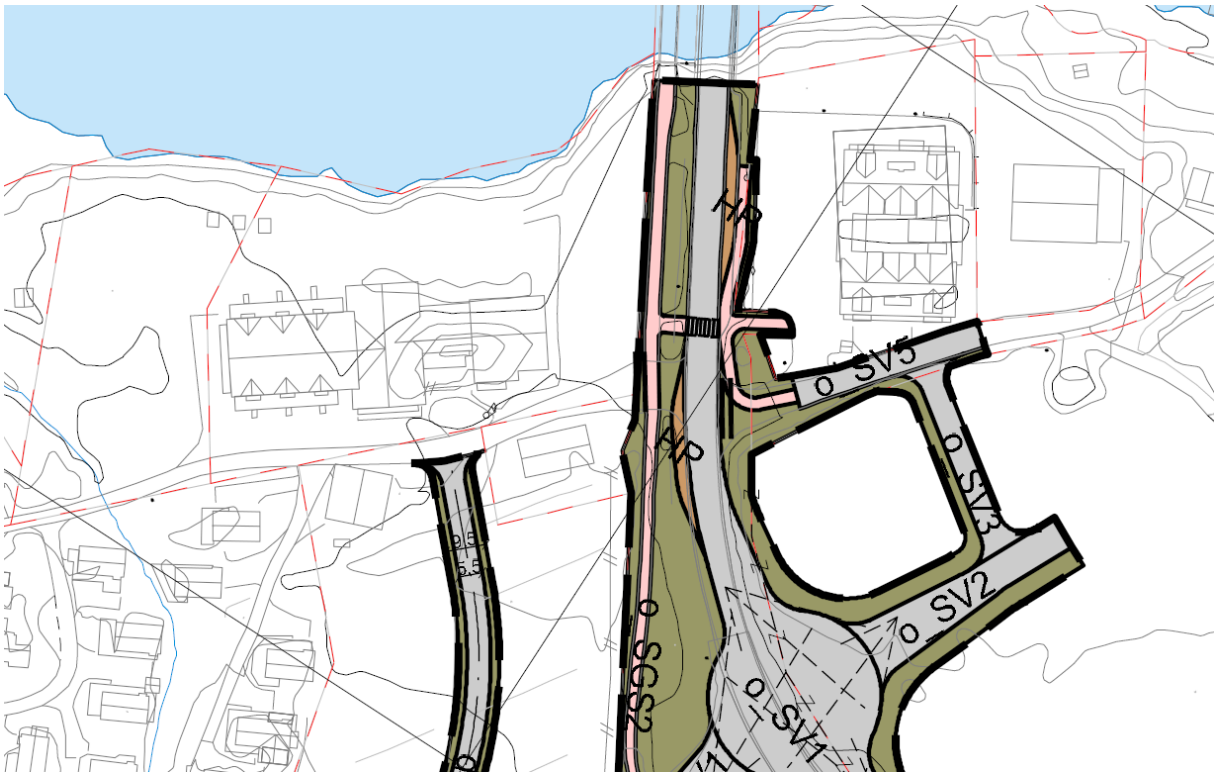
I notatet er det foreslått en overordna struktur for avrenning internt i området som grunnlag for dimensjonering og plassering av stikkrenner, overvannsgrøfter og veggrøfter.



Figur 25: Område i øst. Røde piler indikerer avrenningsmønster som må sikres og som overvann ledes til. Eksisterende bekkeløp kan opprettholdes, vannmengden som slippes gjennom utbyggingsområdet kan begrenses (plankartet er ikke siste versjon).

6. BUSSHOLDEPLASSER

Når det gjelder buss langs Bakkestølvegen så integreres busstopp ifm bunnstasjonsområdene ved skytebanetomta og ved b-BAA1. Det vil være privatorganisert busskjøring her (skibusser) og disse henter/leverer ved bunnstasjonene. Det er både mer hensiktsmessig mtp brukere og trafikksikkerhet at skibussen stopper ved bunnstasjonene, enn at den stopper langs Bakkestølvegen. Når det gjelder busslomme mellom Spar og rundkjøring så benyttes dagens lomme på østsiden av Fv.40 rett ved butikken. På motsatt side legges den fra dagens fotgjengerfelt og mot rundkjøringen. Det er lagt til en rekkefølgebestemmelse med krav til opparbeiding av plassene ifm opparbeiding av rundkjøringen, samt at busslomme er regulert i plankartet. Busslommene er dimensjonert etter tabell 6 - «utbedring av vegstrekninger» i vegnormalene.



Figur 26: Skissen viser løsning for busslommer mellom Spar og rundkjøringa.

7. OPPSUMMERING

Geilo er en fjellbygd ca. 800 moh som med Bergensbanens etablering i 1909 gradvis over 100 år har utviklet seg til en ettertraktet helårs reiselivsdestinasjon.

Områdeplan Vestlia en ønsket utvikling i tråd med overordna plan, og et samlet kommuneplanutvalg vedtok forslaget lagt ut til off. ettersyn. Tverrpolitisk styringsgruppe med administrasjon og private initiativtakere er etablert for sluttføring av denne viktige planen for videreutvikling av Geilo som destinasjon.

Geilo 770 AS, med bidrag fra andre utbyggere i Vestlia, har med sitt engasjement i området løst utfordringene med eksisterende skytebane midt inne i destinasjonen, og med frivillige avtaler er nå skytterlaget etablert i mer fremtidsrettede områder sammen med andre skytterlag i kommunen. Støy og sikkerhetsrisiko med en skytebane i Vestlia er løst, og fylkesmannen i Buskerud har allerede gitt tillatelse til uttrauing og opprydding av myrområdene ved skytebanen. Formålet med prosessen har hele tiden vært å utvikle området med bebyggelse og anlegg for å styrke Geilo som reiselivsdestinasjon.

Myr- og stølsområdene ved Uthuslåtta er allerede i gjeldende reguleringsplan omdisponert til utbyggingsformål. Donaco AS ønsker likevel å ivareta det området som gjenspeiler grunneiers oppfatning av heimstølens opprinnelige avgrensing. Dette området er regulert til LNF-friluftsformål og med hensynsone bevaring.

Økle og skianlegget i vest er tatt ut av planen. Hensynet til villrein er ivaretatt, og store deler av ospeholtene ivaretas i revidert planforslag. Ospeholtene må også sees i sammenheng med hovedforekomsten av osp i de store løvskogsarealene vest for planområdet.

Skred, flom og overvann er fulgt opp og sikret i plankart og bestemmelser. Naturfare vurderes ivaretatt i revidert plan.

3. Planbeskrivelse

FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

HOL KOMMUNE

Geilo gnr. 66 bnr. 1, m.fl. Vestlia,
Områderegulering, arealplan-ID 620_4181

Siste revisjonsdato: 18.12.2019

Innhold

1. Sammendrag 1
2. Bakgrunn 3
2.1 Hensikten med planforslag 3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold 5
2.3 Tidligere vedtak i saken 6
2.4 Utbyggingsavtaler 8
2.5 Krav om konsekvensutredning 8
3. Planprosess 9
3.1 Oppstart og medvirkning 9
3.2 Grunneiersamarbeid og andre privatrettslige forhold 10
3.3 Endringer underveis 10
4. Planstatus og rammebetingelser 11
4.1 Overordnede planer 11
4.1.1 Fylkeskommunale planer 11
4.1.2 Kommuneplan og kommunedelplan 12
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 13
4.3 Tilgrensende planer 14
4.4 Temaplaner 14
4.5 Nasjonale føringer 16
5. Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold) 17
5.1 Beliggenhet og avgrensing 17
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 18
5.3 Stedets karakter 19
5.4 Landskap 20
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 21
5.6 Naturmangfold og naturverdier 22
5.7 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk 26
5.8 Landbruk 26
5.9 Trafikk og veiforhold 27
5.10 Barns interesser 29
5.11 Sosial infrastruktur 29
5.12 Universell tilgjengelighet 30
5.13 Teknisk infrastruktur 30
5.14 Grunnforhold 32
5.15 Støyforhold 33

5.16 Luftforurensing 34
5.17 ROS – Risiko og sårbarhet 34
5.18 Næring 36
5.19 Analyser og utredninger 37
5.20 Privatrettslige bindinger 37
6 Beskrivelse av planforslaget 38
6.1 Planlagt arealbruk 40
6.1.1 Reguleringsformål 40
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 43
6.2.1 Delområde A 43
6.2.2 Delområde B 46
6.2.3 Delområde C 48
6.2.4 Delområde D 50
6.2.5 Hensynssoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder 51
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 52
6.3.1 Byggehøyde og grad av utnytting 52
6.3.2 Antall arbeidsplasser, m^2 næringsareal 54
6.3.3 Antall fritidsboliger og fordeling 54
6.4 Bomiljø/ bokvalitet 55
6.5 Parkering 55
6.6 Tilknytning til infrastruktur 55
6.7 Trafikkløsning 56
6.7.1 Kjøreatkomst og tilknytning til overordnet vegnett 57
6.7.2 Utforming av vei 61
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse 63
6.7.4 Varelevering 63
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende 63
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold 64
6.8 Planlagte offentlige anlegg 64
6.9 Miljøoppfølging 64
6.10 Universell utforming 65
6.11 Uteoppholdsareal 66
6.12 Landbruksfaglige vurderinger 67
6.13 Kollektivtilbud 67
6.14 Landskap 67
6.15 Kulturminner 69

6.16 Sosial infrastruktur 70
6.17 Vann- og avløp, samt tilknytning offentlig nett 70
6.18 Avfallshenting 72
6.19 Avbøtende tiltak og løsninger ROS 72
6.19.1 ROS – risiko og sårbarhet 72
6.20 Rekkefølgebestemmelser 73
6.21 Stier og løyper, grønne korridorer og belter, vassdrag 76
7 Utredninger iht. forskrift om konsekvensutredninger 81
7.1 Vurdering 81
7.2 Formål, alternativ og metode 81
7.3 Innhold og anbefalinger 82
7.3.1 Landskap 84
7.3.2 Kulturminner 85
7.3.3 Naturmangfold 86
7.3.4 Naturressurser 86
7.3.5 Friluftsliv 87
7.3.6 Samfunn 87
8 Konsekvenser av planforslaget 89
8.1 Overordnede planer 89
8.2 Landskap 91
8.3 Stedets karakter 92
8.4 Byform og estetikk 93
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi 93
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldsloven 94
8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk 95
8.8 Uteområder, løyper og grønne areal 96
8.9 Trafikkforhold 96
8.10 Barns interesser 102
8.11 Sosial infrastruktur 102
8.12 Universell tilgjengelighet 102
8.13 Energibehov/energiforbruk 103
8.14 ROS – Risiko og sårbarhet 103
8.15 Jordressurser/landbruk 104
8.16 Teknisk infrastruktur 104
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen 104
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser 105

8.19 Interessemotsetninger 105
8.20 Avveining av virkninger 106
8.21 Juridiske følger 106
9 Innkomne innspill 107
10 Avsluttende kommentar 111
11 Vedlegg 113
11.1 Vedlegg A: Økleheisens funksjon 113

1. Sammendrag

Denne områdeplanen tilrettelegger for en helhetlig og omfattende utvikling av eksisterende reiselivs- og aktivitetsområde på Geilo, nærmere bestemt Vestlia i hyttekommunen Hol.

Formålet med planen er i all hovedsak i overensstemmelse med gjeldende kommunedelplan for Geilo, der området er avsatt til reiselivs- alpin og aktivitetsområdet. Maks. antall nye enheter er satt til 900. Ny bebyggelse i delområde D – Vestlia Resort – omfattes ikke av denne fordelingen.

Planen åpner for både som frittliggende og konsentrert bebyggelse. 70 prosent tilrettelegges for utleie. Utbyggingen foreslås med hovedtyngde i nedre/nordre deler av planområdet i tråd med ABC-prinsippet. Videre omfatter planen tre nye alpinheiser, en rekke nye nedfarter, og det avsettes areal til andre fritidsaktiviteter, inkludert en tilrettelegging for sykkel. I tillegg legges det til rette for etablering av flere servicefunksjoner for reiselivsnæringen, inkludert velkomstsenter og dagligvare-forretning. Det åpnes for etablering av nytt hotell, samt at en videre utbygging av Vestlia Resort, den dominerende reiselivsbedriften i planområdet. I forbindelse med planen sikres bl.a. opprustning av det offentlige veinettet med utvidelse av Bakkestølsvegen, etablering av nytt kryss mot Stølsvegen og ny rundkjøring med tilhørende trafikksystem ved fylkesveg 40, samt gode løsninger for myke trafikanter.

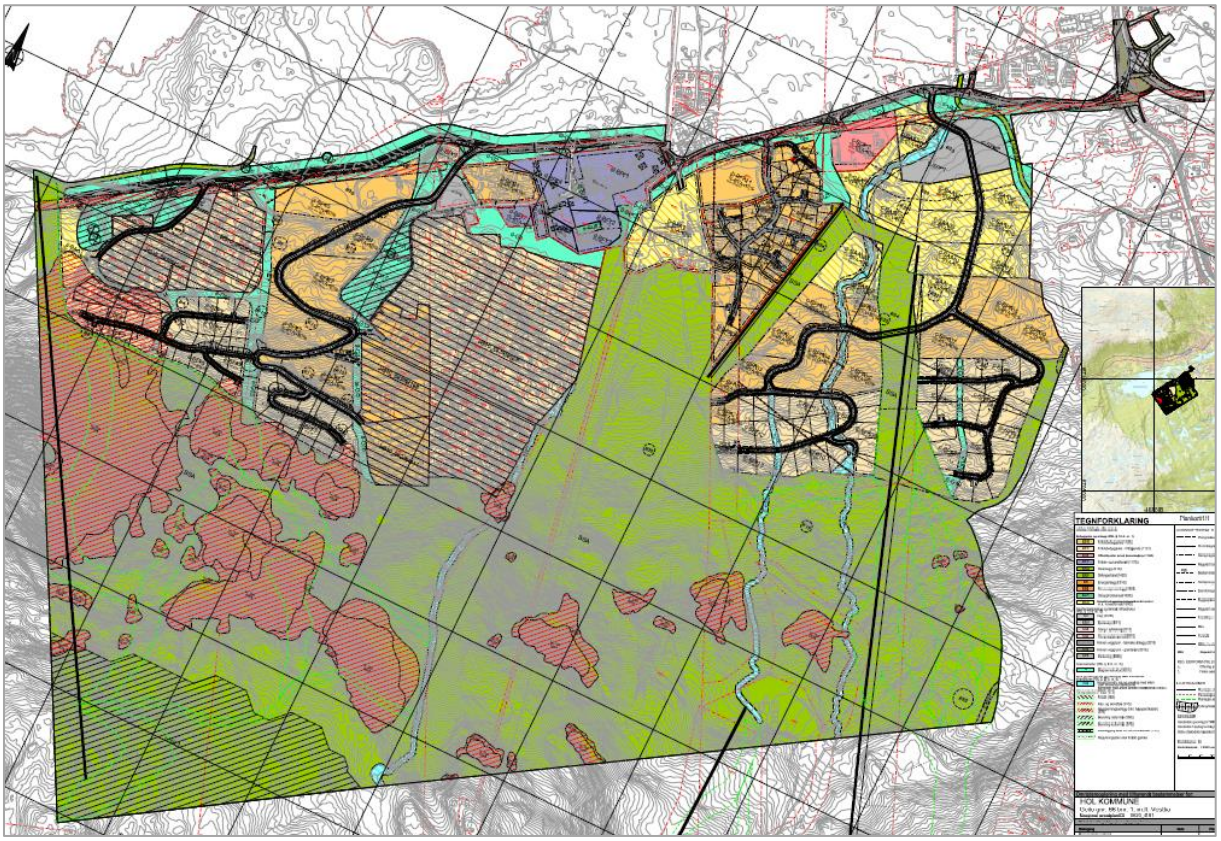
Målsetningen er å utvikle destinasjonen Geilo på en bærekraftig og konkurransedyktig måte. En ønsker å skape grobunn for mer turisme året rundt og mer trafikk i midtukene, for slik å etablere grunnlag flere helårs-arbeidsplasser innen reiseliv. Landskapets hellingsgrad har vist seg ideell for sykkelsatsning, noe som er i rivende utvikling. Nye heiser kan knytte sammen eksisterende og nye tilbud og områder, mens utvikling av nye nedfarter skaper større bredde i tilbudet på Geilo, bl.a. med muligheter for bratte «svarte» løyper, hvis tilbud i dag er begrenset. Å tillate utsalg av dagligvarer vil kunne bidra til å redusere økt trafikktrykk mot Geilo sentrum fra fremtidige besøkende. Ordninger med parkering nær servicesenter og inngangsområde, samt shuttlebusser (allerede i drift) og Kikutgondolen (den østligste de nye heisene) kan og bidra til å redusere trafikkbelastning. Utbyggingsavtaler skal sikre opparbeidelse av ny rundkjøring ved fylkesvei 40, Skurdalsvegen, skibro i Bakkestølsvegen, mm.

Planprosessen startet i 2012. Det er utarbeidet konsekvensutredning for seks tema. ROS og en rekke fagrapporter følger planforslaget. Mens rapportene er knyttet til planforslaget med 900 enheter, utreder konsekvensutredning (Landskap, Kulturminner, Naturmangfold, Naturressurser, Friluftsliv og Samfunn) fire alternativ: 0, A, B og C. Fra 2014-16 ble Konseptplan for reiselivsområdet Vestlia utarbeidet som et samarbeid mellom kommunen, grunneierne og Opus Bergen. Denne er undertegnet av alle parter og har vært retningsgivende for den konkrete planutformingen. Bl.a. slår den fast at utbygging av 900 enheter skal kunne sikre nødvendig økonomisk fundament til å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur. Derfor er planforslaget utformet for 900 enheter, som tilsvarer konsekvensutredningens alternativ C, men har noe mindre arealutbredelse enn KU-enes alternativ C, bl.a. fordi deler av områdene grunneiere ønsket utviklet har vist seg for bratte. Underveis er det åpnet for innspill via folkemøter, slik at medvirkning er sikret. Når planen vedtas, oppheves flere eksisterende reguleringsplaner, med unntak av enkelte områder som gis hensynssone der tidligere regulering fortsatt skal gjelde. Denne planen representerer en ny type overordnet/helhetlig planlegging i Hol kommune.

Tabell på neste side oppsummerer nøkkelopplysninger i planen.

Tabell 1: Nøkkelopplysninger for Vestlia reiselivsområde

Kommune	Hol kommune
Adresse/Gårdsnavn	Vestlia, Bakkestølvegen
Gnr./ bnr.	66/ 1 m.fl.
Gjeldende planstatus	KPA 2014: Opprettholder KDP Geilo 2010 KDP 2010: Geilo: Aktivitets-, alpin- og reiselivsområde
Forslagsstiller	Hol kommune
Grunneiere (sentrale)	Geilo Holding AS, Donaco Invest AS, med flere
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovedformål	Fritidsboliger, ski/sykkelheiser med nedfarter, servicesenter
Planområdets areal i daa	Ca. 1 994 daa
Grad av utnytting	Følger ABC-prinsippet, m/høyere utnytting i områder med høy sentralitet
Ant. Nye enheter / nytt næringsareal (BRA)	900 enheter fritidsbolig, hvorav 70% tilrettelegges for utleie, Hotell, servicesenter, alpinanlegg og dagligvare
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o.l.)	Rasfare, grunnforurensing, trafikkavvikling, lokalisering av enheter
Foreligger det varsel om innsigelse (J/N)	J, dersom Statens vegvesen ikke finner trafikk/krysssløsninger tilstrekkelige.
Konsekvensutredningsplikt (J/N)	J
Kunngjøring oppstart, dato	28.08.2013
Fullstendig planforslag mottatt, dato	18.12.2019
Informasjonsmøte avholdt (J/N)	J (2014, 2016)



Figur 1: Planforslag pr. oktober 2019 (Opus Bergen).

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planforslag

Områdereguleringen vil videreutvikle utbud av fritidsboliger og ski- og fritidstilbud. Destinasjonsutvikling med fokus på økning i antall nedfarter og heiser, videreutvikling av sommertilbud med vekt på sykkel, samt fritidsbebyggelse, er sentralt. Det har vært viktig å legge til rette for mangfold i aktiviteter gjennom årstidene. Dette gjenspeiler målet om en utvidelse av reiselivsområdene i Vestlia som skissert i KDP Geilo 2010. Det er ytterligere utdypet i «Konseptplan for Områdeplan Vestlia reiselivsområde» som ble ferdigstilt og undertegnet av partene høsten 2016 (se også avsnitt 2.3).

Viktige målsettinger for utviklingen av Vestlia reiselivsområde er å:

- Styrke Geilo/Vestlia sin satsing på langrenn og alpin-produktet
- Styrke Geilo/Vestlia sin satsing på helårsaktivitet
- Styrke reiselivet i Vestlia/på Geilo/i Hol kommune som næringsvei
- Styrke eksisterende handels- og servicenæringer og danne grunnlag for nye
- Være miljømessig og økonomisk bærekraftig
- Utnytte allerede etablerte lokale aktivitets- og servicetilbud
- Etterspørre lokal arbeidskraft
- Skape nye arbeidsplasser

Turisttrafikken til Geiloområdet vil øke:

- Særlig i midtukene
- I periodene utenom de store vinterhøytidene og i sommer- og høstsesongen.

Dette skal skape grunnlag for nye helårs arbeidsplasser for Vestlia og for øvrige Geilo.
For å oppnå dette må det:

- Bygges nye opplevelses- og aktivitetstilbud både sommer og vinter
- Gjennomføres produktforbedringer og utvikling av eksisterende aktivitetstilbud sommer og vinter

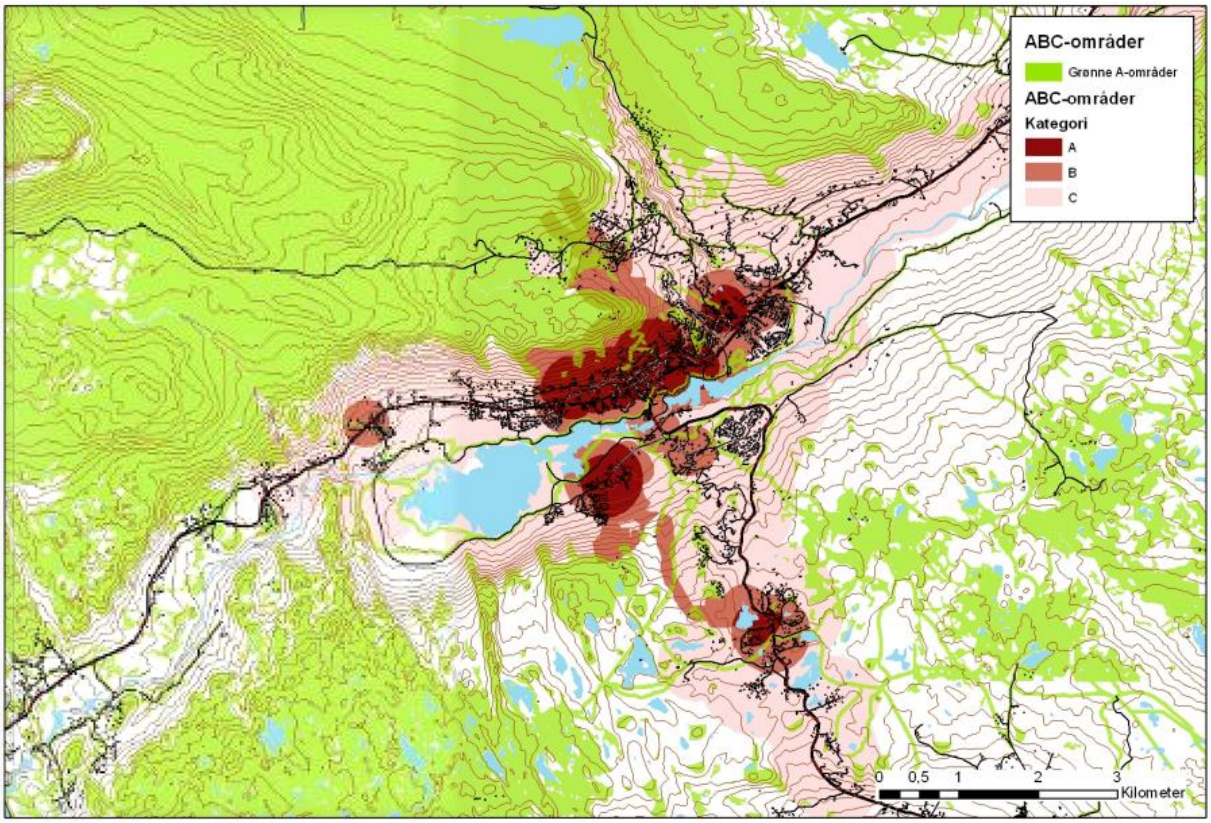
Måloppnåelse forutsetter:

- Et variert overnattingstilbud av selvhusholdningsenheter tilrettelagt for utleie
- På sikt nye hotellrom med tilhørende servicefunksjoner
- Et godt fungerende markedsførings-, salgs- og bookingapparat
- Tilpasning til nye og framtidige teknologiske bookingløsninger

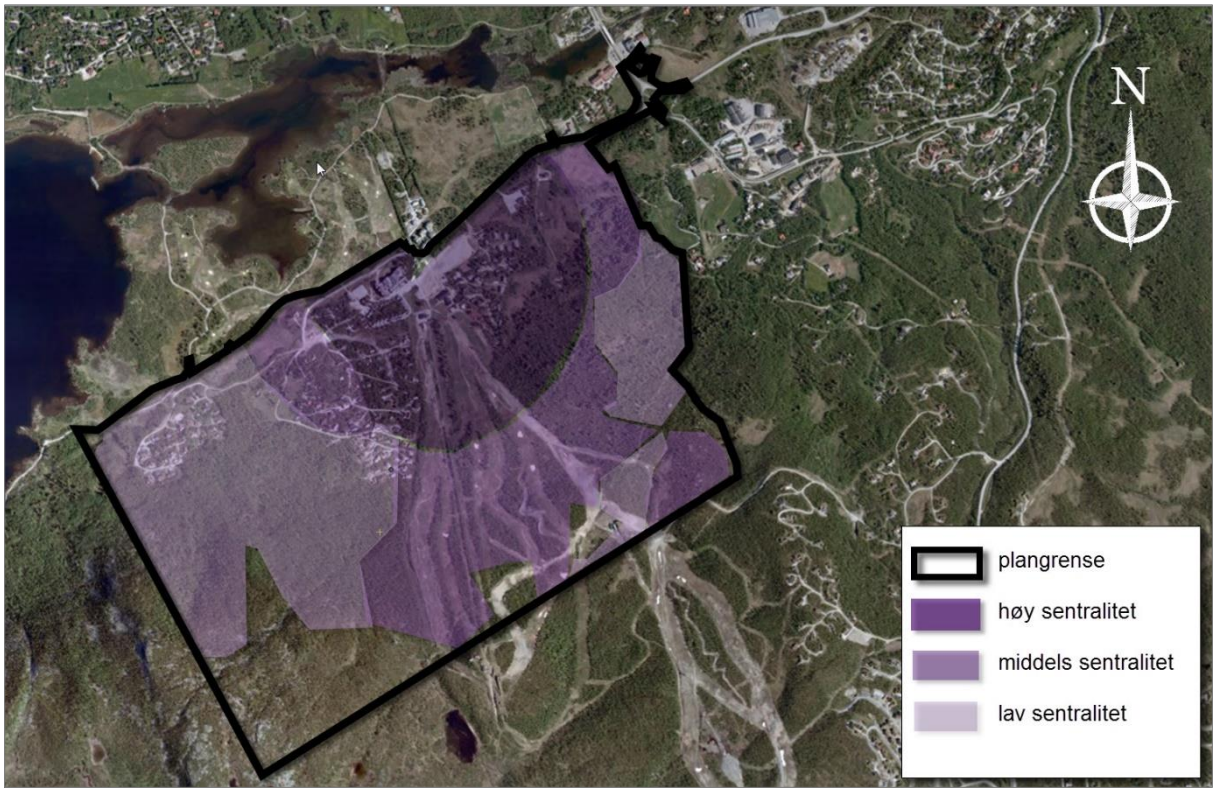
Figur 2: Utdrag fra Konseptplanens innledning, avsnitt 1.2 Hovedmål for konseptprosessen

En ABC-analyse[1] av Geilo synliggjør verdier og sammenhenger for å sikre god utvikling av reisemålets attraksjonskraft, og kan benyttes som underlag for plan- og utviklingsbeslutninger. Den legger grunnlag for å lokalisere rett virksomhet på rett sted. Et hovedmål er å synliggjøre hvilke områder som har høy sentralitet og tilgjengelighet, og dermed er av stor verdi for reisemålet. Tilbud som varme senger, service, handel, korridorer for stier og løyper og andre felles tiltak bør plasseres i kjerneområdene, kalt A områdene, mens private hytter og leiligheter bør være sekundære. Som vist i følgende figurer, utgjør nordre og sentrale deler av planområdet kategori A (høy sentralitet), mens tilliggende områder er B områder (middels sentralitet), og områdene lengst mot vest og øst er C områder (lav sentralitet).

[1] Asplan Viak 2007 «Innovativ fjellturisme. Ny planmodell for utvikling av fjellturisme. Anbefalinger med bakgrunn i forsøk fra Rauland og Geilo»



Figur 3: ABC-analyse av Geilo, med planområdet i rød stiplet linje (Asplan Viak 2007).



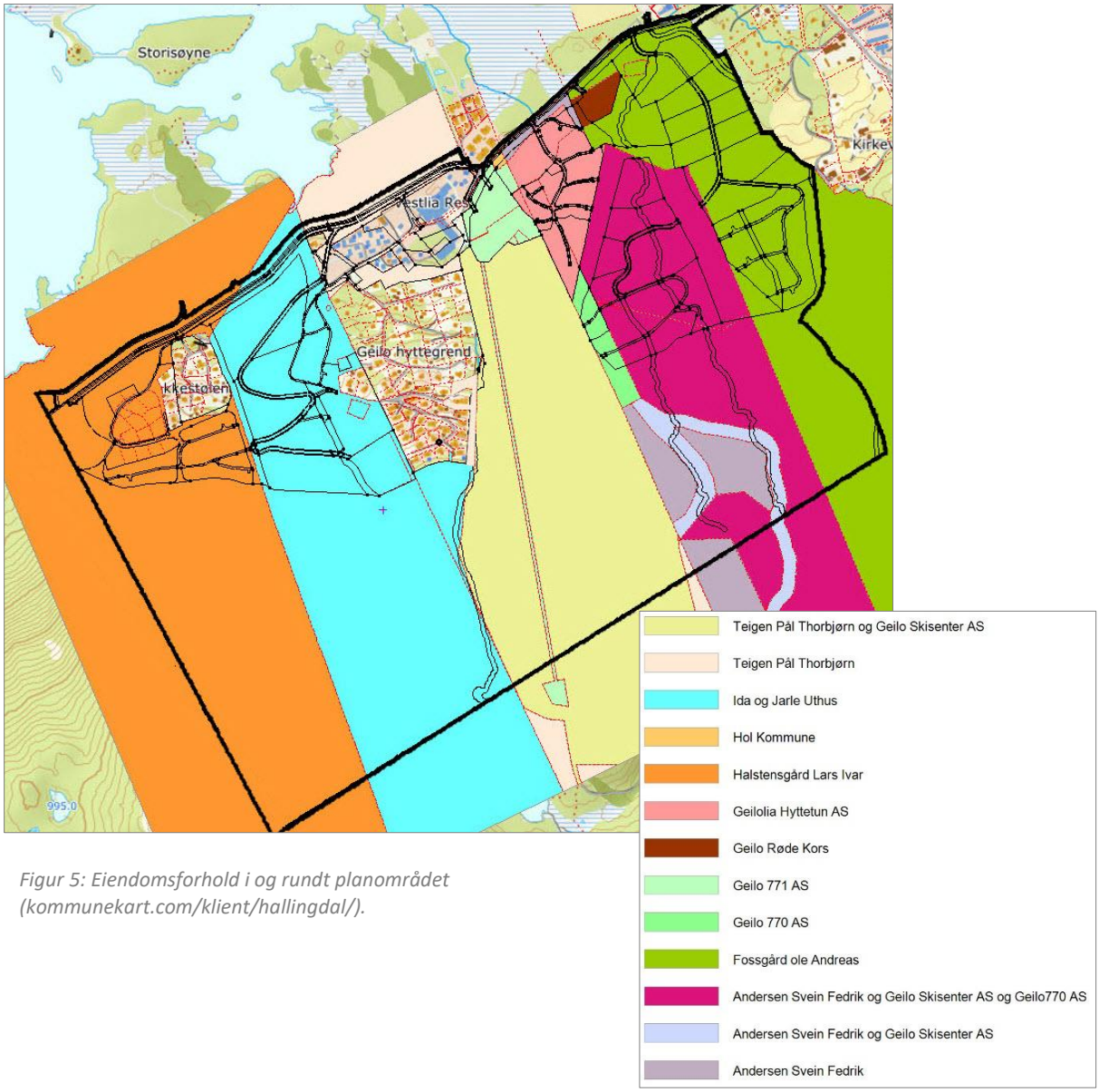
Figur 4: Sentralitet (jf. ABC-analyse) i planområdet (Opus Bergen).

Planen er også i overenstemmelse med veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse» som fremholder at «Hovedtyngden av fritidsutbyggingen bør skje gjennom fortetting eller utvidelse av eksisterende hytte- og fritidsbebyggelse, slik at Norge fortsatt har store sammenhengende naturområder uten tekniske inngrep».

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Kommunedelplan (KDP) for Geilo, vedtatt 24.06.2010, utpekte det aktuelle området i Vestlia til områderegulering med arealformål reiselivs-, alpin- og aktivitetsområde. Områderegulering er, i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL), kommunens ansvar. Grunneiere i området henvendte seg til Hol kommune med ønsker om å igangsette en områderegulering. Loven åpner for at en slik planlegging kan overlates til privat forslagstiller etter avtale med kommunen.

Områdeplanen er en offentlig plan og Hol kommune er forslagsstiller. Oppdragsgivere er grunneiere innenfor planområdet: Geilo Holding AS, Donaco Invest AS, Geilolia Skisenter Eiendom AS og Halstensgård. De to sistnevnte representeres i dag ved Geilo Holding AS. Opus Bergen AS er utførende konsulent for områdeplanen.



Figur 5: Eiendomsforhold i og rundt planområdet (kommunekart.com/klient/hallingdal/).

Planområdet omfatter en rekke eiendommer, med store grunneiere som Halstensgård, Uthussøsknene, Teigen, Geilo Skisenter, Andersen og Fossgård, så vel som eiere av små hyttetomter. Den nordre del av planområdet består av mindre eiendommer i tilknytning til Bakkestølvegen. I tillegg er det mange eiendommer med én hytte per tomt. Øvrige deler av området består av et mindre antall større eiendommer. Planen omfatter store deler av gnr. 66 og deler av gnr. 67 med tallrike bnr.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planforslaget har vært fremmet til behandling i kommuneplanutvalget 12.09.2019, der den ble sendt tilbake med revisjonskrav. 28.11.2019 behandlet kommuneplanutvalget planen på ny og vedtok utleggelse til offentlig ettersyn etter mindre justeringer. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, og enkelte andre dokumenter er revidert iht. til krav.

I løpet av planprosessen har det tilkommet føringer for planarbeidet utover vedtatt planprogram, i form av ulike kommunale vedtak.

2012/Føringer gitt i vedtak om oppstart – Sentrale føringer gitt av Hol kommune i forbindelse med vedtak om oppstart av planarbeid på Vestlia i utvalg for plan og utvikling 13.06.12:

- Det er en forutsetning at det ikke skal etableres kjøpesenter i planområdet som kan være i direkte konkurranse med den prioriterte arealbruken i Geilo sentrum
- Planarbeidet skal sikre naturkvaliteter, herunder blant annet antatte beiteområder for villrein og rådyr
- Det stilles krav om detaljregulering av delområder eller stor detaljeringsgrad i områderegulering
- Planavgrensning må endelig fastsettes når planprogrammet vedtas, men må ta utgangspunkt i de føringer som er gitt i kommunedelplan for Geilo
- Rekkefølgebestemmelser må sikre at utbygging av infrastruktur (veg, VA med mer), servicetilbud og alpinanlegg koordineres i tid med annen utbygging.

2015/ Kommuneplanutvalget fattet vedtak 28.05.15 om føringer for videre arbeid med områdeplan Vestlia. Vedtaket lister opp hovedpunkter som skal følges for at planen skal kunne realiseres/tas videre til selve planreguleringen. I vedtakets pkt. 1 stilles krav om at det skal gjennomføres en konseptprosess der Hol kommune, utbyggere/grunneiere, Visit Geilo, m.fl. deltar. Konseptprosessen pågikk fra oktober 2015 til november 2016, og resulterte i en konseptplan utarbeidet av Opus Bergen AS og Hol kommune, i samarbeid med grunneiere og utbyggere.

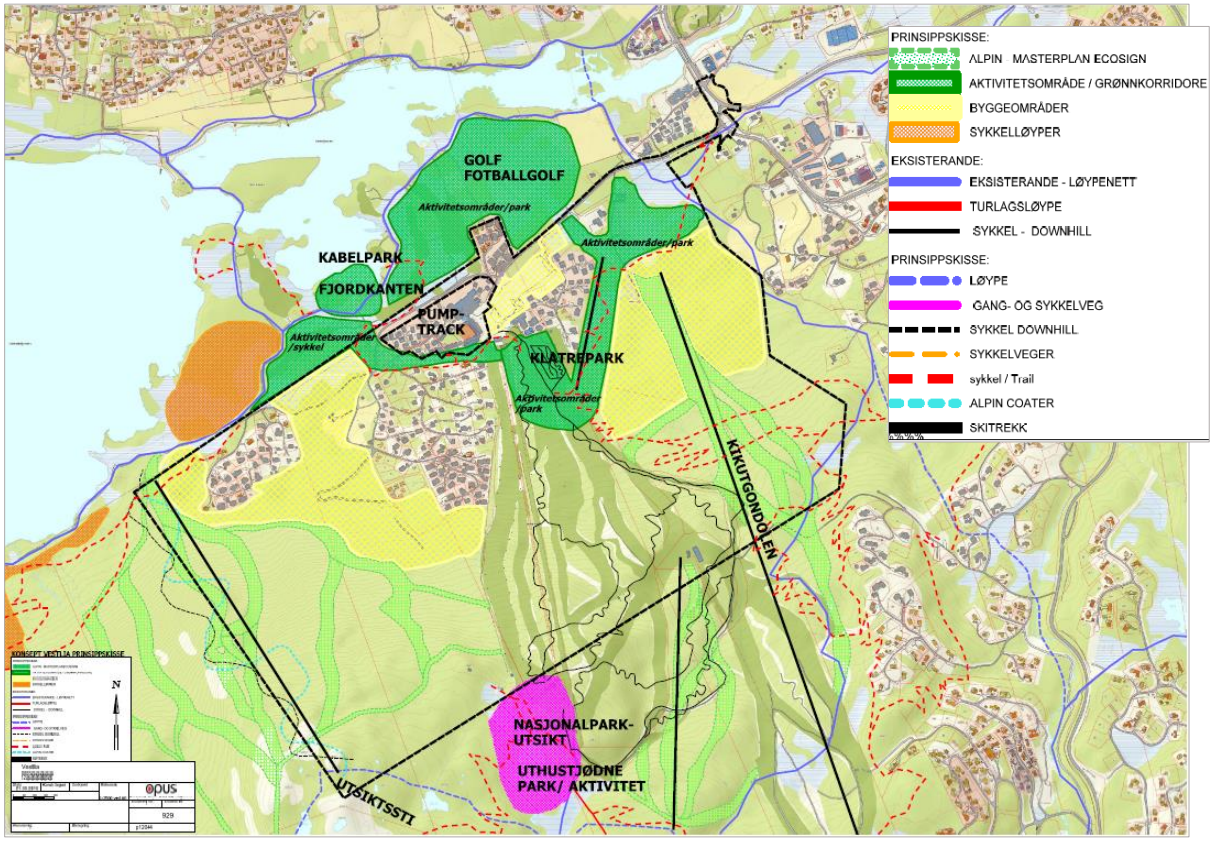
2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia reiselivsområde» – har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter; og videre at utviklingen kan styrke reiseliv og annen næring på Geilo, samt gi grunnlag for nye næringer og økt sysselsetting. Konseptplanens avsnitt 3.5 slår fast at kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament til å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur. Kartmateriale i Konseptplanen viser prinsippskisser for en helhetlig funksjon og er ikke å anse som ferdig detaljprosjektert plan. Alle parter har underskrevet og Konseptplanen regnes som retningsgivende for foreliggende reguleringsplan.

Kommuneplanutvalget behandlet Konseptplanen for Vestlia reiselivsområde i møte 24.11.16 og vedtok følgende føringer for arbeidet med områdeplanen (vedtak gjengitt i sin helhet):

- *Det skal utarbeides ett planforslag med tilhørende konsekvensutredning for 900 enheter (alternativ C). Samtidig skal det fremlegges konsekvensutredning for alternativ A) og B).*
- *For plassering av enheter legges det til grunn høy utnyttelse nede i sentrale områder, jf. ABC-modellen. Det innebær stor tetthet og bygg i flere etasjer sentralt. Byggeområdene skal forholde seg til kommunedelplan for Geilo.*
- *Det skal igangsettes detaljprosjektering av følgende rekkefølgekrav, som skal bekostes utbyggerne:*
  - *Utbedre kryss Bakkestølsvegen/Stølsvegen (rundkjøring, T-kryss, utvide kulvert mm.)*
  - *Utbedre Bakkestølvegen (bredde, lys etc.)*
  - *Utbedre gangveg/kulvert Bakkestølsvegen/Stølsvegen*
  - *Rundkjøring Fv. 40*
  - *Bro v/Solli – koble nord- og sørsiden av Ustedalsfjorden rundt*
  - *Utbedring av kryssing Fv. 40 v/kulturkirken*
  - *Skibro Bakkestølsvegen*
  - *Avfallsanlegg*
  - *Oppgradere vann- og avløpsanlegg iht. Asplan Viak*

- *Administrasjonen skal utarbeide finansieringsmodell, der prinsippet er at planområdet belastes fullt de tiltak som her er foreslått.*
- *Utarbeidelsen av finansieringsmodell og utbyggingsavtaler skal følge etablerte rutiner som kommunen benytter i henhold til tidligere praksis. Finansieringsmodellen vedtas endelig i kommunestyret.*
- *Føringene i sak 4/15-28.05.15 videreføres i denne saken.*

Dette er overordnede politiske føringer for planarbeidet. Den endelige vurderingen av antall enheter, utformingen av planen, utbyggingsavtaler m.m. må gjøres i den formelle planprosessen basert på endelige konsekvensutredninger.



Figur 7: Konseptskisse fra Konseptplan som viser muligheter (Opus Bergen).

2017 Vestlia Resort – Utvalg for plan og utvikling vedtok 11.05.17 at forslag til reguleringsendring for Vestlia Resort skal inntas i områdereguleringen for Vestlia.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det eksiterer ikke juridisk grunnlag for å stille krav om inngåelse av utbyggingsavtale i reguleringsbestemmelser, f.eks. vedrørende bidrag til å opparbeide infrastruktur. En formell utbyggingsavtale kan først inngås når reguleringsplanen er endelig vedtatt. Det er likevel en tydelig intensjon fra grunneieres side om å inngå utbyggingsavtaler. Det bør dermed fremlegges forslag til finansieringsmodeller og utkast utbyggingsavtale senest samtidig med vedtak av reguleringsplanen for å dokumentere gjennomførbarheten av planforslaget. Denne prosessen er påbegynt, og omtales videre i avsnitt om rekkefølgebestemmelser.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er funnet konsekvensutredningspliktig. For detaljer, se kapittel 7, samt innholdsgjengivelse under de respektive fagtema i kapittel 6, 8 og 9. Konsekvensutredning (KU) skal omfatte positive og negative, direkte og indirekte, midlertidige og varige, kortsiktige så vel som langsiktige konsekvenser av planen.

3. Planprosess

3.1 Oppstart og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 06.03.2012. Planen ble avklart som konsekvensutredningspliktig, og dermed ble det utarbeidet forslag til planprogram. Etter vedtak i utvalg for plan og utvikling (13.06.12) ble forslaget sendt på høring med merknadsfrist 22.10.12. Revidert Planprogram for Vestlia reiselivsområde ble så vedtatt i kommunestyret 31.01.13. Samtidig med kunngjøring av vedtatt planprogram ble det varslet oppstart av planarbeid 28.02.13. Frist for å komme med merknader til varsel om oppstart var 02.04.13.

Da planprogrammet var på høring, ble det sendt til over 450 private grunneiere, men responsen var liten. Oppstart av planarbeidet ble varslet grunneiere, så vel som hyttevelforeninger og andre aktuelle foreninger, med oppfordring til foreningene om å spre kunnskap om planarbeidet til sine medlemmer - i tillegg til offentlige myndigheter.

I forbindelse med høring av planprogrammet kom det seks innspill, fire fra offentlig instanser og to fra private. Tilbakemeldingene var knyttet til bl.a. ulike overordnede planer og retningslinjer, trafikkareal, skred og vassdragshåndtering og bekymring for at nåværende særpreg og dyreliv vil forringes og fortrenges av en ev. utbygging. Merknadene ble så lagt til grunn for revidering av planprogrammet. Ved varsel om oppstart av planarbeid kom det to merknader, begge fra offentlige instanser. Innspill omhandlet bl.a. kulturminner. Alle merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 9.

Utover Plan- og bygningslovens krav til med-virkning i form av merknader ved oppstart og offentlig ettersyn, er det gitt flere muligheter til å komme med innspill underveis i planarbeidet. Det ble arrangert folkemøte og kontordager på Vestlia Resort 5. og 6. september 2014. Til disse arrangementene forelå et ferdig planforslag med plankart og illustrasjoner. Det endelige planforslaget, som nå legges frem, avviker en del fra tidligere forslag.

INVITASJON TIL MEDVIRKNING
OMRÅDEPLAN VESTLIA, VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

I forbindelse med utarbeiding av områdeplan for Vestlia inviteres det til åpen kontordag på Vestlia Resort 5. og 6. september.

Åpen kontordag fredag 5. september kl. 12 – 18, Vestlia Resort
Åpen kontordag lørdag 6. september kl. 10 – 13, Vestlia Resort

Alle som ønsker det kan komme og få informasjon og gi innspill til planarbeidet så langt.
I tillegg arrangeres det folkemøte fredag kveld på Vestlia Resort hvor alle interesserte er hjertelig velkommen.

Folkemøte fredag 5. september kl. 19 – 20, Vestlia Resort

Opus Bergen AS er utførende konsulent for planarbeidet. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 31.01.2013 og kan leses på Hol kommune sine hjemmesider under Planer og regulering – kunngjøringer.

opus Bergen AS

Figur 8: Annonse i lokalpressen, september 2015

I forbindelse med prosessen med utarbeiding av Konseptplan for Vestlia reiselivsområde ble det avholdt to innspillmøter 22.10.2015 og 21.06.2016 der representanter for reiselivet, hytteeiere, idretten og andre frivillige organisasjoner deltok.

Underveis i planprosessen har Opus Bergen avholdt ulike møter med grunneiere og samarbeidsmøter med Hol kommune som planeier.

3.2 Grunneiersamarbeid og andre privatrettslige forhold

Planarbeidet er tuftet på et samarbeid mellom grunneierne (se avsnitt 2.2), med Hol kommune som planfremmer. Det er inngått grunneieravtaler underveis vedrørende fordelingsnøkkel for kostnader knyttet til planutvikling. I løpet av planprosessen har Geilo Holdning AS overtatt en større del av ansvaret, i det f.eks. Geilolia Skisenter Eiendom AS er overtatt av Geilo Holding, og særavtale er inngått mellom Halstensgård og Geilo Holding AS. Donaco Invest AS representerer Uthus eiendommene, og bærer 16% av kostnadene. Geilo Holding bærer øvrige kostnader på vegne av egne områder (54 %), Geilolia (23%) og Halstensgård (7 %). En egen grunneieravtale skal redegjøre for fordeling av kostnader koblet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og fordeling av enheter mellom delområder i planområdet. Vestlia Resort, inkludert Vestlia hyttetun, kommer i tillegg.

3.3 Endringer underveis

Underveis er det tilkommet nye momenter som har lagt føringer for utviklingen av planforslaget, i tillegg til vedtatt planprogram. Kommunale vedtak er utdypet i avsnitt 2.3, inkludert vedtak vedrørende Konseptplanen. Etter oppstart er det gjort flere mindre justeringer i plangrense i planarbeid i form av både utvidelse og innsnevring. Bakgrunnen for dette utdypes i avsnitt 5.1. Utvidelser av planområdet varsles samtidig med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 FYLKESKOMMUNALE PLANER

Regional planstrategi for Buskerud (2017-20) – avklarer behovet for å revidere eksisterende regionale planer, eller igangsette nye regionale planer. Avklaringen om planbehov skal baseres på hvilke samfunnsutfordringer som krever avveiing og avklaring mellom forskjellige interesser på tvers av sektorer og kommunegrenser. Strategien fokuserer på de tre områdene «befolkningsutvikling og vekst», «næringsutvikling, levekår og folkehelse» og «miljø, areal og transport».

Regional plan for næringsutvikling og verdiskaping (2015-20) – er en såkalt sektornøytral plan der reiseliv som sådan ikke er nevnt spesifikt. Planen har følgende overordnede mål: «Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling skal bidra til å realisere potensialet i næringslivet i Buskerud. Gjennom felles satsinger og målrettet arbeid fra aktører i hele fylket, skal verdiskaping og produktivitet i Buskeruds næringsliv øke.» (Planen erstatter bl.a. «Regional delplan for reiselivet i Buskerud 2010, som nevnes i planprogrammet)

Regional plan for Hardangervidda (2011-2025) - er vedtatt av fylkestingene i Buskerud, Hordaland og Telemark. Hovedformål med planen er å oppnå langsiktig og helhetlig bruk av arealer som er viktige leveområder for villrein eller påvirker villreinens leveområder. Planområdet berøres så vidt av Hardangerviddeplanen i sørvest, som vist i figur. Regional plans grense blir «tykk/grov» når målestokken er 1:210 000 mot plankartets 1:2000.

Figur 9: Regional plan for Hardangerviddas berøring med planområdet

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken (2016-21) – tar opp bl.a. utfordringer, prioriteringer og tilstand for vannforekomster i vannregionen.

Regional plan for kulturminnevern (2017-27) – er et samhandlingsverktøy for kulturarv i fylket. Den skal sikre godt vern og bærekraftig bruk av fylkets kulturminner og kulturmiljøer. Planen har fokus på utviklingspotensialet ved fylkets kulturarv og vern gjennom bruk.

Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) – skal bidra til å utvikle attraktive byer og tettsteder, og få flere til å reise kollektivt, sykle og gå.

«Framtidsrettet fritidsbebyggelse»: Hytteveileder for Buskerud (2007) – er Buskerud Fylkeskommunes hytteveilieder, som tar for seg temaene areal og miljø, næring og energi. Den gir konkrete tips og føringer til utbyggere, planleggere, kommuner og offentlige myndigheter.

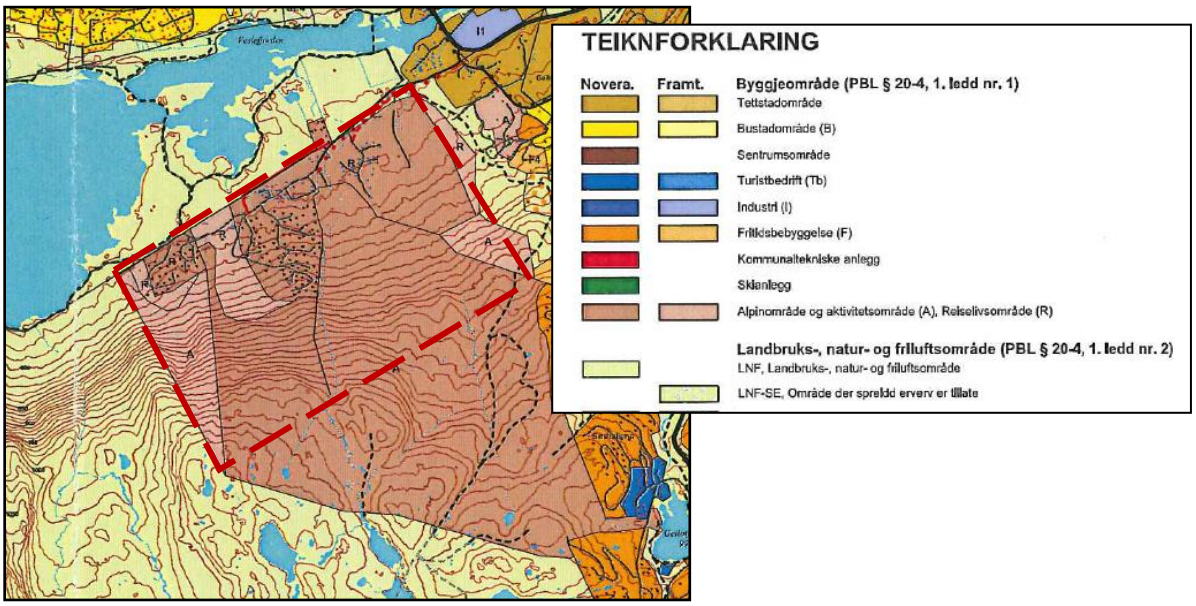
4.1.2 KOMMUNEPLAN OG KOMMUNEDELPLAN

Kommuneplan for Hol kommune (2014-2025) – ble vedtatt i 2014. Kommuneplan for Hol har som målsetting at Hol skal være en av landets beste hyttekommuner, med langsiktig og bærekraftig arealforvaltning. Mangfoldet av naturgitte og menneskeskapte kulturminner og kulturuttrykk skal utnyttes. Hol kommunestyre har i møte 27.08.2014, vedtatt Kommuneplanens arealdel (KPA) for Hol kommune 2014-2025. For det aktuelle området i Vestlia og Geilo generelt opprettholder arealdelen kommunedelplan (KDP) Geilo 2010, slik at sistnevnte fortsatt gjelder.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018 – 2030) – ble vedtatt 20.06.2018. Skal være styringsdokument for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Planen inneholder visjoner, hovedmål og strategier innenfor områder som befolkning og bolig; folkehelse; natur, miljø og friluftsliv; eksisterende og nye næringer; og samferdsel, mm. Hovedvisjonen er at «Hol kommune skal være en trygg og god kommune å vokse opp og bo i, med vekst i folketallet, der arbeidsmarkedet er variert og hele kommunen er i bruk». Det utrykkes bl.a. mål om «en aktiv befolkning med høy livskvalitet»; ivaretakelse av «natur, miljø og landskap, som grunnlag for bolyst og trivsel, rekreasjon, næring og arbeid», samt å «styrke de eksisterende næringer og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer».

Kommunedelplan (KDP) for Geilo (2010) – Gir føringer for videre utvikling av Geilo og nærliggende områder. Planen gir rammer for og detaljerer arealbruken i området, herunder utviklingsareal for fremtidig reiselivsutvikling. Planområdet er i angitt som reiselivs-, alpin- og aktivitetsområder i KDP Geilo. KDP Geilo gir følgende føringer for fremtidig områderegulering for Vestlia:

- Realisering av planen krever flytting eller nedleggelse av skytebanen
- I krysset mellom Bakkestølsvegen og Stølsvegen må Bakkestølsvegen heves. Bakkestølsvegen må også gjøres gjennomgående i forhold til Stølsvegen.
- Krysset mellom Stølsvegen og fv. 40 skal bygges om til en firearmet rundkjøring
- Det må etableres gangveg gjennom reiselivsområdene og frem til gangveg langs fv. 40
- Det skal settes av areal til stier og løyper, herunder Pariserløypa fra Hakkesettjern til Solli
- Utarbeides som en samlet reguleringsplan, der grunneier står for utvikling av selve planen, i nært samarbeid med kommunen.



Figur 10: Utsnitt av KDP Geilo 2010 som viser ca. lokalisering av det aktuelle planområdet

Kommunedelplan for stier og løyper (2012-2016) – erstattes av Handlingsplan for stier og løyper, se avsnitt 4.4, mens løypetraseer ivaretas i den enkelte reguleringsplan.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Hele planområdet er regulert, hovedsakelig med vekt på turist- og alpinnæring. Ny områderegulering vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplaner, mens andre deler tas uendret inn i områdereguleringen. Det fremgår av plankartet hvilke områder dette gjelder.

Figur 11 indikerer hvor de ulike planene er lokalisert, og innhold i de ni planene oppsummeres i det følgende.

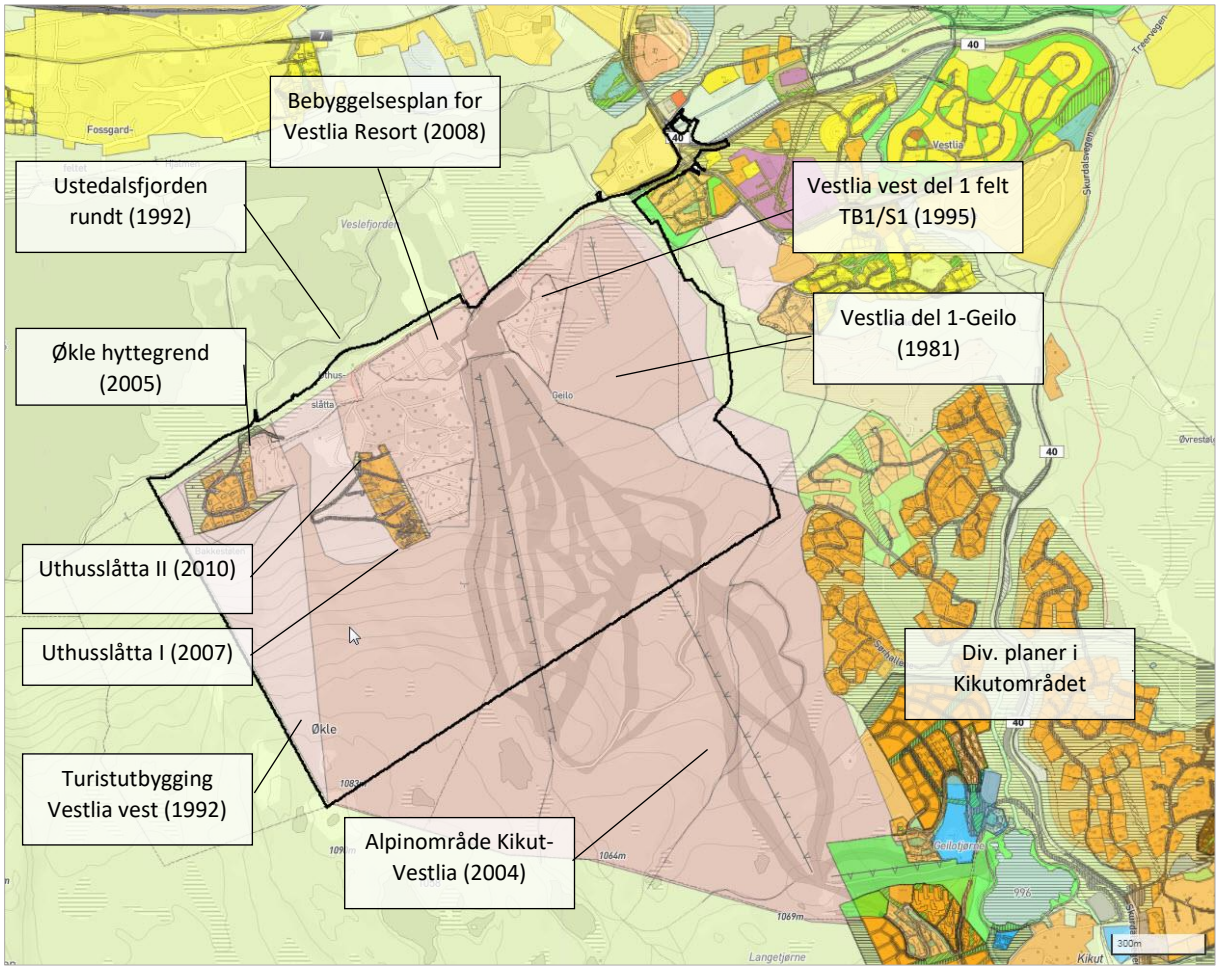
Vestlia del 1 – Geilo fra 1981, og regulerer østre del av planområdet til skytebane, landbruk og fareområde (grunnet høyde).

Vestlia vest del 1 – fra 1995, regulerer nordøstlige deler av planområdet til bl.a. utleiehytter, offentlig formål, alpinløype/skiløype, fareområde og bevaring (fornminne).

Turistutbygging Vestlia vest – fra 1992, regulerer vestlige deler av området til bl.a. til bolig, forretning, turistbedrift, jordbruk/skogbruk, park/lekeplass, kulturminner, friluftsområder og alpinanlegg.

Økle hyttegrend – fra 2005, regulerer nordvestre del av planområdet til bl.a. fritidsbebyggelse og friluftsområde.

Uthusslåtta I – fra 2007, regulerer sentrale deler av planområdet til fritidsbebyggelse og veg.



Figur 11: Lokalisering av eksisterende reguleringsplaner i og nær planområdet (kommunekart.com)

Uthusslåtta II – fra 2010, regulerer sentrale deler av planområdet til bl.a. fritidsbebyggelse og friluftsområde.

Bebyggelsesplan for Vestlia Resort – regulerer området i tilknytning til Bakkestølvegen, som legger opp til turistbedrift i form av utleiehytter og -leiligheter, leiligheter for salg, samt hotell med tilhørende aktivitetsanlegg.

Alpinområde Kikut/Vestlia – fra 2004, regulerer østre del av planområdet til bl.a. fritidsbebyggelse, bevertning, turtrasé, alpint, aktivitetsområde, friluftsområde i vann.

Ustedalsfjorden rundt – fra 1992, regulerer området umiddelbart nord for planområdet, samt en mindre del av planområdet i nordvest, hovedsakelig til friområde og turvei.

4.3 Tilgrensende planer

Områdene rundt planområdet er i stor grad uregulerte, med unntak av *Ustedalsfjorden rundt* (1992) nord for planområdet, og flere planer mot sørøst i Kikutområdet, f.eks. *Kikut nord* (2006), *detaljregulering for F2 og F3 Kikut* (2014), *Kikut fjellgrend II* (2003), *Geilo fjellandsby* (2002), m.fl., (se figur over reguleringsplaner i forrige avsnitt).

4.4 Temaplaner

Kommunal planstrategi for Hol 2016-2020 - berører kommunens planbehov og planarbeid. Det slås bl.a. fast at områdeplan i Vestlia har høy prioritering og at en ny tettstedsutviklingsstrategi for Geilo står på trappene.

Handlingsplan for stier og løyper 2017-2021 – ble vedtatt i 2017. Planen omhandler bl.a. finansiering, brukergrupper, skilting og organisering av sti- og løypearbeid. Det gjøres ingen arealdisponeringer i planen, og det vedtas ingen nye sti- eller løypetraseer. Derimot gjøres det rede for hvordan sti- og løypetraseer skal legges inn og behandles i arealplaner. Punkter i planen med relevans for Vestlia er:

- Utbygger skal initiere grunneieravtaler, og opparbeide godkjent alternativ trasé ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og reguleringsendringer som medfører konflikter med sti- og løype. Om eksisterende traseer må legges om skal hensynet til stier og løyper veie tungt i planbehandlingen
- Løyper skal der dette er nødvendig legges utenfor eksisterende/planlagt vegnett.
- Det skal stilles krav til grønne korridorer langs stier og løyper på 30 m i byggeområder jf. KPA
- Kryssing med skibru/kulvert bør gjennomføres gjennom utbyggingsavtaler der løyper krysser trafikkerte veger

Handlingsplan for næringsutvikling (2015-2018) – slår bl.a. fast at reiseliv står i en særstilling som den sektoren (sammen med offentlig sektor) som sysselsetter flest i kommunen. Blant strategier som trekkes frem for måloppnåelse er offentlig/privat samarbeid, f.eks. ved at Hol kommune samarbeider med Visit Geilo.

«Fritidsformål tilrettelagt for utleie» – Kommunestyret i Hol kommune vedtok våren 2014 å innføre arealsone «kjerneområde for turistbedrift» og arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie». For Vestlia-planen gjelder arealsonen «fritidsformål tilrettelagt for utleie» med følgende prinsipper:

- Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
- Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
- Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt.
- Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelige gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen.

Kommunestyret vedtok også våren 2014 mål og retningslinjer for behandling av reguleringsplaner. Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper.

Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være innforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter (samt såkalt «salg og tilbakeleie» som har tilbakeleieplikt) er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven (selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie).

Retningslinjer:

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120 (underkode 1122 konsentrert fritidsbebyggelse eller 1123 fritids-bebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100% fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
    a) Utnyttelsesgraden for feltene angis i % BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
    b) Utnyttelsesgraden for enhetene angis i BYAm^2 pr bygning/enhet.
    c) Hovedandelen av boenhetene i feltene (minst 80%) skal ha en størrelse på mellom 30 – 100m^2 BRA.
    d) Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
    e) Utomhusarealene i feltene skal være felles.
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig, ligge samlet i eget bygg eller etasje.

4.5 Nasjonale føringer

Den europeiske landskapskonvensjonen (2004) – er ratifisert av Norge. Målet med denne er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap, og samtidig styrke enkeltmenneskets og lokalsamfunnets medvirkning planlegging, vern og forvaltning av landskapet. Konvensjonen etablerer ansvar og rettigheter for alle til å:

- Etterspørre landskapshensyn i omgivelsene sine
- Engasjere seg for å ta vare på landskapskvaliteter
- Delta når fagfolk, byråkrater og politikere diskuterer landskapets verdier og forvaltning
- Bidra når myndigheter innarbeider landskapshensyn i planlegging og forvaltning

Retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) – slår fast at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, for å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Retningslinjer for barn og unge (1995) – påpeker behov for å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter PBL. Retningslinjene skal ivareta at arealer som benyttes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal sikres varierte, gode og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012) - gir bl.a. føringer om maksimumsgrenser for støy i forbindelse med støyfølsom bebyggelse som bolig og helseinstitusjoner, rekreasjonsområder mv.

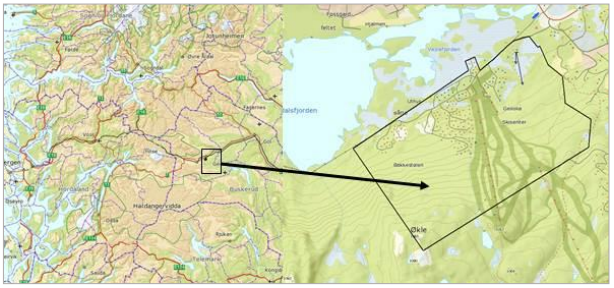
Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008) - forbyr bygging av kjøpesentre større enn 3000 m2 utenfor sentrumsområder, dersom det ikke foreligger godkjent regional plan. Hensikten er å styrke by- og tettstedssentre, minske bilavhengigheten og unngå by- og tettstedsspredning.

5. Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)

Kapittel 5 utdyper dagens forhold i og nær planområdet, uavhengig av planforslagets innhold.

5.1 Beliggenhet og avgrensing

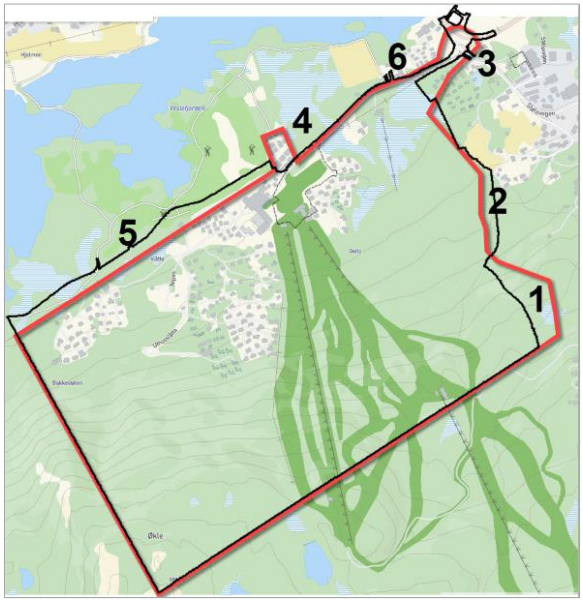
Planområdet er lokalisert ca. 1,5 km sør for Geilo sentrum, like sør for Ustedalsfjorden. Utbyggingsområdet har adkomst fra Bakkestølvegen i nord, via Stølsvegen, og rundkjøring på Fv. 40, Skurdalsvegen. Området dekker ca. 1 994 daa. Nåværende avgrensing av planområdets vises innledningsvis i figur 1 og på denne siden. Fra østligste til vestligste punkt er det knappe 2 km.



Figur 12: Lokalisering: Varslet planområde vist innenfor

Planområdet grenser i nord-nordvest mot rundløypen Ustedalsfjorden rundt, og Geilo golfbane. Det omfatter Bakkestølvegen, med adkomst til skianlegg, hotell og fritidsboliger. Vestre plangrense ligger innenfor en markert åsrygg, som grenser til naturområde uten tilrettelegging, i tråd med KDP Geilo's avgrensing. I sør omfatter planområdet de lavereliggende deler av skianlegget. I nordøst omfattes krysset Bakkestølsvegen x fv. 40, Skurdalsvegen. I øst avgrenses planen dels av Stølsvegen og deretter Gamle Skurdalsvegen med adkomst til spredt bolig- og næringsbebyggelse.

Underveis i planprosessen er plangrense justert, som vist i følgende figur. I sørøst er et større område i tidlige forslag regulert til LNF, tatt ut av planområdet etter ønske fra grunneier (1). Østgrensen er også justert som følge av terrengtilpasning (2). I nordøst er planområdet utvidet noe av hensyn til foreslått nytt vegsystem og rundkjøring (3), dette inkluderer sanering av eksisterende avkjørsel mot Solli fra Fv. 40, og tilrettelegging av ny adkomst (3). På nordsiden av Bakkestølvegen, er et mindre hytteområde tatt ut av planområdet etter ønske fra grunneier (4), området er allerede utbygget. I nordvest mot Ustedalsfjorden er planområdet utvidet noe for å få en mer hensiktsmessig plassering av framtidig kjøreveg og derved unngå flere automatisk fredede punkt. I tillegg er det plass til en grønn sone på utsiden av vegen. Dette medfører at gangvegen rundt Ustedalsfjorden må justeres noe (5). Helt i vest har grense vært vurdert justert for bedre terrengtilpassing av Økleheis og nedfarter, men vestre plangrense er, i foreliggende planforslag, helt i tråd med KPA og opprinnelig varslet grense. Utvidelser av plangrense varsles samtidig med utlegging til offentlig ettersyn.



Figur 13: Endringer plangrense: Nummereringen henviser til tekst i pkt.5.1 Ny plangrense planområdet er angitt med sort linje (Opus Bergen).

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området benyttes til fritidsbebyggelse og vintersportturisme, med økende satsning på sommer-aktiviteter. Søndre/øvre del av området er delvis grønne uten inngrep, dels med tilrettelagte nedfarter for alpin og sykkel, mens nordre/nedre deler er bebygget med fritidsboliger, utleiehytter, hotell, mm. Nedlagt skytebane nordøst i planområdet er gitt tillatelse til å rydde forurenset grunn av Fylkesmannen i Buskerud [27.02.2018]). Innenfor planområdet i dag finnes en rekke virksomheter tilknyttet turisme:

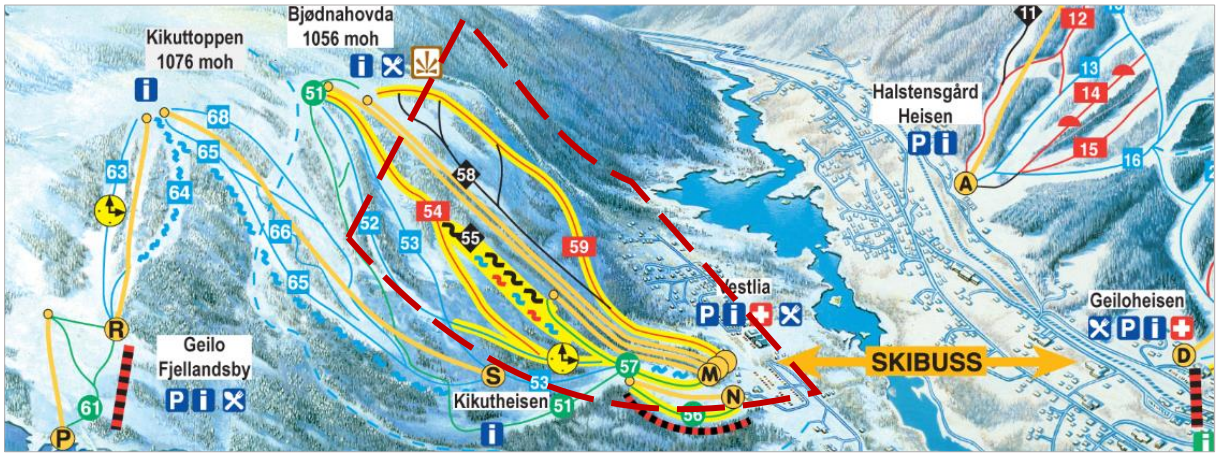
Geilo Skisenter vinterstid:

- *Stolheisen Vestlia-Express*
- *Kortheis ved siden av stolheisen*
- *Ni ulike nedfarter*
- *Stugu kafe og Toppen kafe*
- *Terrengpark/snowpark*
- *Skiskole*
- *Skiutleie*
- *Trollklubben – helårs barnehage og barnepass*

Geilo Skisenter sommerstid:

- *Sykkelprodukt rundt stolheisen, som er tilrettelagt for sykkel*
- *Fra toppstasjonen er det seks ulike sykkelløyper ned til bunn*
- *Høydeparken, aktivitetsarena for barn og voksne, rasteplasser og kafe*
- *Nasjonalparkutsikten rundt toppstasjonen for stolheisen. Den er også et godt utgangspunkt for turer på høyfjellsplatået både til fots og på sykkel*
- *Helårlig ZipLine fra topp og helt ned til dalstasjonen, verdens lengste av sitt slag*

Vestlia Resort har sykkelløyper ved Ustedalsfjorden og «flowtrail». Hotellet har spa, fitness, innendørs lekeland, familiebasseng, bowling, golf og fotballgolf, samt restaurant og kurs- og konferansesenter.



Figur 14: Tilbud vinterstid, planområdet omtrentlig vist med stiplet linje (https://www.skiinfo.no/ostlandet/geilo/skikart.html)

Figur 15: Sykkelløyper i dag knyttet til eksisterende heis sentralt i planområdet (https://www.trailforks.com/region/geilo-bike-park/?lat=60.516286&lon=8.194736&z=15&m=trailforks)

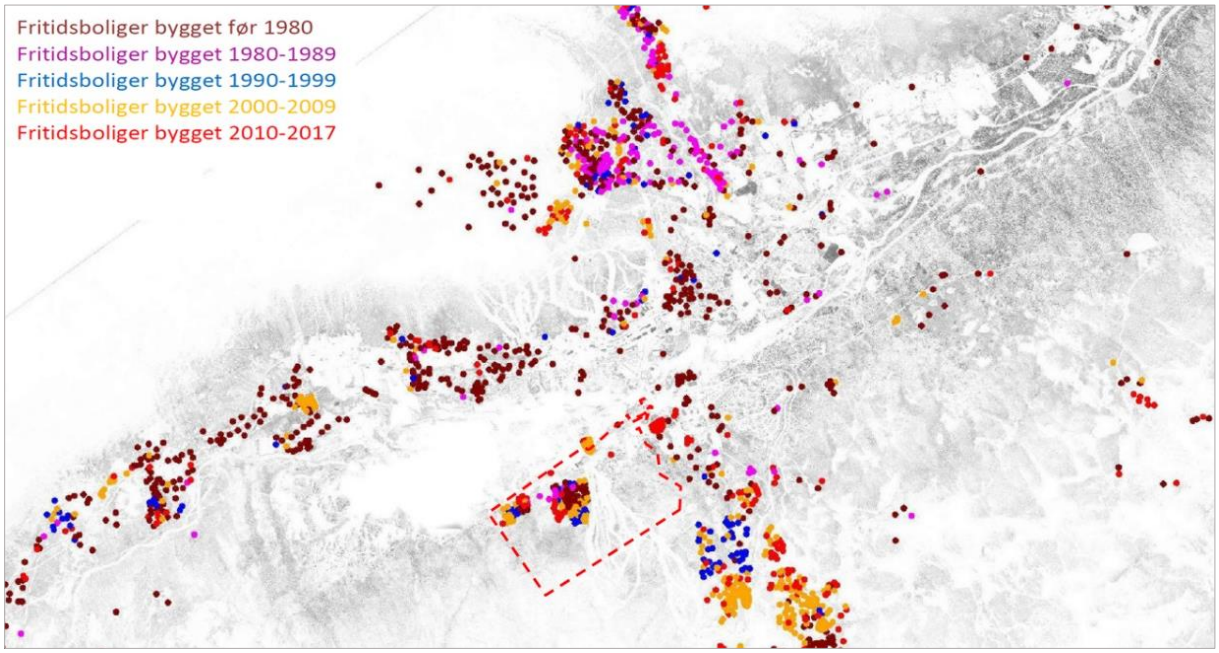
I østre del av planområdet, Kirkevoll, finnes hestebeite, nær Geilo Hestesenter like utenfor planområdet. Helikopterlandingsplass er lokalisert i nordøst. Golfanlegg er lokalisert like nord for planområdet i Vestlia. Området nord/nordvest for planområdet, langs Bakkestølsvegen, domineres av turløypen Ustedalsfjorden rundt. Mot øst går fv. 40 mot Kikut med ytterligere fritidsboliger og alpintilbud. Mot sør grenser planområdet til turterreng mot Hardangervidda. I øst tilligger området naturområde uten tilrettelegging, som og utgjør et ytterområde av forvaltningsområde for villrein. Geilo sentrum (ca. 1,5 km nord) har et omfattende tilbud innen handel, næring og tjenesteyting.

5.3 Stedets karakter

Bebyggelsen i planområdet preges av fritidsboliger, hotell og utleieenheter. Hotellet Vestlia Resort med tilbygg og funksjoner for skisenter ligger sentralt i området ved Bakkestølsvegen. Sør for denne, og i noen grad på øst- og særlig vestsiden av etablerte nedfarter, ligger fritidsbebyggelse.

Figur 16: A) Fritidsbebyggelse ved Bakkestølen, som er vestligste hyttegrend, og B) i Geilo Hyttegrend (Opus Bergen AS).

Fritidsbebyggelsen er bygget over flere tiår (se kart over hytteutvikling på Geilo) og består av hytter for selv-eie og utleie. Selveierhyttene er noe mer spredt enn utleieenhetene, som er konsentrert hovedsakelig langs planområdets adkomst, Bakkestølvegen. Internt veinett gir adkomst til øvrig hyttebebyggelse. Eksisterende fritidsboliger har saltak, og dels torvtak. Fargene er mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. I fasader er det naturlige materialer som tre og naturstein.

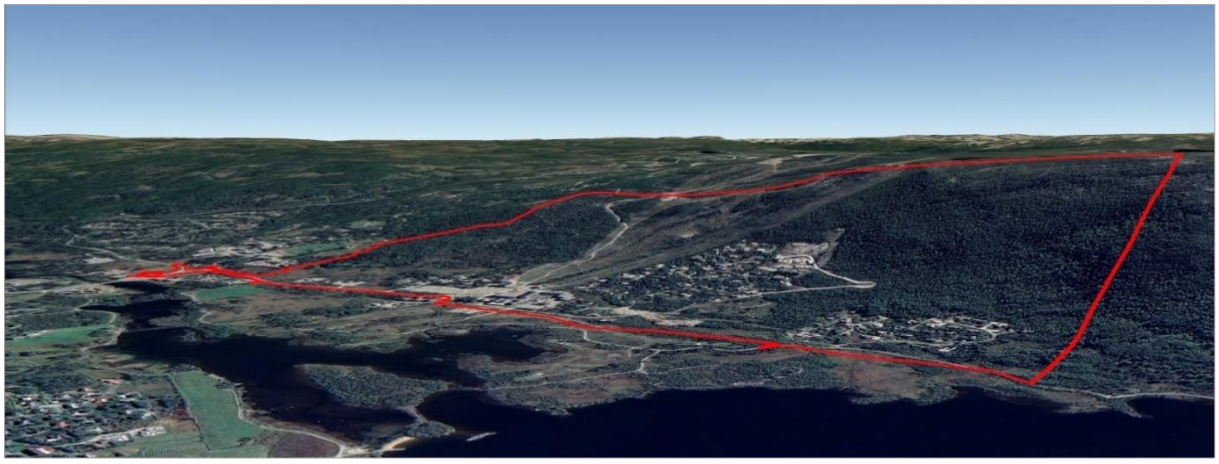


Figur 17: Hytteutviklingen på Geilo, med fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområder. Planområdet i Vestlia er markert med rød stiplet linje (kilde: Hol kommune 2017b).

Sentralt i planområdet, i nordøst-sørvestgående retning, dominerer skiheiser og nedfarter, omkranset av naturlig vegetasjonsdekke i ytterkant av området.

5.4 Landskap

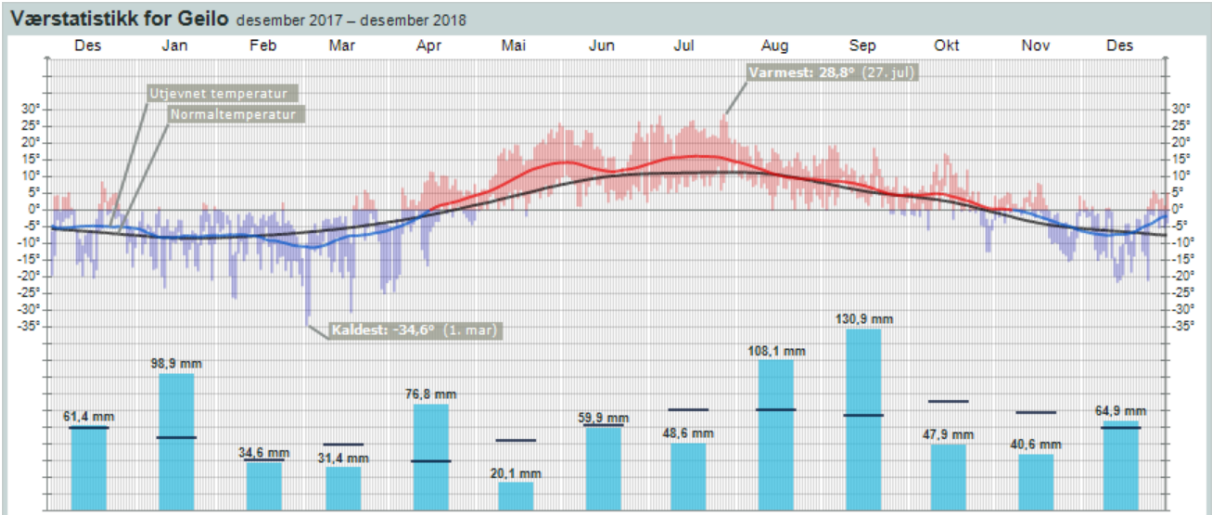
Geilo ligger ca. 800 moh. i Ustedalen, øverst i Hallingdal. Ustedalen følger Usteåni og Ustedalsfjorden ca. øst-vest. I Geilo sentrum og rundt Ustedalsfjorden er terrenget relativt flatt. Det skråner bratt opp mot nord til Geilohovda (ca. 1000 moh.) og Gullsteinhovda (ca. 1100 moh.), og mot sør til Kikut (ca. 1000 moh.) og Økle (ca. 1083 moh.). Planområdet har store høyde forskjeller, med bratte dalsider ned mot Veslefjorden. Terrenget i planområdet stiger fra ca. 750 moh. i nordvest ved Ustedalsfjorden til kote ca. 1000 moh. i sørvest ved Økletoppen (se også helningskart og høydelagskart i avsnitt 6.14).



Figur 18: Topografien i området, sett mot sør-øst. Planområdet ca. indikert i rødt. (Google earth)

Området er nordvendt. Det er ikke utarbeidet sol/skyggediagram.

Klima er kjølig og tørt innlandsklima. På Geilo faller i snitt 892 mm nedbør årlig. April er tørreste måned (35mm) og august-oktober de våteste (93-94mm). Gjennomsnittstemperatur for året er 1°C og er høyest i juli (16,5°C) og lavest i januar (-5,5°C) (eklima.no). Værdata fra Yr.no viser dels svært lave vintertemperaturer, kombinert med – høyden over havet tatt i betraktning – relativt høye sommer-temperaturer. Sterkeste vinden målt det siste året var på 13,3 sekundmeter, dvs. liten kuling, mens gjennomsnittsvind er på ca. 2 sekundmeter. Vestlia, på Geilos skyggeside, har vinterstid et lokalklima som er noe kaldere enn Geilo ellers, som viser seg bl.a. ved at snøen ligger lengre utover våren.



Figur 19: Svart strek viser normalen, både nedbør og temperatur. Rød (plussgrader)/ blå (minusgrader) strek viser middel-temperatur over døgnet (utjevnet over 30 dager for å kunne sammenligne med normaltemperaturen). Røde/blå felt viser temperaturvariasjonene gjennom døgnet, med maks- og minimumstemperatur som endepunkter. De lyseblå søylene er total nedbør per måned, de svarte strekene viser nedbørnormalen. De mørkegrå søylene bak nedbøren viser målt snødybde dag for dag. (Yr.no)

Vestlia ligger i landskapsregionene Øvre dal- og fjellbygder i Oppland og Buskerud, underregion Indre øvre Hallingdal. De høyest beliggende områdene i sør tilhører landskapsregionen Fjellskogen i Sør-Norge. Landskapskarakteren er sterk i det overordnede landskapet hvor daldraget har et åpent og storskala preg. Bebyggelsen er variert, og kan sees i direkte sammenheng med store utbygde areal, skiløyper, samt vei, parkering og teknisk infrastruktur – i alle himmelretninger. Vegetasjonen er en viktig komponent i landskapskarakteren, men er allerede i stor grad fjernet i planområdet. Landskapet rundt har stedvis tett vegetasjon, noe som gir planområdet karakter av et «bakteppe». Selve planområdet er del av den sørlige veggen i et storskala landskapsrom med lange siktlinjer.

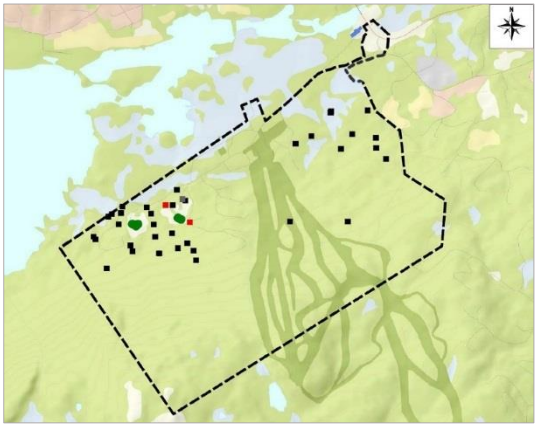
I KU/landskapsanalyse vurderes bl.a. landskapskarakter og landskapstype i planområdet som ikke sjeldne eller spesielt sårbar ut fra type og innhold. Nordre del av planområdet er i stor grad utbygd med skianlegg og hytter, og dette gir planområdet noe større tåleevne for bygging. De midtre, bratteste partiene er derimot en landskapsdel som er viktig for både landskapsbildet og topografi. Planområdet er godt synlig fra Geilo sentrum. KU er vedlagt planbeskrivelsen.

Berggrunnen består av metaryolitt og metadacitt med innslag av metatufitt og amfibolitt. På nord-sørgående rygg vest for planområdet er det bart forvitret fjell med større blokker. Løsmassene i planområdet er morene, tykkelsen på avsetningene avtar med høyden.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført KU for kulturminner og arkeologisk registrering ved Buskerud Fylkeskommune (2012), rapport «Kulturhistorisk registrering» følger planen. (Vedlagt) KU redegjør for automatisk fredede kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø.

Det er kjent 41 automatisk fredete kulturminner i planområdet. De fleste, 38 stk., er kullgroper. De tre resterende automatisk fredete kulturminnene er en gravrøys og to lokaliteter med slaggforekomst. Det er i tillegg kjent en mulig gravhaug på Uthusslåtta, men denne har uavklart vernestatus. Situasjonen beskrevet (i Riksantikvarens database) skiller seg noe fra dagens situasjon. Tre av kullgropregistreringene er helt eller delvis fjernet pga. veietablering i tråd med vedtatte reguleringsplaner, mens en ligger midt i alpintraseen og må trolig regnes som tapt.



Figur 20: Kulturminner: Svarte firkanter er automatisk fredete kulturminner, noen representerer flere enkeltminner. Røde firkanter er nyere tids kulturminner uten vernestatus. Grønne punkt er Sefrak-registrerte bygninger. Plangrense (som ved varsel) er markert med stiplet, svart linje.

I planområdet ligger to stølsområder med Sefrak-registrerte bygninger fra nyere tid: Bakkestølen lengst nordvest i planområdet, og Uthusslåtta noe lenger mot øst. På Bakkestølen ligger tre Sefrak-registrerte bygninger fra 1800-tallet. To av dem er meldepliktige ved rivning/ombygging: et bolighus «for temporært opphold» (stølshus) og et fjøs/hus for storfe. Den tredje Sefrak-registrerte bygningen skal også ha vært et bolighus «for temporært bruk», men bygningen var ruin, og trafo-kiosken som står i området ser ut til å være plassert i denne ruinen. Bakkestølen er i dag del av et hyttefelt, og det er lite igjen av opprinnelige stølsområdet. Det er ikke bevart kulturlandskap på stedet, og nye hytter er bygd til dels svært tett på de gamle stølsbygningene. Mer om Uthusslåtta i neste avsnitt.

Figur 21: Fjøs/hus for storfe, Bakkestølen, Sefrak id 0620 209 2. Stølshuset kan skimtes i bakgrunnen på bildet til venstre. Ny hytte er etablert tett på fjøset, se bildet til høyre.

Kulturmiljøet Uthusslåtta ligger i den vestre delen av planområdet og omfatter tre bygninger, to eller tre tufter (noe uklart), to kullgroper (automatisk fredete) og en gravhaug med uavklart vernestatus. Stølsbygningene fra begynnelsen/midten av 1900-tallet er i hovedsak i god stand. Bygningsmiljøet er vanlig forekommende, men bygningene har en viss arkitektonisk verdi. Tuftene sør i området kan representere et eldre bygningsmiljø enn de som er bevart i dag. De to automatisk fredete kullgropene i stølsområdet er trolig fra jernalder eller tidlig middelalder, og gir kulturmiljøet en viss tidsdybde. Nyere bilveier og hytter er etablert tett på, og de kan defineres som vanlig forekommende enkeltobjekter ute av opprinnelig sammenheng. Den sørlige, høyestliggende delen av stølsvollen har et delvis velholdt kulturlandskap. Den lavereliggende delen av stølsvollen er preget av moderne inngrep. Kulturmiljøet Uthusslåtta ligger delvis i opprinnelig kontekst, men miljøet er noe fragmentert. Området har vanlig kulturlandskap med endret topografi. Bygningsmiljøet er vanlig forekommende og representativt for regionen, og har begrenset arkitektonisk/kunstnerisk betydning.

5.6 Naturmangfold og naturverdier

Det er utarbeidet KU for naturmangfold som går i detalj på landskapsøkologi, vann og miljøtilstand, naturtyper, viltområder og artsforekomster (se denne for kilder og mer info). Planområdet omfatter betydelige utmarksarealer i sørøst og sørvest, samt områder som er bebygde eller på annen måte påvirket. Flere sommer- og vinterløyper krysser området. Det nyttes til beite, men i mindre omfang enn tidligere. Planområdet ligger under tregrensen.

Lav-, mose- og lyngvegetasjon dominerer skogbunn. Blåbærskog er vanligste vegetasjonstype i planområdet, med bjørk som dominerende treslag. Lengst sør er tresjiktet glissent. Her dominerer dvergbjørk og einer busksjiktet, og blåbær i feltsjiktet.

Områdene *utenom alpintraseene* har god kontinuitet i tresjiktet. Stedvis danner einer tett busksjikt, mens furumose dominerer bunnsjiktet. Vegetasjonstypen småbregneskog-fjellskog-utforming dekker store arealer i Vestlia. I nordvestre områder opptrer en del osp, og i lavereliggende områder i nord og øst inngår furu. Lokalt finnes også gran. Andre registrerte treslag er: rogn, selje, gråor, hegg, dvergbjørk, ørevier og ubestemte vierarter.

Den vanligste *vegetasjonstype i alpintraseene* (bl.a. illustrasjon A i neste figur) tilsvarer vegetasjon i veikanter og på annen skrotemark. Innen planområdet er det en viss variasjon som trolig skyldes vekslende beitetrykk og aktivitet tilknyttet alpinbakken. I kulturpåvirkede områder er det større innslag av gras og urter.

Figur 22: A: Gras- og urtedominert vegetasjon preger alpin-traseene B: Blandingsskog med rikt utviklet busksjikt er vanlig øst i planområdet, C: Naturtypen beiteskog ved Kirkevoll nordøst i planområdet. D: Områder med rasmark under bratt-heng sørvest i planområdet E: Fattigmyr nær Bakkestølvegen nordøst i planområdet G: Ospeskog ved Bakkestølen har hakkespetthull som indikerer at hakkespettearter har tilhold her. H: Del av Veslefjorden, sett mot nord, et viktig våtmarksområde med betydning for ande- og vadefugler. Det aller meste av lokaliteten ligger nord for planområdet for Vestlia reiselivsområde, men inngår i influensområdet. (Opus Bergen)

Lyngvegetasjon avtar der det er husdyrbeite og annen kulturpåvirkning. Langs bekkedrag bærer vegetasjonen preg av småbregneskog-fjellskog-utforming. Under de bratteste partiene sørvest i planområdet opptrer både rasmark og høgstaudebjørkeskog. Ellers finnes noe fattig fastmattemyr øst og nordøst i planområdet.

Med landskapsøkologiske sammenhenger menes kompleks av registrerte naturtypelokaliteter, samt mellomliggende områder som binder disse sammen. Store deler av planområdet er dekket med skog, med naturskog ut til hver side av alpintraseene. Store skogområder vil være viktige leveområder for orrfugl, lirype og rovfugler. De siste års utbygging av boenheter og infrastruktur i nordvestre del av planområdet har lokalt medført betydelig tap av leveområder for skoglevende vilt. Sammen med økt menneskelig aktivitet, og andre former for forstyrrelser, har dette skapt lokale barrierer for flere viltarter. Også veinettet representerer barrierer for viltarter. Hjorteviltregisteret viser fem påkjørsler av rådyr langs Bakkestølvegen og Fv.40 Skurdalsvegen i perioden 2011-2019.

Planområdet grenser til Hardangerviddeplatået i sørvest, med stort innslag av inngrepsfri natur og Hardangervidda nasjonalpark og tilliggende Skaupsjøen/Hardangerjøkulen landskapsvernområde. Hardangervidda har rik fauna, inkludert villrein. Reinen har nomadisk livsførsel tilpasset fjellets marginale forhold og store årstidsvariasjoner. Planområdet i Vestlia ligger helt i ytterkant av randsonen for det definerte leveområdet for villrein.

Bekken fra Vesle Hakkesettjørdne, drenerer sentrale deler av Vestlia, og har beskjeden landskapsøkologisk verdi. Pga. utbygging er store deler av opprinnelig bekkekantvegetasjon fjernet, vannstrengen er dels lagt i rør, og forurensningstilførsel er registrert. I influensområdet har hovedvassdraget, Usteåne, betydelig større landskapsøkologisk verdi, selv med redusert opprinnelig vannføring, forurensningsbelastning og miljøet omkring vannstrengen er preget av gjengroing og rekreasjonsbruk.

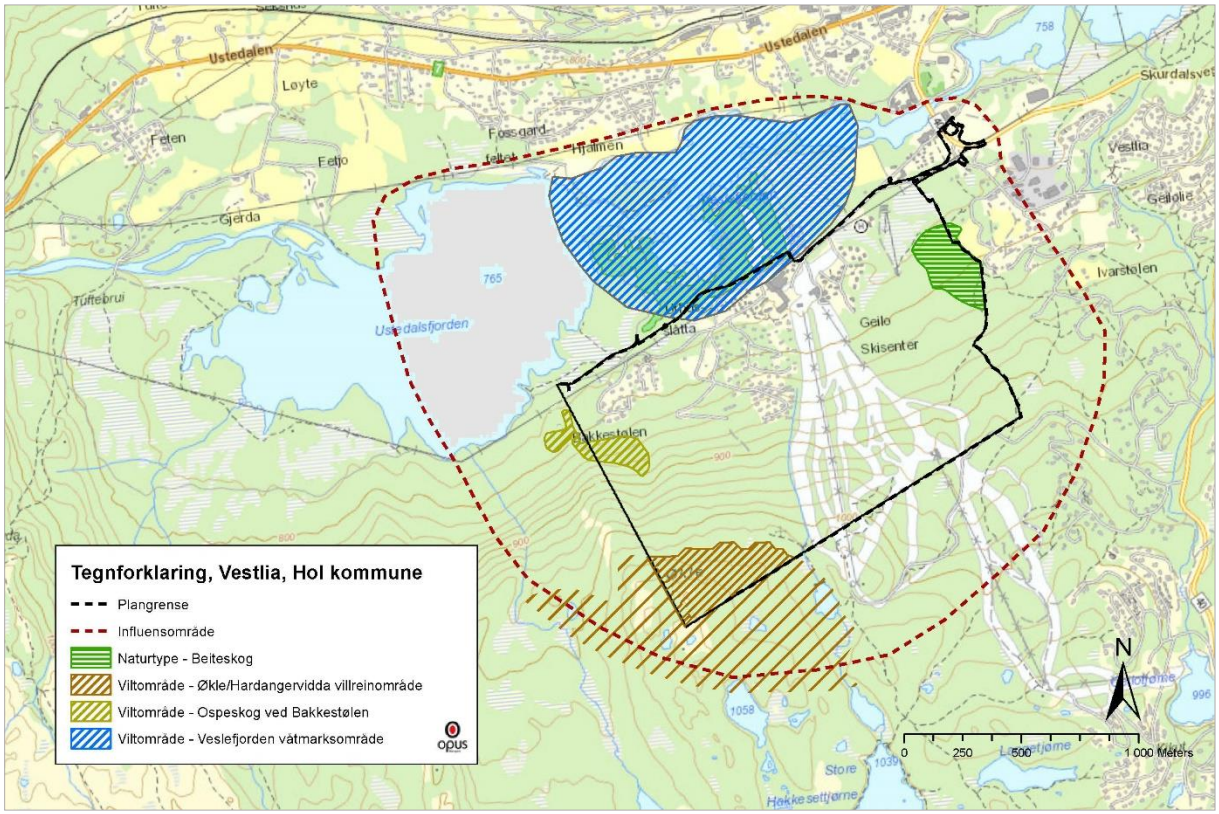
Vannforekomsten Vestlia er pr. 2017 registrert med antatt moderat miljøtilstand. I en lokal tiltaksanalyse påpekes behov for å avklare påvirkningen av bekkelukking langs alpinbakke ved hytteområder. Vannet i bekken klassifiseres som klart og kalkfattig. Den nest største bekken i området drenerer østlige deler av Vestlia og er mindre påvirket av inngrep, unntatt nederst. I hoveddalføret er Usteåne en sterkt modifisert vannforekomst som følge av kraftutbygging. Vannføringen i vassdraget er sterkt redusert, og det er pålagt slipp av minstevannføring 0,2 m3/s. Konsesjonsvilkårene er (2018) under revisjon. Biotopene langs Ustedalsfjorden og Veslefjorden preges av gjengroing. Det er bygd flere terskler, blant annet mellom Ustedalsfjorden og Veslefjorden.

Ift. naturtype er én lokalitet kartlagt som *egen naturtype*: beiteskog, (middels verdi i KU). Naturtypen beiteskog (foto C) er blandingsskog av bjørk og furu, ved Kirkevoll, nordøst i planområdet. Lokaliteten beites av hest, og endres når beiteaktivitet ev. opphører. Det er ikke observert rødlistearter i beiteskogen. I vestliggende, midtre deler av planområdet opptrer elementer av bjørkeskog med høgstauder, uten å være tilstrekkelig konsentrerte/velutviklete til å utgjøre egen naturtype. Lokale forekomster av gammel bjørkeskog, og stedvis gamle ospetrær, er vurdert mtp. naturtype gammel lauvskog, men er ikke funnet tilstrekkelig velutviklet. I bratte parti av terrenget i vestre deler av Vestlia opptrer rasmark over store arealer (foto D). Blokkene er dels overdekket med bjørkeskog, og nederst ospeskog. Den store jordvannsmyra sør for Bakkestølvegen (foto E) er en fattig fastmattemyr.

Tre viltområder er avgrenset innenfor plan- og influensområdet: villreinområde (middels verdi), ospeskog med hakkespetter (foto G) (stor verdi) og Veslefjorden våtmarksområde (foto H) (stor verdi). De høyestliggende delene av plan- og influensområdet i sørvest kommer innenfor sone C, randsone, for Hardangervidda villreinområde. Villrein har ekstensiv arealbruk. Sist dette fjellpartiet ble benyttet som beiteområde var sannsynligvis på 1980-tallet. Sør og vest for hyttefeltet ved Bakkestølen nordvest i planområdet finnes flere ospeholt, der hakkespetter hakker ut reirhull, som senere kan nyttes av

andre hullrugende fuglearter. Utbredelsen av osp strekker seg fra turveien ved Ustedalsfjorden og opp til ca. kote 880, dels utenfor planområdets avgrensning mot vest. Ulike hakkespettarter og andre hullrugende fuglearter finnes her, samt andre fuglearter og pattedyr som rådyr, hare og elg. Veslefjorden og østre deler av Ustedalsfjorden helt nord i influensområdet utgjør til sammen et regionalt viktig leveområde (raste og yngle) for en rekke ande- og vadefugler og andre våt-markstilknyttede fuglearter, deriblant arter som er rødlistet eller av andre grunner opptrer sjelden.

Det opptrer ørret, røye og sik i Ustedalsfjorden, og stedvis ørekyt. Ørret vil kunne gyte i nedre del av bekken fra Vesle Hakkesettjødne, som drenerer sentrale deler av planområdet. Begrenset gyting kan trolig finne sted nær utløpet av andre mindre bekkeløp som drenerer gjennom planområdet mot nord, men det har ingen viktig funksjon for fisk og andre ferskvannsarter (liten verdi).



Figur 23: Registrerte naturtyper og viltområder i og nær planområdet, hentet fra KU (Opus Bergen) (med plangrense som i planforslag)

Faunaen og floraen i planområdet består i hovedsak av vanlige arter som er representative for distriktet. I Veslefjorden og østre deler av Ustedalsfjorden, nord i influensområdet, opptrer en del mindre vanlige vannfuglarter. Videre berører sørvestre deler av plan- og influens-området randsonen av leveområdet for villrein. Det er ikke kjent, og heller ikke forventet å finne, forekomster av prioriterte arter innenfor planområdet.

Til sammen 28 rødlistearter er registret, hovedsakelig i influensområdet. I planområdet er det med sikkerhet registrert følgende rødlistearter: Hare, fiskemåke, lirype, gjøk, taksvale, stær, blåstrupe og sivspurv. Bortsett fra fiskemåke vurderes alle disse artene som mulig/sannsynlig ynglende i Vestlia. Det er ikke registrert rødlistearter av karplanter, moser, lav eller sopp. Potensiale for funn av ytterligere rødlistearter i Vestlia vurderes å være til stede, spesielt blant fugler. Mange av rødliste artene har stor forvaltningsinteresse. De ikke-rødlistete artene villrein, heipiplerke, gråtrost, bjørkefink, gråsisik,

slirestarr, fjellstarr, bleikmyrklegg, fjelltistel og svarttopp, alle registrerte i planområdet, har særlig stor forvaltningsinteresse (ansvarsarter).

Fremmedarten hagelupin er registrert langs eksisterende veinett i planområdet. Også fremmed-artene mink, kanadagås og fiskearten ørekyt er registrert i influensområdet. Alle artene tilhører kategori *svært høy risiko*.

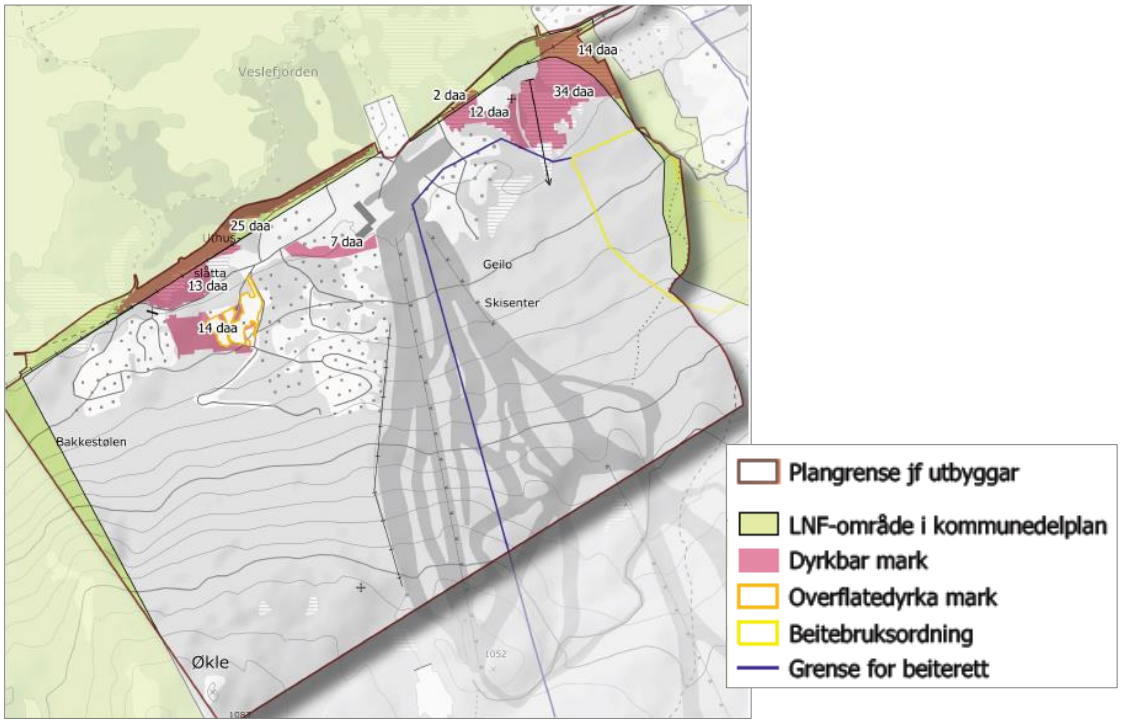
5.7 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Det er utarbeidet KU for nærmiljø og friluftsliv, som går mer i dybden. Tilgang til turområder og naturopplevelser er sentralt, både for fastboende og for reiselivsnæringen, sommer som vinter. Geilos status som nasjonalparklandsby og sertifisering som bærekraftig reisemål speiler betydningen av grønne verdier.

Selve planområdet rommer tilrettelagte aktivitetstilbud som heis og traseer for alpine grener og sykling, zipline, klatrepark, mm. Sør for planområdet finnes tur- og jaktterreng og kobling mot de store natur-områdene på Hardangervidda. Fiske er mulig i flere tjern, samt i Ustedalsfjorden. Fotturer og langrenn er populært og godt tilrettelagt omkring planområdet. Like nord for planområdet er rundløypen «Ustedalsfjorden Rundt», flittig brukt hele året av både fastboende og besøkende. Løypen «Pariser-løypen» passerer i ytterkant av planområdets østside og er mye brukt.

5.8 Landbruk

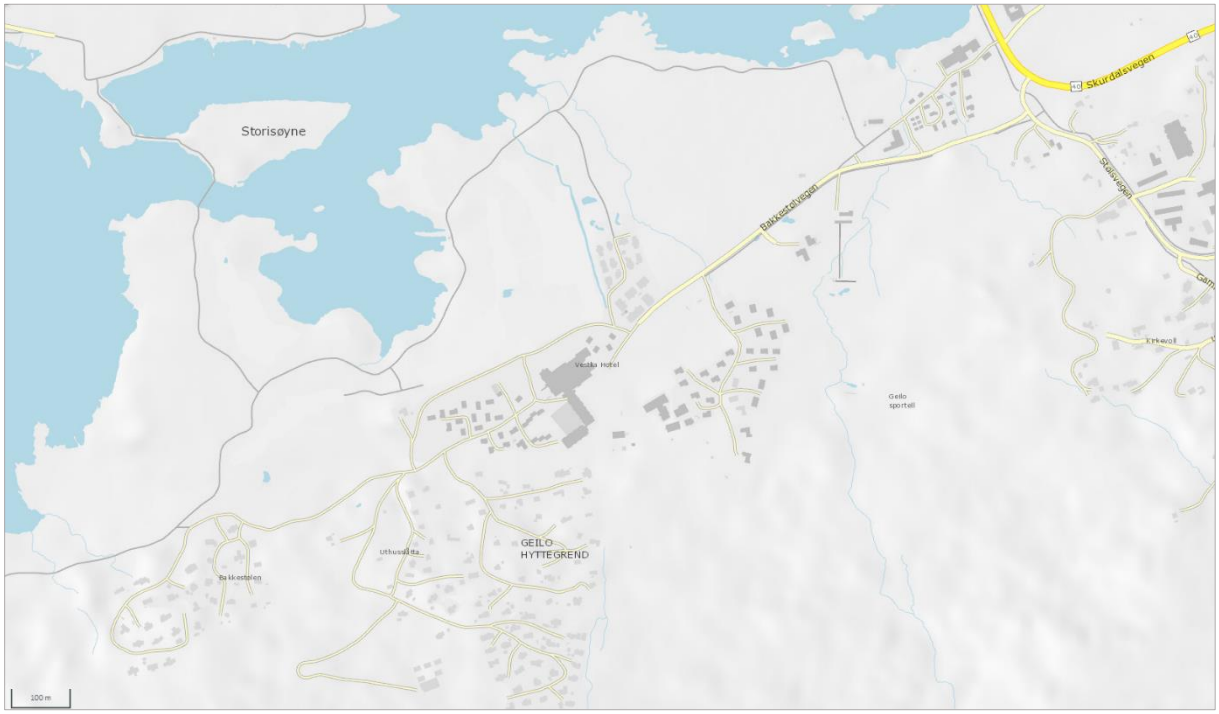
Planområdet ligger på næringsfattig berggrunn, store deler er brattlendt med grunt jorddekke, og er ikke egnet for jordbruk. Lengst i øst er det noe fulldyrket mark, som er bortleid til Geilo Hestesenter. Det er også noe fulldyrket jord og innmarksbeite like nord og øst for planområdet. Dette arealet er bortleid og benyttes til fôrproduksjon. Hestebeite forekommer ved Kirkevoll øst i planområdet. Rettigheter knyttet til hestebeite er omtalt i avsnitt 5.20. Planområdet brukes til utmarksbeite for sau i dag. Det er innmarksbeite ved Uthusslåtta lenger vest i planområdet. Skogen i planområdet er klassifisert som uproduktiv skog og blandingsskog av lav bonitet og er lite egnet for skogbruk.



Figur 24. Dyrkbar mark og beitegrenser (Hol kommune)

5.9 Trafikk og veiforhold

Som illustrert i kart, har planområdet har adkomst fra Bakkestølvegen, som er tilknyttet Stølsvegen og krysset mot fv. 40, Skurdalsvegen. Fv. 40 leder til Geilo sentrum via bro over Usteåne i nordgående retning og mot Kikut og Geilo Fjellandsby i sørgående retning. Eksisterende fritidsboliger har adkomst via flere interne veier med avkjøring fra Bakkestølvegen. Pr. i dag har alle hytter og leiligheter i Vestlia tilkomst med bil og biloppstilling i tilknytning til sin enhet. Geilo skisenter og Vestlia Resort har parkering tilknyttet sine virksomheter. I krysset mot Skurdalsvegen er det registrert tre ulykker med lettere skade i tidsrommet 2000-16 (se også ROS). Det er ikke registrert ulykker de siste årene.



Figur 25: Adkomst og internveier (vegvesen.no/vegkart)

Beregninger basert på Hopens trafikktellinger, er dagens maks timetrafikk (lørdag formiddag høysesong vinter) i Bakkestølvegen 135 (62 inn/73 ut). Beregningen er basert på trafikk generert av eksisterende fritidsboliger, hotellet Vestlia Resort, arbeidsplasser, samt besøkstrafikk fra andre hytter/ fastboende/ dagsbesøk. Tilsvarende tall for Stølsvegen, som også leder til handel (Maxbo) og boliger, er 153 (72 inn/81 ut) som maks timetrafikk lørdag høysesong.

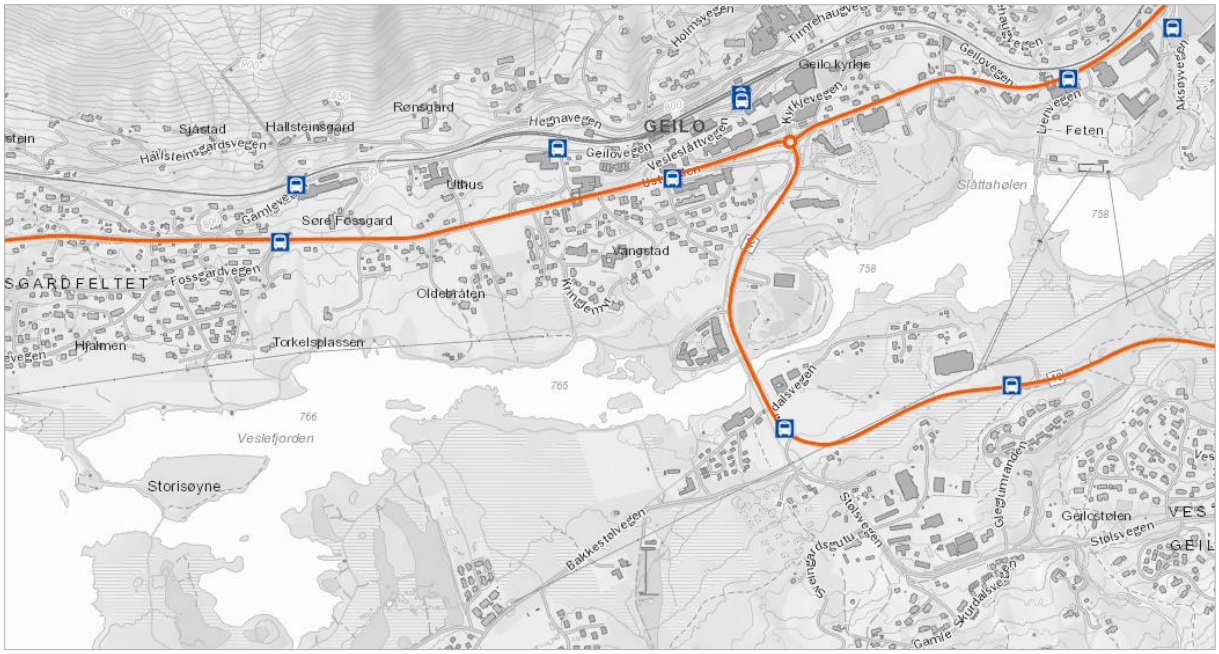
Figur 26: Utsyn fra fv. 40 mot sør. Avkjørsel til Stølsvegen og videre til Bakkestølsvegen til høyre (googlemaps/streetview)

Figur 27: Utsyn fra Fv. 40 mot nord. Bil som sees i bildet har tatt av på Stølsvegen (googlemaps/streeetview)

Et notat utarbeidet av A/STAB 2019 angir følgende trafikktall: *Fv.40 ved avkjøring til Stølsvegen hadde i 2018 en ÅDT på 3800. Fra sør mot Geilo sentrum var ÅDT = 1250. Stølsvegen har ikke registrert trafikkdata, men ettersom det er registrert ÅDT nord og sør for avkjørselen (Trafikknotat Asplan Viak, 2012) kan en anta at Stølsvegen har en ÅDT på 3800-3000 = 800. Bakkestølsvegen har i dag en gjennomsnittlig ÅDT på ca. 300 og med en økning til ca. 400 vinterstid.*

Trafikkfordelingen sommer/ vinter og helg/hverdag bidrar til at vegnettet i korte perioder, som de mest trafikkerte vinterhelgene, er svært belastet med betydelige køer inn mot Geilo sentrum. Særlig gjelder dette lørdager og hverdager før hellig/fridager, med eksempelvis virkedøgntrafikk 30. desember 2015 på 8550 bilbevegelser, mer enn det dobbelte av ÅDT (Asplan Viak «Trafikkanalyse for Geilo sentrum» 2016).

Det er flere busselskap som har bussforbindelse til Geilo, 1,5 km nord for planområdet. Det er busstopp langs Skurdalsvegen, «Vestlia kryss», der linje 333 forbinder Geilo med Dagali lufthavn (33 minutters reise fra Geilo stasjon), samt linje 420 mellom Geilo og Kongsberg. På Geilosiden forbinder rute 334 Geilo mot Ustaoset og Haugastøl, mens linje 330 har forbindelse mot Ål og Gol. Geilo er ideelt plassert lang Bergensbanen, med kun 3 timers togtur fra Bergen, og 3,5 timer fra Oslo. Det er i snitt 5 togavganger i døgnet på strekning Oslo-Bergen og Bergen-Oslo



Figur 28: Kollektivholdeplasser (https://geodataonline.maps.arcgis.com/apps/Embed/index.html?webmap=00cc6b049ff14fffb9887963bfe2fe21&extent=11.0195,59.948,11.0558,59.9605&zoom=true&scale=false&disable_scroll=false&theme=light)

På privat initiativ, ble det, i sesongen 2017/18 satt tre alpinbusser i skytteltrafikk mellom Geiloheisen og Vestlia og sørget for rask og enkel forflytning mellom dalsidene. Om morgenen og ettermiddag går alpinbussene i tillegg til overnattingsbedriftene på Geilo. Videre ble det satt opp buss til Kikut som korresponderte med togruter. Nytt av 2018 er transferbuss fra Gardermoen flyplass i helgene vinterstid. Tilbudene var suksessfulle og videreføres, sammen med busstilbud knyttet til afterski. Slike tilbud bidrar til å avlaste veinettet og redusere trafikkbelastning.

5.10 Barns interesser

Planområdet har i dag flere tilbud til aktiviteter for barn og unge. Nord i planområdet finnes hotell, hytteutleie, driftsbygg for Geilo skisenter og sommerpark, mm., som gir aktivitetstilbud sommer som vinter, med vekt på ski, sykkel og friluftsliv. Sommerparken tilbyr sykkelutleie, barne-downhill (sykkelløyper), pump track, høydepark, trollpark med mer. Her er og barnehagetilbud knyttet til skisenteret som tilbyr barnepass. Det er basseng med sklie og lekeland på hotellet Vestlia Resort. I alpinanlegget er det mange slake nedfarter som egner seg for barn, inkludert Trollklubben barneområde med heis og bakker tilpasset de yngste. Rundløypen Ustedalsfjorden rundt, nord for planområdet er tilrettelagt for barnevogn, og er flittig brukt.

5.11 Sosial infrastruktur

Hol kommune har fire barneskoler og en ungdomsskole. Geilo barneskole, Hol ungdomsskole, og skole for barn med astma/allergi på Geilomo Barnesykehus er på Geilo. Norges Toppidrettsgymnas har en avdeling i tilknytning til idrettshallen Geilohallen. Det er seks kommunale og to private barnehager i kommunen. Skole- og barnehagetilbudet er mindre relevant i sammenheng med utbygging av fritidsformål, med unntak av barnehage i planområdet, som også tilbyr besøkende barnepass.

Offentlige helsetjenester som legekontor, sykehjem og bo- og behandlingssenter finnes både på Geilo og i Hol. Av kulturtilbud finnes ulike lag og foreninger, flere med tilhold på Geilo. Her er kino, samfunnshus, bibliotek og idrettshall (Geilohallen).

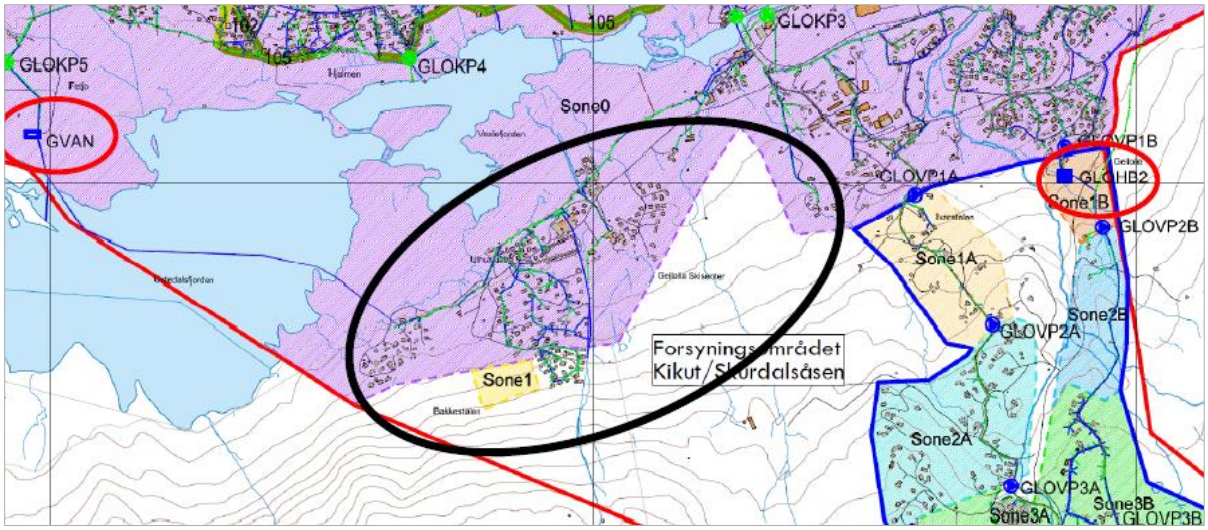
5.12 Universell tilgjengelighet

I planområdet og på Geilo finnes ulike tilbud som er spesielt tilrettelagt og universelt utformet. Den populære rundløypen Ustedalsfjorden Rundt, er tilrettelagt for alle brukere. Geilo sentrum har universell utforming. Andre eksempler er rideturer, kanefart, aking i kjelkebakker, hundekjøring, passasjer i slede, bowling (Vestlia Resort), svømmebasseng/behandlingsbasseng, tilrettelagte informasjonspunkter på bl.a. på Geilojordet, og Ski og Snøsport for alle på Geilo Skiskole. Det er etablert «Adaptive program» for funksjonshemmede som ønsker å utøve snøsport. Geilolia hyttetun tilbyr hytter og leiligheter som er egnet for gjester med funksjonsnedsettelse.

5.13 Teknisk infrastruktur

Herunder omtales tema knyttet til van og avløp (VA), energi og avfallsbehandling. VA-rammeplan (datert 14.11.2019) slår fast at det overordnede vann- og avløpsnettet på Geilo har behov for oppgradering, uavhengig av utviklingen innen planområdet i foreliggende områdeplan. Vannforsyning er nær sprengt med dagens situasjon. Utfordringer og prioriterte tiltak redegjøres for i «Hovedplan for Vannforsyning» og «Hovedplan Avløp og Vannmiljø». Slike overordnede infrastrukturtiltak er kommunens domene.

Vann og brannvann – Eksisterende ledningsnett i området er vist på oversiktstegning HB100-02A, som del av VA-rammeplan. Hovedledning for vann, fra Geilo vannverk, fører over Ustedalsfjorden og videre frem helt nord i planområdet mot Solli. Størstedelen av området ligger innenfor trykksone 0, jf. tegning HB101 (se figur) i «Hovedplan Vannforsyning», (Hol kommune). Det er i tillegg en hovedledning for spillvann fra området ved Vestlia Hotell til Solli/Geilobrua. Videre er det en del samleledningsnett, noe privat utbygd. Hol kommune har overtatt deler av dette, men fortsatt er noe samleledningsnett i privat eie. Det er bygd ut privat hovedledning opp til Uthusslåtta/Uthussetra med dimensjoner VL225/SP160. Det er etablert et høgdebasseng HB Uthusslåtta på ca. 300 m3. Trykksoneinndelingen for dette lokale forsynings-systemet, vist på tegning HB100. Forsyningsledningen og høgdebassenget skal overtas av kommunen.



Figur 29 Utsnitt av trykksonekart, HB101, i Hovedplan Vannforsyning. Svart ring markerer utbyggingsområdet.

Spillvann – Området ligger i Geilo rensedistrikt og avløpsvann fra bebyggelse ledes til renseanlegg via hovedledningsnettet til Lauvrud. I et notat utarbeidet ifm. Hols «Hovedplan Avløp og Vannmiljø», vurderes kapasiteten på kommunens hovedledningsnett på Geilo for avløp i forhold til det som er kjent av planlagte nybygginger i perioden. *«For Vestlia-området er det sett på alt som er tilknyttet 200mm PVC ledning som går fra Geilobrua mot skisenteret. Ifølge tidligere delrapport for sonen er denne ledningen fra 1996 og har litt lite fall i hele sonen (5-8 promille). Med antatt ruhet 0,4mm er kapasiteten til denne ledningen cirka 24-30 l/s ved dette fallet. (…) Det har også vært problemer med mye fremmedvann inn på ledningsnettet i denne sonen».* For øvrig vises det til VA-rammeplan Vestlia (Asplan Viak 2019).

Overvann – Det er i hovedsak fire bekkeløp som går gjennom området. I den østre delen av feltet (kalt bekk 1, 2 og 3) drenerer størstedelen av vannet ut i definerte løp. Dette kan gi forholdsvis høye flomtopper. Vest i planområdet er terrenget mer konvekst, det vil si at vannet fordeler seg mer i terrenget uten at det samles i et hovedløp. Her er også et tydelig bekkeløp med et mindre nedslagsfelt. Middelavrenningen over året vil være størst i bekk 1, mens ekstremverdiene kan være størst i bekk 2. Alle nedslagsfeltene strekker seg ut av planområdet. Det er etablert overflategrøfter ifm. nedfartsløyper. Ved stor vannføring kan vannet ta alternative veier, spesielt der løpene ikke er tydelig definert i terrenget. Feltparameterne til nedslagsfeltene er gitt i figur.

	Bekk 1:	**Bekk 2:**	**Bekk 3:**	**Bekk 4:**
Areal:	180 ha	152 ha	66 ha	19 ha
Feltlengde:	3800 m	2520 m	1835 m	955 m
Høydeforskjell:	322 m	319 m	243 m	275 m
Sjø:	10,6 %	0 %	0 %	0 %
Effektiv sjø:	4,6 %	0 %	0 %	0 %
Arealfordeling:	Bjørkeskog ~ 100%	Bjørkeskog ~ 100%	Bjørkeskog ~ 100% Innslag av hytteområder.	Bjørkeskog ~ 100% Innslag av hytteområder.

Figur 30: Feltparametere til nedslagsfelt til hver bekk (Asplan Viak 2013).

Bekk 1 følger dels alpinløype, grenser dels til hyttebebyggelse og føres i kulvert nord i planområdet. Det er tydelig at vannet tar alternative veier ved større vannføringer som kan komme av begrenset kapasitet på inntaket/kulverten. Det er tydelig erosjon i området rundt og nedstrøms inntaket.

Bekkeløpet for bekk 2 går i kanten av alpinbakken i et søkk som vannet naturlig drenerer ut i, med en stikkrenne under alpinbakken, uten å berøre eksisterende bebyggelse. Det jevnt fall ned mot myr og skytebane. Om vannet ved større vannføringer går utover det definerte bekkeløpet vil ikke det medføre problemer, ettersom det drenerer ut i det samme myrområdet. Det går en kulvert under Bakkestølsvegen som fører vannet ut av planområdet.

Bekk 3 berører en mindre del av planområdet i form av en kulvert under veien.

Planområdets vestre del har en noe konveks utforming, som medfører at vann drenerer mer jevnt nedover i terrenget uten at det samles i et definert bekkeløp, med unntak av et mindre bekkeløp, bekk 4. Den konvekse formen gjør at konsentrasjonstiden til feltet er høyere enn om det var et tydelig bekkeløp. Helt vest i det omtalte området går det et mer definert søkk som gir overgang til bekk 4. Bekken drener ut i hyttefeltet nord-vest i planområdet, følger vei på sørsiden og krysser 4 stikkrenner. Bekkeløpet og inntak til stikkrennene er delvis fylt med grus, noe som reduserer kapasiteten betraktelig. Det er også tegn til erosjon og erosjonsfare i sidekanten av bekkeløpet mot vei. Alternativ

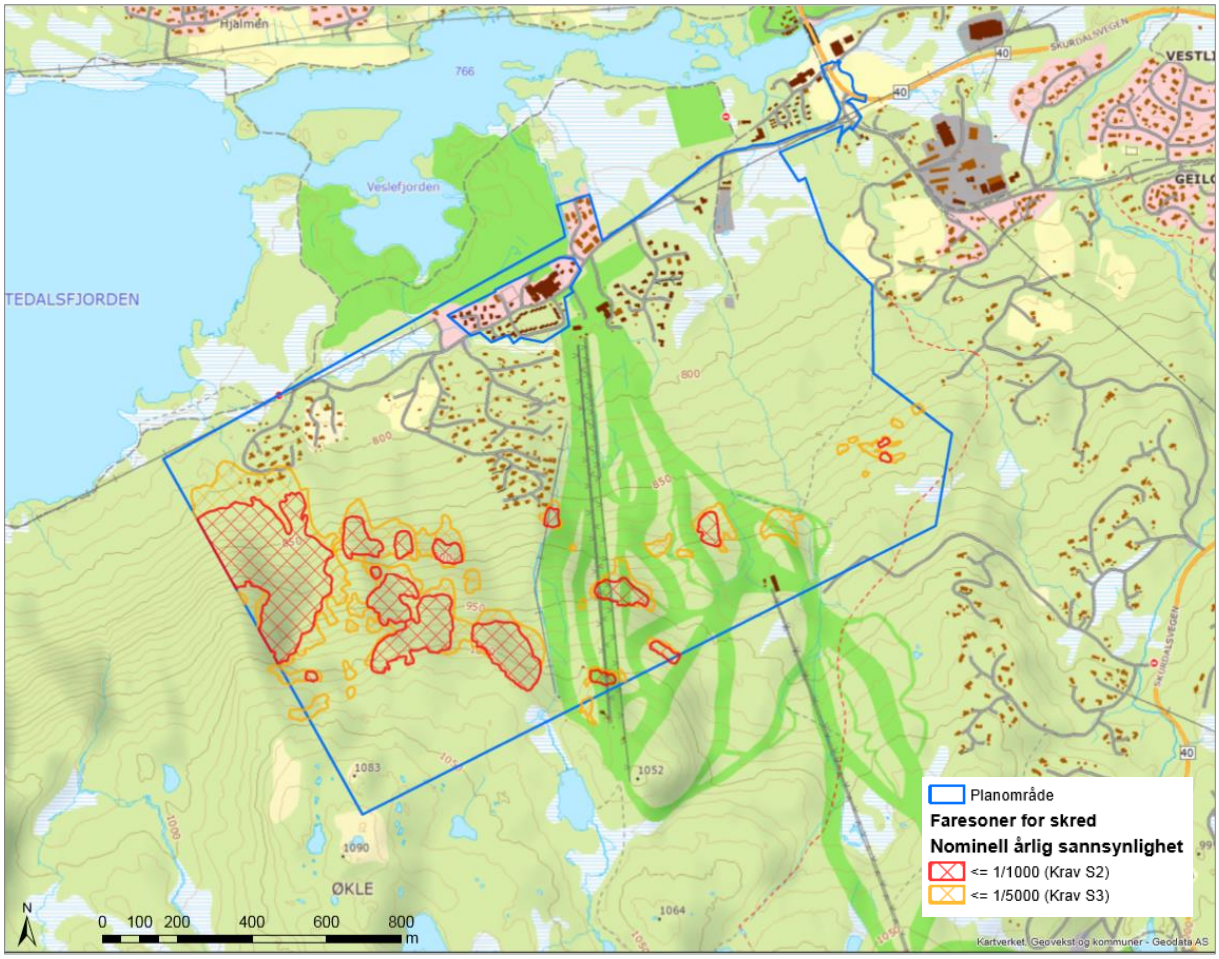
flomvei dersom stikkrennene går tett eller kapasitet overskrides, går nordover gjennom eksisterende hytteområdet.

Energiforsyning – Hallingdal Kraftnett AS transporterer strøm fra leverandør til kunde og eies av kommunene i Hallingdal. Vassdraget Ustedalsfjorden er regulert og regulant er E-CO Energi, som produserer vannkraft flere steder nær Geilo. Det går en trase for strømforsyning nord i planområdet langs Bakkestølsvegen, hovedsakelig i luftspenn, men nedgravd forbi Vestlia Resort. Det er opprettet lade-stasjon for ladbare biler på Geilo og i Hol.

Avfall – Hol, ved Hallingdal Renovasjon, har innført kildesortering for husholdningsavfall. For fritidsboliger benyttes i dag bringeordning til container og returpunkt. I planområdet er der et punkt, Vestlia, Øst for Bakkestølen med container. Øvrig avfall kan leveres avfallsmottak ved Lauvrud på Geilo. For å skille næringsavfall fra husholdningsavfall har Hallingdal Renovasjon IKS og Valdres Kommunale Renovasjon IKS opprettet et felles selskap, RETURA VAL-HALL AS, som betjener kunde lokalt.

5.14 Grunnforhold

Planområdet består av dels bratt terreng. Flere undersøkelser knyttet til ras og skred er gjennomført. Figur viser faresoner og nominell årlig sannsynlighet for skred. Potensielle skredtyper i området er snøskred (tørre snøskred og sørpeskred), steinsprang (fra diffuse utløsningsområder og fra lokale ustabiliteter) og løsmasseskred (grunne jordskred og flomskred). Snøskred er dimensjonerende for de fleste faresoner, men løse blokker har enkelte steder også innflytelse på faresonene. Vest i området er det aktsomhets-område for snøskred og steinsprang. Flere steder er brattere enn 30 grader, som tilsier potensielle utløsningsområder for skred. Ev. snøskred begrenses av skog og ruhet i terrenget (som steinur). Små skred kan utløses i lysninger i skogen. Under spesielle forhold kan større snøskred utløses, til tross for skog. Snøskred av mindre dimensjon kan utløses av aktivitet som skikjøring, men dette vil ikke endre hyppighet for større snøskred med årlig frekvens på 1/1000 og 1/5000. Utfallsområde for steinblokker sammenfaller med potensielle utløsningsområder for snøskred. Ved nedfartsløypene på Vestlia kan det være fare for sørpeskred ved stor vannføring i bekken langs nedfartsløypen, dersom vannet fra bekken renner ut i en snødekt nedfartsløype. Dette vil bare skje ved spesielle forhold i eksisterende snødekke. I tillegg til stedvis bratt terreng er det beskrevet 4 bekker som renner gjennom planområdet. Transport av løsmasser i form av jordskred eller flomskred kan forekomme, men Asplan Viak (2013) konkluderer med at løsmasseskred ikke er en aktuell skredtype i planområdet. For å opprettholde dagens sikkerhetsnivå er det nødvendig å beholde vegetasjonen i fjellsiden. (Se også vedlagte rapporter.)



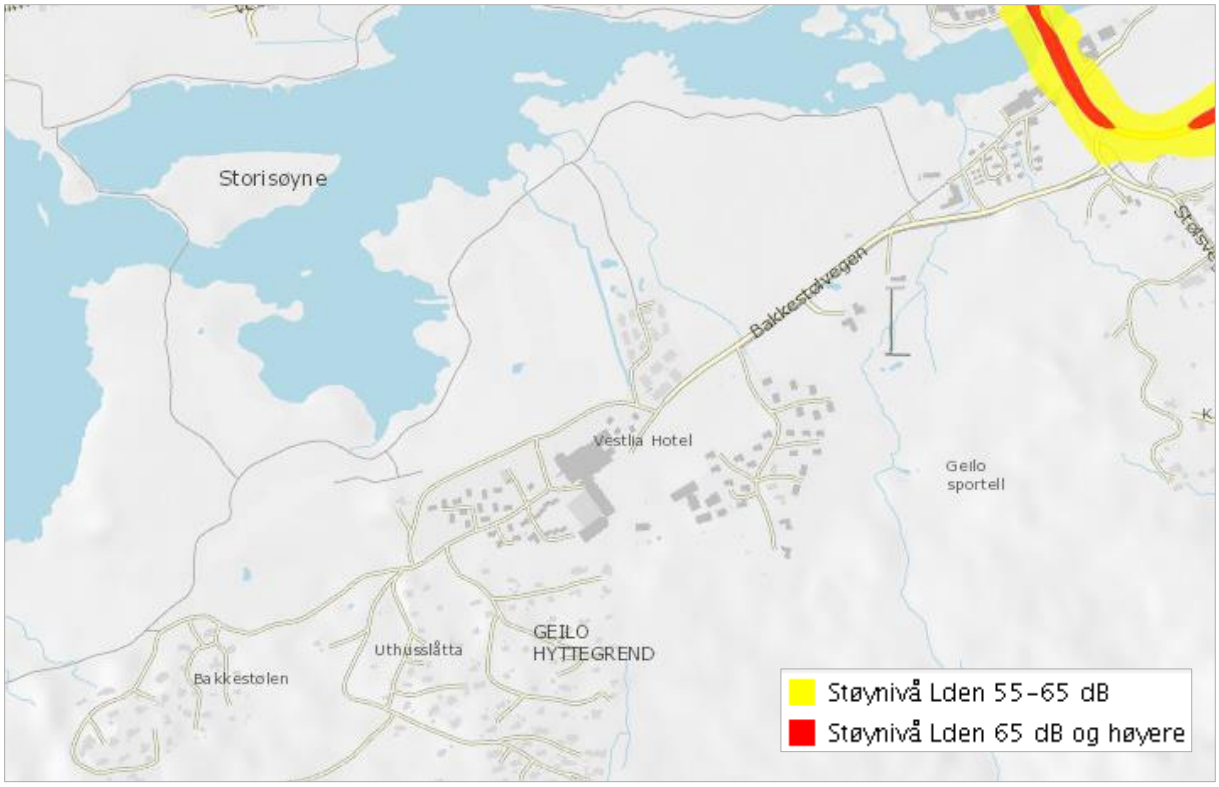
Figur 31: Skredsonekartlegging, (med varslet plangrense indikert) (Asplan Viak 2013).

5.15 Støyforhold

Kommunen har ikke støykart. Etter nedleggingen av skytebanen er selve byggeområdet ikke preget av støy. Trafikk til ski/sykkelsenter, hotell og andre overnattingstilbud nær tilkomstvei er eneste kilde til noe støy. Det vil være noe trafikkstøy knyttet til Stølsvegen og Bakkestølvegen. Det er imidlertid fv. 40 som har størst trafikk – og dermed også – støybelastning. Støyvarselkart, utarbeidet av Statens vegvesen viser støyutbredelse fra fv. 40. Det antas at for vintertrafikk høysesong vil utbredelsen av gul støysone strekker seg ikke lengre enn maksimalt ti meter på begge sider av Bakkestølsvegen. Det er ikke gjort egne støyberegninger for planområdet. Utbredelse av gul støysone over terreng flatt ut fra veien beregnes slik:

- ÅDT 1000 – 20 m
- ÅDT 750 – 15 m
- ÅDT 500 – 10 m

Det er da forutsatt trafikkfordeling som en typisk turistveg (standardfordeling fra veileder M-128 til T-1442) som har trafikkfordeling 58/22/20 på dag/kveld/natt. Med en mer normal trafikkfordeling (typisk riksveg 75/15/10 på dag/kveld/natt) reduseres avstanden en del ned til ca. 15/11/7 m. Det er da forutsatt at vegen er flat. Stigning vil øke støyen, eksempelvis vil 2% stigning øke avstandene over med 3-4 m. Dagens trafikk fra planområdet er i trafikkanalysen beregnet til 300-400 ÅDT. Jf. trafikkfordeling som typisk turistvei (standardfordeling fra veileder M-128 til T-1442) vil utbredelsen av gul støysone være maksimalt ti meter på begge sider av Bakkestølsvegen.



Figur 32: Utsnitt av støyvarselkart, utarbeidet av Statens vegvesen

5.16 Luftforurensing

Det er ingen kilder til luftforurensing i eller nær planområdet, med unntak av trafikk. Trafikkomfanget vurderes som for lite til å forårsake særlig luftforurensing. Det er god luftutskiftning i området, ingen fare for inversjon med forurensingslokk.

5.17 ROS – Risiko og sårbarhet

Vedlagt ROS analyse, med fullstendig risikomatrise, er basert på prinsippene i NS5814 «Krav til risikovurderinger», samme sannsynlighetsklasser og risikoakseptkriterier som i Hol kommunes ROS i gjeldende KPA og tilgjengelig kunnskap om det aktuelle området, inkludert konsekvensutredninger og særrapporter om skred og flom[2], samt grunnforurensing[3].

Det identifiseres tolv naturfarer og fire menneske/virksomhetsbaserte farer knyttet til planområdet, som vist i tabell. De fleste er relevante i sammenheng med dagens situasjon i planområdet. Alle tema er gjennomgått og vurdert i ROS analysen. Tre tema, henholdsvis skred, flom og trafikkulykker, tas til det mest detaljerte analysenivået.

[2] «Geilo, Vestlia - Faresoner for flom og skred» (Asplan Viak 2013)
«Geilo, Vestli. Muligheter for sikring mot skred» (Skred AS 2017)
[3] «Geilo Skytebaner og leirduebane, Hol kommune. Risikovurdering og tiltaksplan» (Forsvarsbygg AS 2015)
«Geilo Skytebaner og leirduebane, Hol kommune. Supplerende miljøkartlegging» (Forsvarsbygg AS 2015)

Tabell 2: Aktuelle farer fra ROS analyse

Naturfarer	*Menneske/virksomhetsbaserte farer*
pkt. 2 Jordskred	Pkt. 23 Trafikkulykker
pkt. 3 Flomskred	Pkt. 24 Transport av farlig gods
pkt. 4 Steinsprang	Pkt. 27 Grunnforurensning
pkt. 5 Snøskred	Pkt. 30 Uheldig samlokalisering - kulturminner
pkt. 6 Sørpeskred	
pkt. 8 Masseutglidning	
pkt. 11 Flom	
pkt. 12 Overvann/urban flom	
Pkt. 14 Vanninntrenging	
Pkt. 16 Ekstremnedbør	
Pkt. 18 Skog- og gressbrann	
Pkt. 19 Radon	

En kort gjennomgang av naturfarer og menneske-/virksomhetsbaserte farer knyttet til dagens situasjon i planområdet følger. Flere av faremomentene hører naturlig sammen, og omtales samlet, da de kan være årsaker til samme uønskede hendelse.

Skred: steinsprang, snøskred, sørpeskred, jordskred, flomskred og masseutglidning – Planområdet består av dels bratt terreng. Vest i området er det aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Se eget avsnitt, 5.14 om grunnforhold, som utdyper skred og rasfare.

Flom, overvann/urban flom, vanninntrenging – På tross av nærhet til Ustedalsfjorden vurderes ikke flom herfra som risikomoment, selv ikke med klimatillegg, pga. stor høydeforskjell mellom flomsone og planområdet. Det er fire bekker i planområdet som er undersøkt mht. flom. Bekken lengst vest har en etablert voll mot hyttefelt hvor øvre deler har skade på grunn av erosjon og liten overhøyde til bekken. Bekken har liten overhøyde mot hytter i vest og vannet tar flere steder alternative veier. Kulvert/inntaket under hyttefelt kan være begrensende ved større vannmengder.

Ekstremnedbør – Mot år 2100 forventes årsnedbøren i å øke med 18 %, en forventer og hyppigere hendelser med mye nedbør på kort tid.

Skog- og gressbrann – Det er store områder med skog og hei i og rundt planområdet. Med områdets nordvendte lokalisering, lange perioder med snø, myrområder i flatere parti og flere bekker, blir det mindre utsatt for tørke, og risiko for brann i terrenget reduseres.

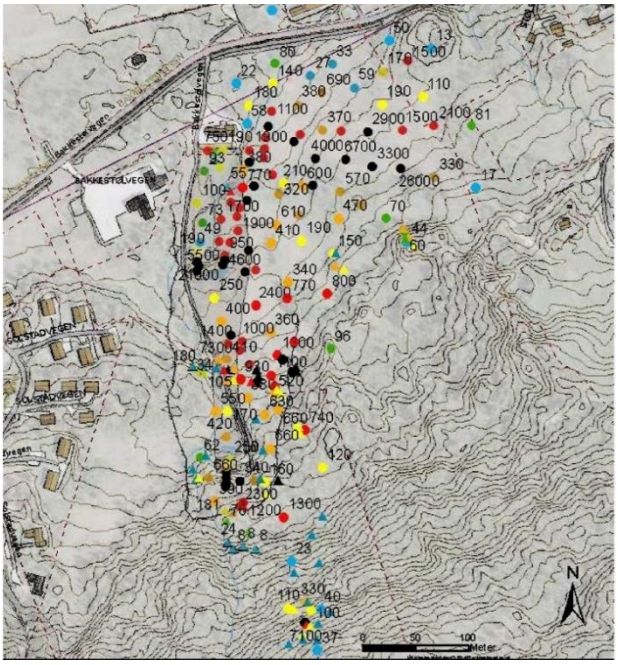
Radon – Grovkartlegginger fra NGU viser at det i planområdet er stedvis høy aktsomhetsgrad ift. radon, stedvis usikker risiko.

Trafikkulykker – Fv. 40, Skurdalsvegen, er tilkomst til planområdet. Nord for krysset til Bakkestølsvegen har den 3800 i ÅDT og sør for krysset ÅDT 1250 (i 2016). Det har vært syv trafikkulykker innen planområdet, og en like utenfor (1985-2014), de fleste med lettere skade. En ulykke hadde alvorlig skade som utfall (1985), men det er ikke registrert dødsulykker. Syv av ulykkene involverer bil, mens én involverer fotgjenger.

Transport av farlig gods – Planområdet ligger ved, og inkluderer en mindre del av, Skurdalsvegen, der det fraktes små mengder farlig gods (1265.8 tonn/m3 i 2012). Det fraktes større volum (ca. 12830.97 tonn/m3 i 2012) på jernbanen nord for planområdet, men denne vurderes å ligge for langt unna til å forårsake uønskede hendelser i planområdet. Uhell med farlig gods er sjeldne i Norge og DSB har regnet at det i gjennomsnitt skjer en tankbilvelt per kommune per 10. år.

Grunnforurensing – På grunn av skyteaktivitet, på nå avviklet skytebane nordøst i planområdet, er store deler av baneløpet er forurenset med tungmetaller, bl.a. bly, kobber, sink, antimon og polysykliske aromatiske hydrokarboner (PAH). Innholdet av bly har vist seg å være styrende parameter for tiltak, i siden det er påvist dels høye konsentrasjoner av bly i overflatejord og dypere voldmasser. Vannprøver tatt i 2014 og 2015 indikerer lav spredning av bly og kobber ut fra baneområdet. Konsentrasjon av bly er under grenseverdien i vannforskriften. Kobber-konsentrasjonene overstiger så vidt grensen til tilstandsklasse III – moderat forurenset. Forsvarsbygg har utarbeidet risikovurdering og tiltaksplan for opprydding, med tiltak som kreves for å oppnå tilfredsstillende forhold i området[4]. Tiltaksplan for sanering av skytebane er utarbeidet og tillatelse til å rydde opp i forurenset grunn er gitt av Fylkesmannen i Buskerud (27.02.2018/tillatelse nr. 2018.0181.T).

Uheldig samlokalisering – kulturminner – Det er kulturminner i planområdet som kan få forringet verdi pga. pågående utbygging, se eget avsnitt 5.5.



Figur 33: Situasjonskart over blykonsentrasjoner i skytebane-området, basert på sammenstilte jorddata (mg/kg) fra 2014 og 2015, samt XRF-målinger i samme periode. Farge iht. veileder TA-2553/2009 (Miljødirektoratet 2009). Svart er farlig avfall, rødt er sterkt forurenset, oransje er forurenset, gult er lett forurenset, grønt er lite påvirket og blått anses som rent. (Forsvarsbygg 2015).

5.18 Næring

Reiselivsnæringen dominerer både planområdet, og Geilo for øvrig, med utbud av varme og kalde senger, samt et spekter av tilrettelagte aktiviteter. Planområdet er lokalisert ca. 1,5 km sør for Geilo sentrum. KU Samfunn utdyper ringvirkninger av dagens næringsforhold innen planområdet. Hotell og alpin, bygging av fritidsboliger, mm. skaper sysselsetting. Ulike typer besøkende, hytteeiere, hotellgjester og gjennomreisende bidrar på ulike måter og i ulikt omfang til lokaløkonomien. Fritidsboligkjøp er med på å skape omfattende verdioverføringer til bygden fra utenom bygden, og øker verdien på utmark som ellers ikke ville vært nyttet.

På Geilo finnes det i dag et utvalg av handel, tjenester, servering og overnatting. Ifølge Tettsteds-analysen for Geilo (Hol 2017) har tettstedet rundt 4000 senger tilgjengelig for overnatting. Visit Geilo driver en egen felles bookingtjeneste for reiselivsbedriftene i Geilo-området, og viser en rekke tilbud innen overnatting, attraksjoner, servering, tjenester, forretning/service, sted og transport, bl.a.:

- Nærmere 20 overnattingsbedrifter inkludert 8 hoteller
- 18 bedrifter innen servering: restaurant, bar, kafé, pub
- 40 butikker / service: dagligvare, og andre butikker, frisør ol.
- 34 virksomheter for andre tjenester: megler, elektro, maskin, energi, kommunikasjon og lyd

[4] «Geilo skytebane og leirduebane, Hol kommune. Miljøkartlegging av forurenset grunn» (Forsvarsbygg, 2014) og «Geilo skytebaner og leirduebane, Hol kommune. Supplerende miljøkartlegging» (Forsvarsbygg, 2015)

- Et omfattende heistilbud med tilhørende alpinnedfarter og sykkelløyper på Kikut og i Geilo
- selskaper innen transport: taxi, busselskap, tog, snøscooter
- 19 attraksjoner, både sentralt i Geilo og i nærområdet: museum, støl, kirke, steinbu, bru, kulturminnepark
- Flere aktivitetsleverandører tilrettelegger og tilbyr opplevelser som rafting, kanefart, sykkelutleie, sykkelløyper, mm.

5.19 Analyser og utredninger

Det er utarbeidet rapporter og utredninger i forbindelse med planforslaget. Konsekvensutredning (KU) utreder tema som kulturminner/kulturmiljø, landskap, naturmangfold, naturressurser, friluftsliv/ nærmiljø og samfunnsringvirkninger av reiseliv, og omtales i kapittel 7. Utover dette, er det utarbeidet rapporter om:

- Kulturhistorisk registrering (Buskerud fylkeskommune 30.10.2012)
- Risiko og sårbarhetsanalyse (Opus Bergen, 12.11.2018)
- Geilo skytebaner og leirduebane, Hol kommune
    - Risikovurdering og tiltaksplan (Forsvarsbygg, 21.01.2016)
    - Supplerende miljøkartlegging (Forsvarsbygg, 21.01.2016)
- Rapporter vedrørende faresoner, flom, skred og sikringstiltak
    - Muligheter for sikring mot skred (Skred AS, 03.02.2017)
    - Geilo, Vestlia – sikringstiltak for hyttefelt. Muligheter for sikringstiltak (Skred AS, 17.06.2015)
    - Mulige sikringsløsninger for utvalgte faresoner i Vestlia, Geilo (Asplan Viak AS, 18.12.2014)
    - Geilo, Vestlia – faresoner for flom og skred (Asplan Viak AS, 02.07.2013)
- Rapporter vedrørende vei og trafikk
    - Trafikkanalyse, krysssløsning Fv.40 (H. Hopen, 24.10.2018)
    - Vurdering av krysssløsning, Fv. 40 Skurdalsvegen (A/STAB, 10.10.19)
    - Vurdering av veibredde Bakkestølvegen (A/STAB, 26.06.2017)
    - Vestlia trafikkanalyse (Opus Bergen, H. Hopen 15.07.19)

KU og rapporter følger planforslaget, og informasjon fra disse gjengis i ulike deler av planbeskrivelsen.

5.20 Privatrettslige bindinger

Øvre Buskerud jordskifterett har fastslo i 2011 en beitebruksordning for et ca. 100 daa stort område innenfor beiterettssameiet i Vestlia. Området ligger helt øst i planområdet, og omfatter areal brukt til beite for gnr./bnr. 64/14, som for øvrig skal ha enerett til beite i bruksordningsarealet. Bruksordningen gjelder inntil den avløses av en nyordning. En nyordning kan skje ved jordskifte eller ved avtale. Det er en forutsetning for etablering av beitebruksordninga at første gangs inngjerding av området ikke hindrer ferdsel i turstier/løyper. Etter rettens syn har utbygging og planlagt utbygging allerede kommet så langt i området at forholdene ikke ligger til rette for ei utløsing av beiteretten i en eiendomspart. Beiteretten for andre parter i beiterettssameiet i Vestlia ble ikke avviklet i sammenheng med bruksordningen. Bruksordningen kan endres eller oppheves når det oppstår forhold som tilsier det.

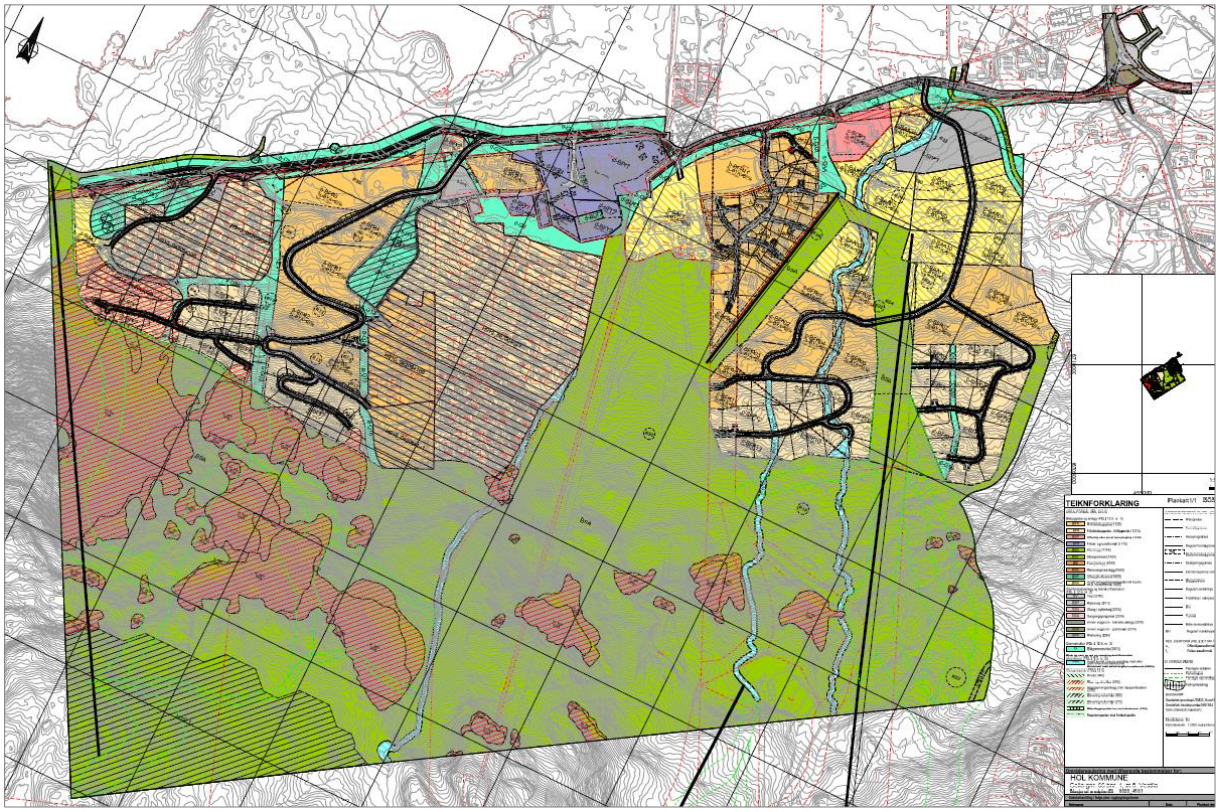
6 Beskrivelse av planforslaget

Her utdypes plangrepet med ulike formål, basert på vedtatt planprogram, konsekvensutredninger, føringer og hensyn som har tilkommet underveis (jf. avsnitt 3.3).

Ved å videreutvikle Vestlia som reiselivs- og aktivitetsområde, er målsettingen å bidra til at Geilo, i enda større grad, blir en helårsdestinasjon. Aktivitetstilbudet vil bli utvidet, og nye kombinasjonsmuligheter komme til, til glede for fastboende så vel som besøkende. Utvikling av området skal være bærekraftig, både i miljømessig og økonomisk forstand. Geilos attraksjon, tuftet på naturen og mangfoldige muligheter til å utøve friluftsliv og fritidsaktiviteter, skal ivaretas.

Planen tilrettelegger for en større utbygging av hytter, leiligheter, hotell, velkomstsenter, dagligvarehandel, servering, skiheiser og traseer, inkludert sykkeltracks for sommerbruk, øvrig aktivitetstilbud, samt grøntareal. De nye fritidsboligene vil ligge sentralt, nær Geilo sentrum og jernbanestasjon, i tillegg til å ha bl.a. alpin- og sykkeltilbud på dørstokken. Storparten av enhetene vil være av noe mindre størrelse enn mange andre felt på Geilo, og slik sett bidra til å gjøre hyttedrømmen til virkelighet for flere brukergrupper. I overkant av 70% av fritidsenhetene vil være tilrettelagt for utleie. Det er ikke pålagt eier å leie ut, men det kan bidra til å gjøre hytte på Geilo tilgjengelig for flere. Drift av utleie, ev. nytt hotell og ulike aktiviteter gjennom året vil gi grunnlag for flere helårs arbeidsplasser innen reiseliv.

Planområdet illustreres i figur under.



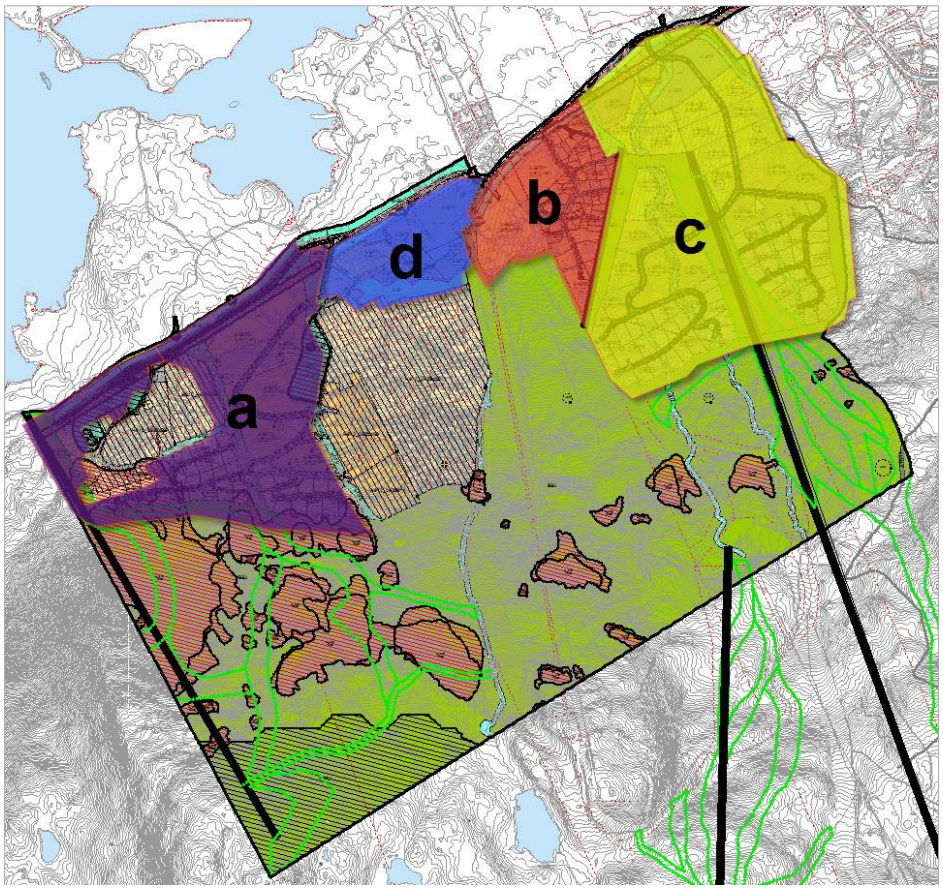
Figur 34: Plankart, datert oktober 2019 (Opus Bergen)

I samsvar med ABC-prinsippet, vil planens tyngdepunkt legges til nord og øst, dvs. nederst i lia, sentralt ift. Geilo sentrum og nær hovedadkomst Bakkestølvegen. Her vil framtidig velkomstsenter ligge, ev. hotell, hovedparkering for besøkende, og bunnstasjon for Kikutgondolen, mm. Det kommende velkomstsenteret skal kunne ivareta funksjoner som informasjon, inn- og utsjekk, utleie/service på alt

av ski, brett og sykkel, salg av heiskort, påmelding til kurs, myntvaskeri, dagligvare/kiosk, toaletter og stellerom, vaktmestertjenester og renholdstjenester, osv. Konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse er og plassert i nord. Her vil alle enheter tilrettelagt for utleie inngå. Det er hensiktsmessig mht. til drift av utleieenheter at de er plassert mest mulig sentralt. Frittliggende fritidsbebyggelse legges noe høyere i terrenget, dvs. lengre sør, og dermed noe mindre sentralt. Alpinanlegg kommer i søndre og høyest beliggende deler av planområdet. Den vestligste av tre planlagte heiser, mot Økle, åpner for brattere terreng og nedfarter enn det som er vanlig på Geilo, og vil komplettere utbudet av nedfarter.

Planen åpner for opptil 900 nye enheter. Planområdet er stort, og er allerede bebygget med fritids-boliger, hotell og aktivitetsinfrastruktur. På bakgrunn av beliggenhet og eierstruktur er planområdet delt i fire underområder. Dette bedrer oversikt og forenkler benevnelsen i plankartet.

- Område A (lilla skravur) omfatter den vestlige delen av planområdet
- Område B (rød skravur) omfatter midtre deler, med eiendommene ved stolheisens bunnstasjon, i stor grad utbygget med utleiehytter
- Område C (gul skravur) omfatter den østlige delen av planområdet
- Område D (blå skravur) omfatter hotellet Vestlia Resort. Delområdet er tilkommet i løpet av planprosessen, og inngår derfor ikke i fordelingen av de 900 nye enhetene



Figur 35: Plankart med soneinndeling: delområde A/lilla skravur, delområde B/rød skravur, delområde C/gul skravur og delområde D/blå skravur (Opus Bergen)

Fordeling av enheter mellom de ulike feltene er gitt i tabell i bestemmelsene. For noen felt er tall på enheter sett i sammenheng med tilgrensede felt. I disse tilfellene, som det også framgår av bestemmelsene, må de aktuelle feltene reguleres i samme detaljplan.

6.1 Planlagt arealbruk

Aktuelle formål listes i arealbrukstabell og utdypes i følgende underkapitler, men først omtales tilrettelegging for utleie, som legger føringer på utformingen av en stor andel nye fritidseneheter.

Det er krav om at 70% av enhetene skal være tilrettelagt for utleie, jf. avsnitt 4.4. Det tilsvarer 630 av de maksimalt 900 tillatte enhetene. Av disse skal minst 80% ha et areal på 30-100m2 BRA, dvs. totalt 504 enheter skal være i denne størrelsesorden.

Dette er løst i planen, ved å unnta felt med frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) i delområde A og C fra krav om tilrettelegging for utleie. Øvrige felt i delområde A og C, samt felt i delområde B må dermed oppfylle krav om at 70% prosent av alle planens 900 enheter skal tilrettelegges for utleie, og 80% av disse skal være i størrelsesorden 30-100m2 BRA. Dette gjelder felt med fritidsbebyggelse (BFR) og bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA), tiltenkt mer konsentrert fritidsbebyggelse og ev. hotell (i delområde C). Tallfesting av hvor mange enheter som faller inn under de ulike kravene i alle aktuelle felt er gitt i tabell i bestemmelsene. Ev. utvidelser i delområde D, knyttet til Vestlia Resort, kommer i tillegg til planens 900 enheter, og omfattes ikke av krav om tilrettelegging for utleie.

Tilrettelegging for utleie kan i praksis skje på flere måter, knyttet til utforming av bebyggelse, planløsning og felles uteoppholdsareal, samt adkomst. Alle felt der tilrettelegging for utleie er aktuelt, er underlagt krav om detaljregulering. Bestemmelser i denne planen sikrer ivaretakelse av retningslinjer gitt for fritidsbolig tilrettelagt for utleie tas videre til detaljreguleringsplan.

6.1.1 REGULERINGSFORMÅL

Arealbrukstabellen viser reguleringsformål og arealomfang, samt hensynssoner. Planområdet utgjør i alt 1 993 724 kvm2 eller ca. 1 994 daa.

Tabell II: Arealbrukstabell, pr. 29.10.2019

Delområde A	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse (a-BFR1- a-BFR5)	60 008
Fritidsbebyggelse – frittliggende (a-BFF1- a-BFF8)	43 057
Skiløypetrase (a-BST)	3 521
Angitt bebyggelse/anleggsformål kombi. m.a. hovedformål (a-BAA1)	6 895
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (a-f_SV01 – a-f_SV 15, a-SV4)	15 264
Kjøreveg a-f_SKV1	4 425
Gang-/sykkelveg (a-f_SGS1)	2 226
Gangveg/gangareal (a-f_SGG1 - a-f_SGG2)	1089
Annen veggrunn – grøntareal (a-f_SVG)	1 849
Annen veggrunn – teknisk anlegg (a-f_SVT)	11 262
Parkering (a-SPP1 - a-SPP4)	4 938
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur (a-G01 - a-G16)	61 385
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag (…) kombinert med andre gitte hovedformål (a-VAA1)	9 721
Areal	**225 640**

Delområde B	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse (b-BFR01 - b-BFR11)	47 197
Energianlegg (b-f_BE1)	47
Renovasjonsanlegg (b-f_BRE)	74
Angitt bebyggelse/anleggsformål kombi. m.a. hovedformål (b-BAA1)	19 013
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (b-f_SV1 – b-f_SV8)	4 731
Annen veggrunn – teknisk anlegg (b-f_SVT)	2 727
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur (b-G1 - b-G9)	6 979
Samlet areal	**80 768**

Delområde C	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse (c-BFR01 – c-BFR11)	63 308
Fritidsbebyggelse – frittliggende (c-BFF01 – c-BFF13)	66 735
Offentlig eller privat tjenesteyting (c-BOP1)	8196
Skiløypetrasé (c-BST1 – c-BST4)	3298
Angitt bebyggelse/anleggsformål kombi. m.a. hovedformål (c-BAA01 – c-BAA12)	66 536
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (c-f_SV1 – c-f_ SV9)	12 450
Annen veggrunn – teknisk anlegg (c-f_SVT)	9 577
Parkering (c-SPP)	12 962
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur (c-G01 – c-G12)	17 559
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag, kombinert med andre gitte hovedformål (kryssende løype, kulvert/bro, vei) (c-VAA01 – c-VAA10)	20 288
Samlet areal	**280 909**

Delområde D	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse (d-BFR1)	7 651
Fritids- og turistformål (d-BFT1 – d-BFT7)	32 522
Uteoppholdsareal (d-f_BUT1 – d-f_BUT3)	2179
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (d-f_SV1 – d-f_SV4)	3 469
Kjøreveg (d-f_SKV1)	2 472
Gang-/sykkelveg (d-f_SGS1, d-f_SGS3, d-f_SGS4)	1 511
Gangveg/gangareal/gågate (d-f_SGS2)	139
Annen veggrunn – grøntareal (d-f_SVG, d-SVG)	1 030
Annen veggrunn – teknisk anlegg (d-f_SVT)	1 817
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur (d-G1 – d-G6)	18 128
Samlet areal	**70 918**

Offentlig	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Skianlegg (BSA)	1 119 203
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (o_SV1 – o_SV5)	4 755
Kjøreveg (o_SKV1)	5 444
Gang-/sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS7)	2 939
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	5 903
Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)	4 278
Samlet areal	**1 142 522**

Annet	
Formål	**Totalt areal (m2)**
Hensynssone	
Frisikt (H140)	3 724
Høyspenningsanlegg (H370)	23 762
Ras- og skredfare (H310_1000, h310_5000)	264 042
Bevaring naturmiljø (H560_1)	113 976
Bevaring kulturmiljø (H5701 – H5702)	22 613
Opprettholde gjeldende regulering (H910_062004168)	23 030
Opprettholde gjeldende regulering (H910_062004111)	13 022
Opprettholde gjeldende regulering (H910_062004099)	25 405
Opprettholde gjeldende regulering (H910_062004023)	131 647
Båndleggingssone	
Båndlegging etter lov om kulturminner (H7301-H7306)	1 678
Samlet areal	622 899

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

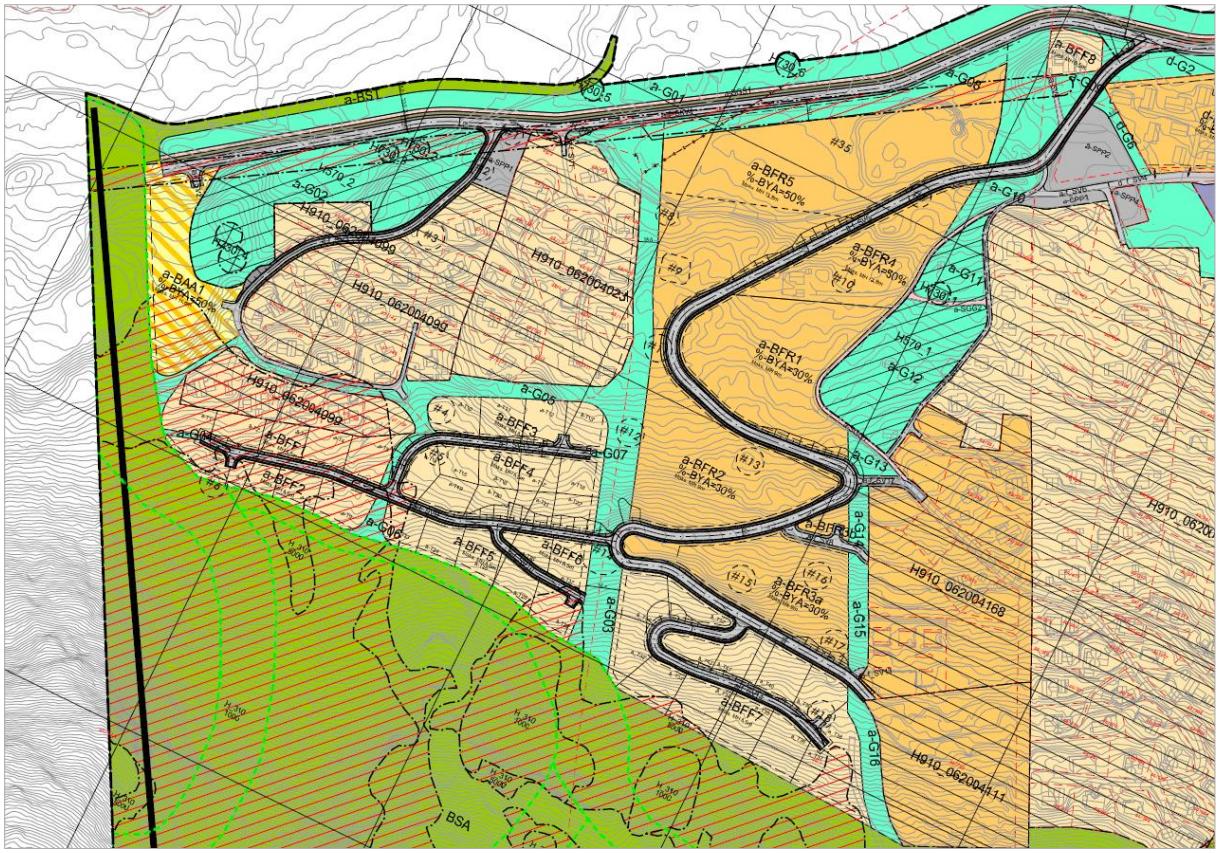
I det følgende gjennomgås reguleringsformålene. Felt avsatt til bebyggelse og anlegg omtales delområde for delområde. Etter dette følger omtale av hensynssoner, båndleggingssone og bestemmelsesområder. Løyper og grønt omtales kort under hvert delområde, men utdypes i egne avsnitt, 6.21. Vei omtales i avsnitt 6.7. Planen etablerer bestemmelsesområder der tidligere reguleringsplan fortsatt skal gjelde, men for storparten av planområdet vil foreliggende ny regulering gjelde etter vedtak. Generelt vil utnyttelse og byggehøyde øke, jo lengre nord i planområdet feltene ligger, jf. Resultat fra ABC-analyse som viser at disse områdene er best egnet for utbygging med høyere utnyttelsesgrad. Landskapsmessig vil og områdene nord i planområdet kunne tåle større belastning.

Områdeplanen har ulik grad av detaljering for ulike felt. Alle felt innen delområde D med hotellet Vestlia Resort, mm. er tilstrekkelig detaljerte, og i stor grad bebygget, slik at krav om detaljregulering ikke gjelder her. For felt innen delområde B, er det krav om felles detaljregulering av b-BAA1 og b-BFR11, mens øvrige felt, dvs. b-BFR1-10 allerede bebygget. På disse bebygde feltene kan det fortettes med inntil 5 enheter til sammen. Her er tomter fradelt, byggegrense gitt og utbedring av vei med snuhammer vist i kart. Sammen med kart og bestemmelser, inkludert tabell over felt og fordeling av enheter, er dette tilstrekkelig grunnlag til å gå videre til byggesak. Feltene unntas plankrav. Ved nye tiltak på tomter i disse feltene, hjemler reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav utbedring av adkomstvei, inkludert snuhammer. Felt med formål frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) i A- og C-områdene reguleres med høy detaljeringsgrad i områdeplan, inkludert f.eks. tomter og byggegrenser, samt vei og krav til avfalls- og VA-løsninger, og kan dermed tas rett til byggesak uten ytterligere detaljplan. For øvrige felt, innen delområde A og C, er det krav om detaljregulering av minst to felt.

6.2.1 DELOMRÅDE A

Delområde A er plassert vest for eksisterende skiheiser og omfatter Uthusslåtta og Økle med tilhørende grønnstruktur. Området omkranser og grenser mot tidligere regulert areal. Disse arealene er inntegnet med hensynssone som sikrer ivaretakelse av gjeldende regulering.

Iht. Konseptplan skal 70% av enhetene tilrettelegges for utleie, og 80% av disse skal være i størrelsesorden 30 m² – 100 m² BYA. Enheter lagt i BFF områder (frittliggende fritidsboliger) omfattes ikke av tilretteleggingskrav. BFR og BAA-feltet omfattes av kravet, og tallfesting finnes i bestemmelsene.



Figur 36: utsnitt plankart delområde A, per oktober 2019 (Opus Bergen)

Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121) - BFF

Feltene a-BFF1-8 er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse, og delt i tomter. På hver eiendom kan det bygges én bruksenhet med tilhørende uthus, anneks og/eller garasje, maksimalt tre bygninger. For feltene er utnyttelsesgraden satt til 236m^2 BYA per eiendom, inkludert biloppstillingsplasser (36 m^2), med unntak av a BFF7, som har 200 m^2 BYA inkludert biloppstilling. Parkering løses på egen tomt, og parkeringskrav avhenger av størrelse på enheten. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takene skal tekkes med torv på hovedbygg, torv, tre, skifer eller mørke, matte flater tillates på uthus, ol. Det skal være saltak, med takvinkel på 25 – 35 grader. Det settes i tillegg krav om at bygningene oppføres i naturlige materialer som tre og naturstein, med fargevalg innenfor mørke tjære- eller jordfarger.

BFF-feltene i delområde A er detaljert med tomter, tilkomstvei og VA-løsninger i foreliggende områderegulering, og det settes ikke krav om ytterligere detaljplan. Bestemmelsene til områdereguleringen ivaretar nødvendige rammer, bl.a. via krav om utomhusplan og relevante snitt, samt tiltaksplan knyttet sikring av omgivelsene og avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden, i forbindelse med l byggesøknad. Alle eiendommene innenfor formålet er organisert rundt felles tilkomstvei som betjener eiendommer på sørlig og nordlig side av veien. I enden av tilkomstveien plasseres snuhammer dimensjonert for liten lastebil. Tilkomstvei plassert mellom felt a-BBF5 og 6 er et unntak, da denne kun betjener to eiendommer. Snuhammeren er her dimensjonert noe mindre for å unngå å komme i konflikt med grønnstruktur.

a-BFF1 og a-BFF2 er lokalisert innenfor skredsone. Dette er utredet i rapporter og kan ivaretas med ulike avbøtende tiltak. Typer tiltak utdypes under avsnittet om risiko og sårbarhet, 6.19.1.

Fritidsbebyggelse (1120) - BFR

De fem feltene a-BFR1-5 reguleres som fritidsbebyggelse, og det tillates konsentrert fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse organisert som blokker, og ulike kombinasjoner av dette. Tabell i bestemmelser fastslår tall på enheter i feltene, og andel som skal tilrettelegges for utleie. Detaljregulering er påkrevd. Utnytting og maksimal mønehøyde er gitt i tabellform i avsnitt 6.3.1. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning, lokal og historisk forankring og et generelt godt formspråk. Bygninger skal oppføres med skrå takform, slik som saltak, pulttak eller to takflater. Takflatene kan tekkes med torv, tre, skifer og eventuelt andre materialer med mørke og matte overflater.

For a-BFR3 er det allerede påtenkt mulige løsninger, med mulighet for variert størrelse på fritidsboligenhetene. Illustrasjonen under viser enheter på ca. 70 m2 i to etasjer, med ev. underetasje i bratt terreng. Her kan en se for seg både en horisontaldeling og en vertikaldeling. Og en kan planlegge en markedstilpasset leilighetsmiks på mellom 30 og 140 m2 store enheter. Alle enhetene vil være over 60m2. Det er tenkt å samle parkeringsplassene i slyngen helt vest i delområdet, og i nord, nedenfor stikkvegen. Enkelte parkeringsplasser kan legges på sørsiden, fortrinnsvis organisert med tilkomstvegen som snuareal, men også med mulighet for annen organisering. Dette detaljeres i byggesak. Illustrasjonen viser 38 boenheter på 70 m2, 2 etasjer og 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsboligenhet. Det legges opp til en sentral plassert lekeplass og mulighet for gangveg/ ev. kjørbar fra grøntområde i øst og gjennom feltet. Dette vil sikre at områdene framstår som attraktive og med høy kvalitet. Innenfor formålet skal det opparbeides felles møteplasser, grønnstruktur og lekeplasser slik at områdene framstår som attraktive og med høy kvalitet.

Figur 37:Illustrasjonsplan for a_BFR3

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet hovedformål (1900) - BAA

Feltet a-BAA1 ligger lengst vest, og reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, og parkering Feltet er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, bunnstasjon for Økle skiheis med service, servering og parkering. Bilparkeringsplasser tillates på

bakkeplan og i fellesanlegg under bakken. Parkeringsplasser som er nødvendig for å oppfylle parkeringskrav knyttet til heisanlegg kommer i tillegg til dem som utløses av fritidsboliger. Utnyttelse og mønehøyde er gitt i tabell i avsnitt 6.3.1. Det kan etableres 15 fritidsboligenheter i øvre del av feltet, som har hovedadkomst fra en oppgradert Bakkestølveg.

Skianlegg (1410) - BSA

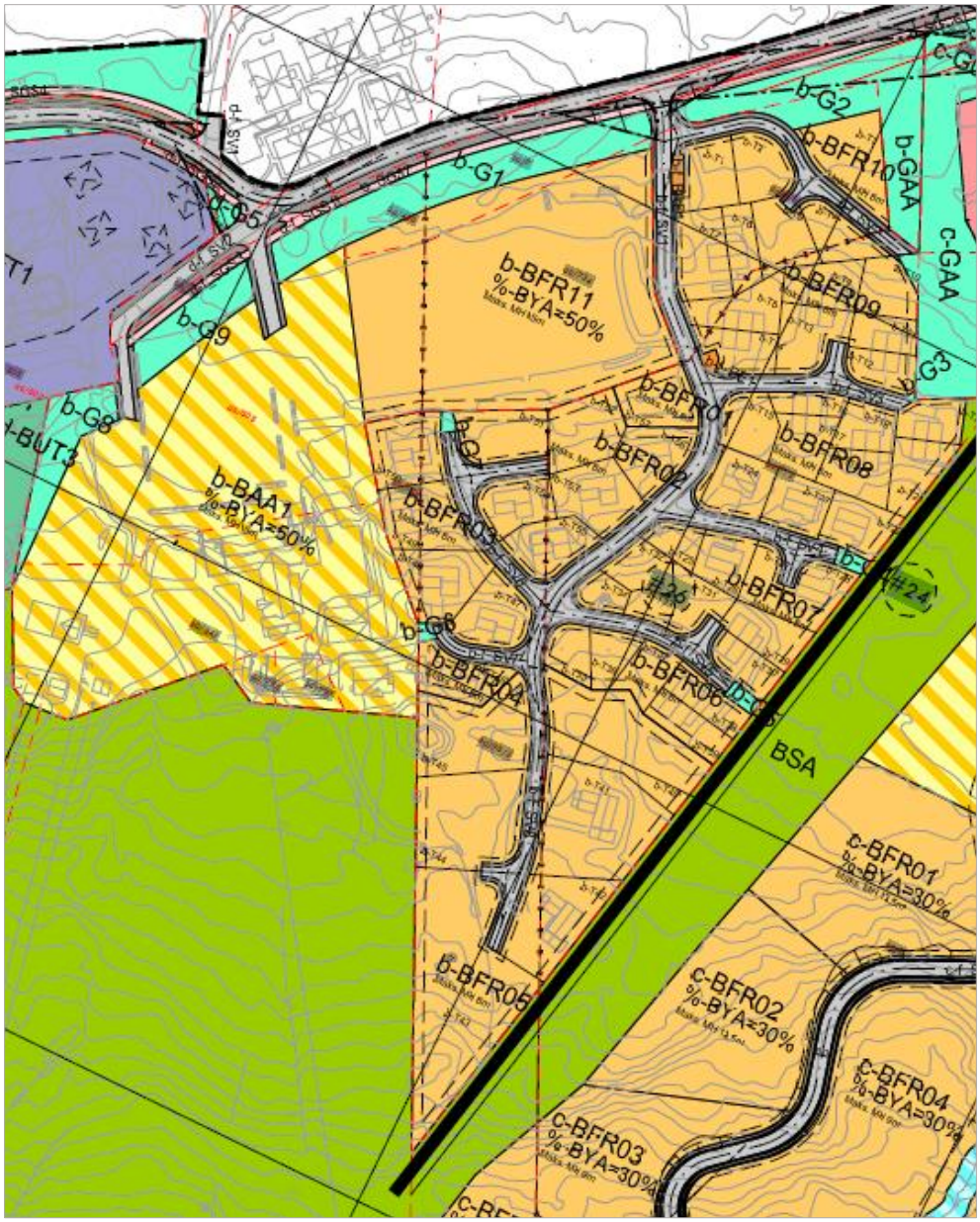
Innen formål BSA/skianlegg kan det etableres skiheiser med tilhørende infrastruktur. Dette gjelder Økleheisen, lengst vest, med tilhørende nedfarter. Sørvestre hjørne av BSA ved Økle ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, se eget punkt om dette.

Skiløypetrase (1420) - BST

a-BST: Traseen utgjør en mindre omlegging av løype knyttet til Ustedalsfjorden rundt, helt nordvest i planområdet. Vegtrase Bakkestølvegen legges noe om ytterst i vest, for å unngå ødeleggelse av automatisk fredede kulturminner. Dermed forplantes endringer til eksisterende løype. Rekkefølgebestemmelser sikrer at ny skiløypetrase skal være ferdig opparbeidet før eksisterende kan fjernes.

6.2.2 Delområde B

Delområde B skal i sin helhet reguleres til fritidsbebyggelse og noe næring i form av blokkbebyggelse og konsentrert fritidsbebyggelse. B området omfatter eiendommer tilknyttet, bl.a., Geilolia skisenter, kafé og hyttetun, lokalisert nederst i planområdet, ved nedre stasjon for eksisterende fjellheis. Området er i stor grad bygget ut, med enkelthytter og tomannshytter, til sammen 29 enheter. Av disse 29 er 12 hytter rene utleiehytter. Videre er flere enheter allerede godkjent, slik at i alt er 52 hytter er etablert eller godkjent i delområde B. Denne områdeplanen åpner for å øke antall enheter fra 52 til 57. Dette utgjør en utvidelse av hyttetunet Geilolia i størrelsesorden 5 enheter innen feltene b-BFR01-10. De allerede godkjente enhetene utgjør 23 enheter, og sammen med de 5 nye som planen åpner for, blir det til sammen 28 nye enheter. Alle disse vil være enkelthytter. Videre åpner planen for opptil 145 nye enheter innen b-BAA1 og b-BFR11, som har krav om felles detaljplan. Samlet reguleres det for 150 enheter i dette delområde B. I tillegg kommer det uutnyttede utbyggingspotensialet innenfor BFR1-10 feltene i gjeldende reguleringsplan. Tallfesting av enheter, som iht. krav skal tilrettelegges for utleie og være i størrelsesorden 30-100m2 BRA, er gitt i bestemmelser.



Figur 38: Utsnitt av plankart, delområde B, Geilolia (Opus Bergen).

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet hovedformål (1900) - BAA

Feltet b-BAA1 reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, og parkering. Arealet omfatter skiheis for Geilolia, Stugu kafe, barnehage, bikepark, høydepark og en mindre del av dagens parkering. Det er lokalisert nær Bakkestølvegen og har direkte adkomst fra denne. Det grenser mot Vestlia Resort (delområde D). Det er krav om detaljplan for feltet, sammen med tilgrensende felt, b-BFR11. På disse to feltene tillates det oppført inntil 145 boenheter som fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, i tillegg til næringsbygg og parkering. Utnytting og antallsbegrensning skal beregnes samlet for områdene b-BAA1 og b-BFR11. Tillatt utnytting og mønehøyde gis i tabellform i avsnitt 6.3.1.

Fritidsbebyggelse (1120) - BFR

b-BFR01-11: Områdene reguleres fritidsbebyggelse. Med unntak av felt b-BFR11 er disse BFR-feltene allerede delt i tomter, og i stor grad bebygget iht. tidligere reguleringsplan. Feltet b-BFR11 dekker i stor

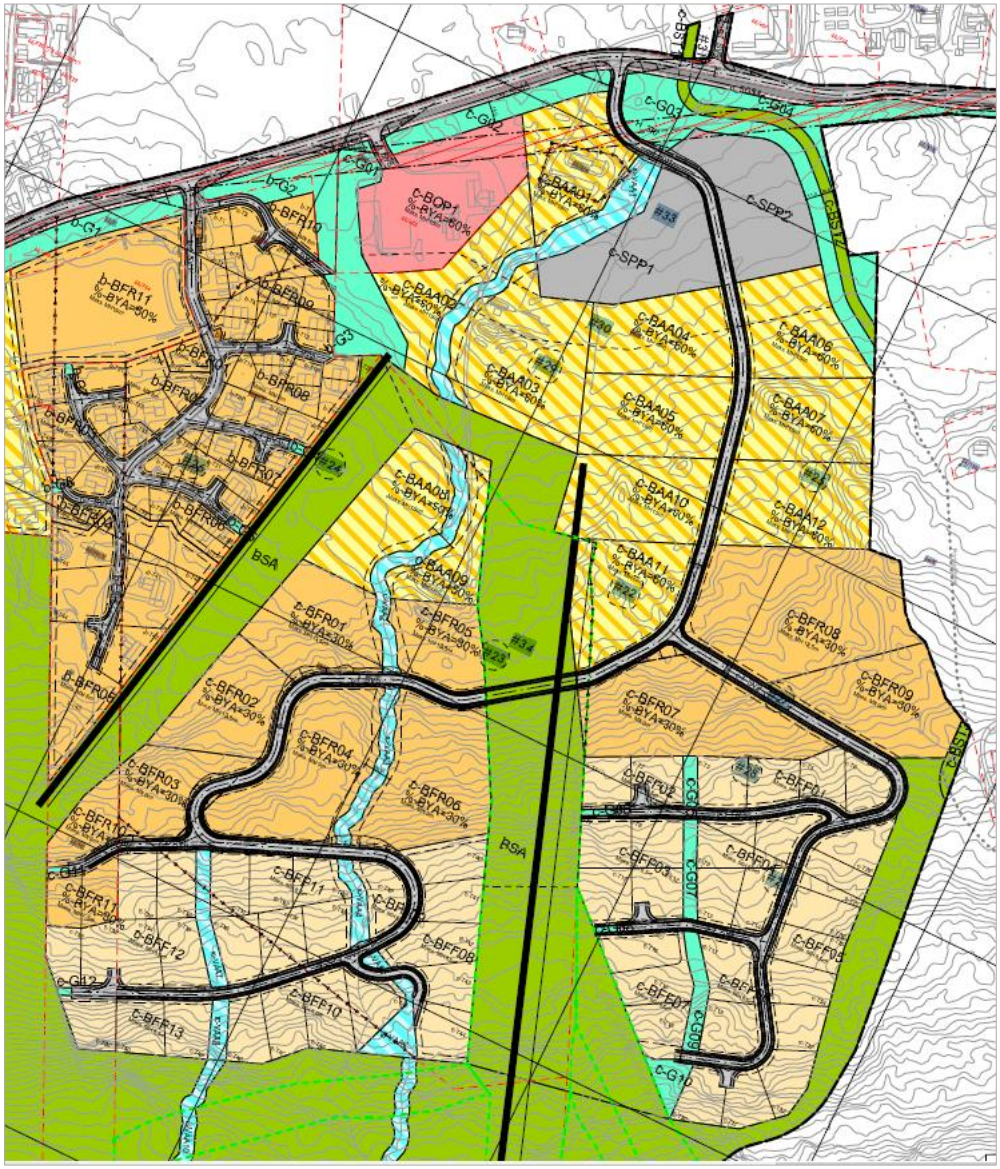
grad dagens parkeringsplass. b-BFR11 er knyttet til nabofeltet b-BAA1, med krav om felles reguleringsplan og maksimalt 145 nye enheter fordelt mellom de to.

På tomtene i felt b-BFR05 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med tilhørende anneks/uthus og garasje (maks 3 bygg). Størrelse på anneks/uthus og garasje er spesifisert i bestemmelsene. Feltene b-BFR02-06, består av utleiehytter. Disse suppleres med noen flere hytter. Maksimal mønehøyde og utnytting oppgis i plankart og avsnitt 6.3.1.

b-f_BRE:
I feltet b-f_BRE1 kan det etableres renovasjonsanlegg. Feltet skal være felles for feltene b-BFR01 – b-BFR10.

b-f_BE1:
Innen formålet tillates etablert energianlegg. Feltet b-f_BE1 skal være felles for b-BFR01 – b-BFR10.

6.2.3 DELOMRÅDE C



Figur 39: Utsnitt av plankart, delområde C, området i nordøst (Opus Bergen)

Delområde C omfatter området lengst øst i planområdet og dekker grovt sett det gamle skytebane og omgivelser. Nedre (nordre) del av delområdet vil være innfallsport til planområdet, med bl.a. framtidig velkomstsenter, parkering, hotell og dagligvare/kiosk. Den sentrale parkeringsplassen legges helt nederst/nordøst (c-SPP), ved adkomst fra Bakkestølsvegen. Øverst i delområde C, ligger to større områder regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Områdene ligger strategisk plassert på hver side av den planlagte skiheisen som skal kople Vestlia sammen med Kikut. Begge områdene er sikret direkte tilgang til alpinbakkene som skal etableres i tilknytning til den nye skiheisen. En høy andel av enhetene innen c-BFR og c-BAA skal tilrettelegges for utleie, fordelingen av enheter vises i tabell i bestemmelsens § 4.5. Alle disse feltene må detaljeres i detaljreguleringsplaner.

Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121) - BFF
c-BFF01-13: Øvre (søndre) del av delområdet reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse i 13 felt. Feltene detaljreguleres i denne planen, i alt 53 tomter. Maksimal mønehøyde og utnyttelse gis i tabell i avsnitt 6.3.1. På tomtene i c-BFF01-13 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med tilhørende anneks, uthus og/eller garasje. Det er lagt en begrensning til maksimalt tre bygg.

Fritidsbebyggelse (1120) - BFR
c-BFR01-11: Midtre del av delområdet C reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse i 11 felt. Det tillates konsentrert og/eller blokk fritidsboliger innenfor dette formålet. Maksimalt tall på enheter er gitt i bestemmelsene. Mønehøyder og utnyttelse varierer og trappes ned oppover i terrenget, og vist i tabellen i avsnitt 6.3.1. Alle felt er underlagt krav om detaljregulering. Hovedtyngden av enheter i disse feltene skal tilrettelegges for utleie, tallfesting av krav utdypes i tabell i bestemmelsenes § 4.5.2.

Angitt bebyggelse (anleggsformål kombinert med annet hovedformål (1900) - BAA
c-BAA01-12: I nedre del av delområdet vil all fritidsbebyggelse bli lagt i blokk (c-BAA1-10) fordelt på 10 felt. Hovedtyngden av leiligheter skal tilrettelegges for utleie, detaljering vil komme i detaljregulering. Maksimal mønehøyde og utnyttelse gis i tabell i 6.3.1. Mønehøyde og utnyttelse er gitt slik at det trappes noe ned jo høyere i terrenget en kommer.

Planen åpner for etablering av et velkomstsenter for tilreisende/leietakerne i leilighetene tilrettelagt for utleie. Velkomstsenteret kan inneholde ulike servicetjenester som vask, vaskeri, utleie og reparasjon av skiutstyr, tilsvarende for sykkel og andre servicefunksjoner som naturlig hører til i et turistområde. Det åpnes også for etablering av en dagligvareforretning og hotell. Dette er med på å etablere planens tyngdepunkt i nordøst, i tråd med bl.a. ABC-analyse og Konseptplan for reiseliv.

Skianlegg (BSA)
I BSA reguleres det for skiheis og skitrekk: en lengre skiheis, Kikutgondolen, som kobler Vestlia til Kikut, og et kortere som både vil fungere som skitrekk for de aller yngste, men som og som vil bedre kontakten mellom de ulike bunnstasjonene i planområdet.

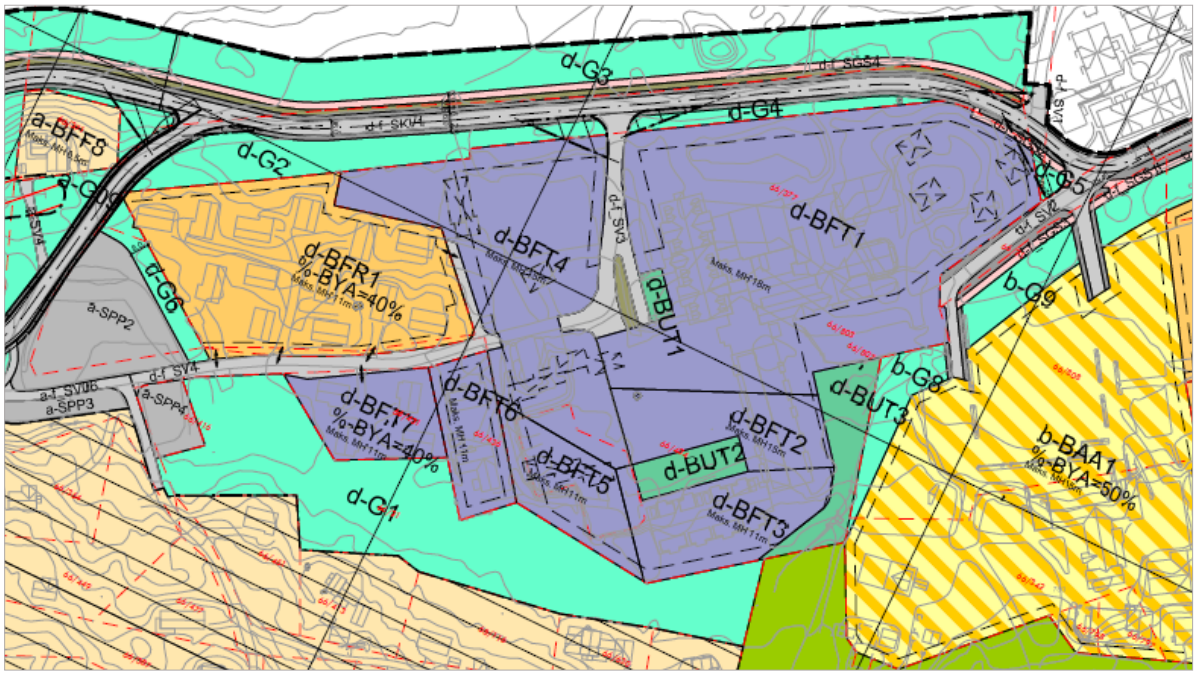
Helårstrasé (BST)
Formålet helårstrasé, med feltene cBST1-4, regulerer Pariserløypa gjennom planområdet. C-BST1-2 regulerer dels ny trasé for å tilrettelegge planskilt kryssing av Bakkestølvegen fra planområdet til rundløypen/turtraseen Ustedalsfjorden rundt, mens c-BST 3-4 sikrer eksisterende trase i østre ytterkant av planområdet. Helårstraseen er gitt 8 meters bredde, og grenser til blågrønnstruktur med 11 meter på hver side, slik at disse til sammen utgjør en korridor på 30 meter.

Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
Innenfor formålet er det etablert en landingsplass for helikopter. I feltet c-BOP1 kan det i framtiden etableres renovasjonsanlegg innenfor formålet (offentlig eller privat tjenesteyting). Tillatt mønehøyde og utnyttelse gis i tabell i 6.3.1.

6.2.4 DELOMRÅDE D

Delområde D omfatter hotellkomplekset Vestlia Resort. Vestlia Resort ligger sentralt plassert på Geilo som en viktig turistbedrift med utleiehytter og leiligheter, leiligheter for salg, samt hotell med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og fritidsaktiviteter.

Bebyggelsesplan for Vestlia, (PlanID 062004151) vedtatt 12.11.2008, gjelder for delområde D, med 30% BYA som aktuell utnyttelsesgrad. 30% BYA ble brukt opp ved siste godkjente byggetrinn. For å kunne tilrettelegge for videre utvikling ønskes det å øke utnyttelsesgraden til 40%. Saken er behandlet administrativt og politisk i Hol kommune. Det er vedtatt at bebyggelsesplanen skal tas inn i områdereguleringen, for så å øke utnyttelsesgraden for Vestlia Resort fra BYA 30% til BYA 40 %, (ref. k-sak 35/17 [31.05.2017]). Hol ønsker detaljregulering for BFT områdene.



Figur 40: Utsnitt av plankart, delområde D, Vestlia Resort (Opus Bergen).

Fritidsbebyggelse (1120) - BFR

d-BFR1: Feltet d-BFR1 er avsatt til fritidsbebyggelse, det tillates frittliggende, konsentrert og/eller blokk fritidsboliger. Maksimal mønehøyde og utnyttelse er gitt i tabell i 6.3.1. Planen hindrer ikke ombygging/utvidelse av eksisterende hytter på felt d-BFT6 – d-BFT7 og d-BFR1. Adkomst til hytte 107, på feltet d-BFR1 går over annen manns grunn, og er sikret gjennom plankartet ved forlengelse av d-f_SV4 og avkjørselspil.

Fritids- og turistformål (1170) - BFT

Feltene d-BFT1-7 utgjør mesteparten av arealet i D-området og reguleres til fritids- og turistformål. Maksimal mønehøyde varerier mellom 11m, 15m og18m over gjennomsnittlig planert terreng. Minimum takvinkel er 25 grader. For d-BFT7 er %-BYA lik 40%. Feltene har plankrav.

Uteoppholdsareal (1600) BUT

Uteoppholdsareal d-BUT1, d-BUT2, d-BUT3 skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek.

6.2.5 HENSYNSSONER, BÅNDLEGGINGSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

Hensynssoner – omfatter hensyn til frisikt, høyspent, ras- og skredfare, bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø og videreføring av eksisterende reguleringsplaner.

Hensynssoner for frisikt (H140) – knyttes til siktforhold i og ved vei. I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Hensynssone for *ras- og skredfare* (H310) – omfatter deler av de bratte partene, særlig vest i planområdet, både sikkerhetsklasse S2 (1/1000) og S3 (1/5000). For sikkerhetsklasse S2 gjelder bestemmelser om at planlagte nybygg i hensynssonen må tilfredsstille sikkerhetskravene til mot skred i sikkerhetsklasse S2. Mastepunkt plasseres utenfor faresone, eller prosjekteres til å tåle laster fra dimensjonerende snøskred. Hytter må plasseres utenfor hensynssonen på tomt 6-9 og 23. Bygninger på a-BAA1 må plasseres utenfor faresone (sikkerhetsklasse S3). Rapporter omtaler etablering av støtteforbygninger i utløsningsområdene eller lede-, fangvoller på oversiden av tomten. For områder i sikkerhetsklasse S3 pålegges planlagte nybygg i hensynssonen å tilfredsstille kravene til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S3.

Hensynssone for *høyspenningsanlegg* (H370) – følger i hovedsak Bakkestølvegen, nord i planområdet, med unntak av arealet nord for Vestlia Resort, der kabel er gravd ned. Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Byggeforbudssonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

Hensynssone for bevaring naturmiljø (H560) – er knyttet til ytterkant av forvaltningsområdet for villrein, Regional plan for Hardangervidda. Sonen er avgrenset på bakgrunn av registrering av villreinbeite. Hardangervidda-planens bestemmelser for sone C, som overlapper med hensynssonen, er ment for kanalisering av friluftsliv, og tillater enkelte tiltak. Foreliggende plans bestemmelser tillater etablering av toppstasjon for skitrekk, med tilhørende servicevirksomhet, samt nedfarts- og/eller sykkelløyper, o.l.

Hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570) – etablerer rammer for inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, vedrørende lagring, tilrigging og massedeponering, som ikke er tillatt. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillatt. Eksisterende hus og uthus skal vedlikeholdes, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordnes hensyn som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som tufter o.a. fjernes eller forfalle. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910) – Det er sju områder knyttet til fire vedtatte reguleringsplaner, der *gjeldende reguleringsplan* med tilhørende bestemmelser fortsatt skal gjelde, hhv.:

- H910_062004023 (Vestlia Vest)
- H910_062004111 (Uthusslåtta 1)
- H910_062004168 (Uthusslåtta 2)
- H910_062004099 (Økle hyttegrend)

Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) gjelder flere mindre areal vest i planområdet, like nord eller sør for Bakkestølsvegen. Båndleggingssonene inneholder automatisk fredede kulturminner, og er lokalisert innen hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) eller grøntareal. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssonene er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Bestemmelsesområder – Det er avsatt 35 bestemmelsesområder i planområdet, med ulike formål:

- 29 bestemmelsesområder for automatisk fredede kulturminner, #1-29
- 1 bestemmelsesområde gjelder etablering av korridor for barnelek/skilek, #30
- 1 bestemmelsesområde gjelder kryssing av Bakkestølsvegen med skibro, #31
- 1 bestemmelsesområde gjelder foreslått etablering av telekommunikasjonsmast, #32
- 3 bestemmelsesområder gjelder massehåndtering, #33-35

Innenfor bestemmelsesområdene #33-35, tillates uttak av steinmasser, masselagring og arrondering av terrenget.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Detaljer vedrørende bebyggelsens plassering og utforming gis i plankart og bestemmelser. Plankart viser byggegrense, alternativt, der denne ikke vises ligger den i formålsgrense.

Det er en målsetting å ivareta trær og vegetasjon, skape et grønt preg, og gjøre nødvendige terrenginngrep så skånsomme som mulig. Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, skala, fasade, farge og materialbruk. Det påpekes at en skal sikre et helthetlig arkitektonisk uttrykk innen det enkelte delfelt.

Videre detaljering skal enten skje i reguleringsplan (§ 3.1) for de felt som er pålagt plankrav; eller, for dem som er unntatt plankrav, er det krav om bl.a. utomhusplan, og relevante snitt som skal redegjøre for terrengforming av tomten, atkomst og parkering, byggehøyder og takvinkler, material-, form og fargebruk, med mye mer, gitt i bestemmelsenes § 3.4.1.

6.3.1 BYGGEHØYDE OG GRAD AV UTNYTTING

Mønehøyde og utnyttelse i de ulike felt og formål er gitt i tabell under, organisert etter delområder. Generelt er mønehøyder og utnyttelse være større/høyere jo lengre nord i planområdet/nærmere Bakkestølvegen, jf. ABC-prinsippet og landskapshensyn. I de øvre feltene, med frittliggende hyttebebyggelse (BFF) er mønehøyde gjennomgående på 6,5 m, noe som anses som rimelig da skogen i områdene i all hovedsak er høyere enn planlagt hyttebebyggelse. Takvinkel er satt til mellom 22 og 35 grader i tråd med kommuneplanens bestemmelser og bebyggelsesplan for Vestlia Resort.

Tabell III: Oversikt over mønehøyder og utnytting (pr.29.10.2019)

Delområde	Formål	Felt	Utnyttelse %-BYA	Utnyttelse per tomt m2 BYA	Mønehøyde (m)
Delområde A					
	Fritidsbebyggelse (BFR)	a-BFR1	%-BYA = 30%		9,0
		a-BFR2	%-BYA = 30%		9,0
		a-BFR3a	%-BYA = 30%		9,0
		a-BFR3b	%-BYA = 30%		9,0
		a-BFR4	%-BYA = 50%		12,5
		a-BFR5	%-BYA = 50%		12,5
	Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)	a-BFF1		236	6,5
		a-BFF2		236	6,5

		a-BFF3		236	6,5
		a-BFF4		236	6,5
		a-BFF5		236	6,5
		a-BFF6		236	6,5
		a-BFF7		200	6,5
		a-BFF8		236	6,5
	Bebyggelse og anlegg (BAA)	a-BAA1	%-BYA = 50%		11,5
Delområde B					
	Fritidsbebyggelse (BFR)	b-BFR01		150	8,5
		b-BFR02		150	8,5
		b-BFR03		150	8,5
		b-BFR04		150	8,5
		b-BFR05		250	8,5
		b-BFR06		150	8,5
		b-BFR07		150	8,5
		b-BFR08		150	8,5
		b-BFR09		150	8,5
		b-BFR10		150	8,5
		b-BFR11	%-BYA = 50%		15,0
	Bebyggelse og anlegg (BAA)	b-BAA1	%-BYA = 50%		15,0
Delområde C					
	Fritidsbebyggelse (BFR)	c-BFR01	%-BYA = 30%		12,5
		c-BFR02	%-BYA = 30%		12,5
		c-BFR03	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR04	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR05	%-BYA = 30%		12,5
		c-BFR06	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR07	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR08	%-BYA = 30%		12,5
		c-BFR09	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR10	%-BYA = 30%		9,0
		c-BFR11	%-BYA = 30%		7,5
	Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)	c-BFF01		236	6,5
		c-BFF02		236	6,5
		c-BFF03		236	6,5
		c-BFF04		236	6,5
		c-BFF05		236	6,5
		c-BFF06		236	6,5
		c-BFF07		236	6,5
		c-BFF08		236	6,5
		c-BFF09		236	6,5
		c-BFF10		236	6,5
		c-BFF11		236	6,5
		c-BFF12		236	6,5
		c-BFF13		236	6,5
	Bebyggelse og anlegg (BAA)	c-BAA01	%-BYA = 60%		18,0
		c-BAA02	%-BYA = 60%		18,0

		c-BAA03	%-BYA = 60%		18,0
		c-BAA04	%-BYA = 60%		18,0
		c-BAA05	%-BYA = 60%		18,0
		c-BAA06	%-BYA = 60%		15,0
		c-BAA07	%-BYA = 60%		15,0
		c-BAA08	%-BYA = 60%		15,0
		c-BAA09	%-BYA = 60%		15,0
		c-BAA10	%-BYA = 60%		15,0
		C-BAA11	%-BYA = 60%		15,0
		C-BAA12	%-BYA = 60%		15,0
	Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	c-BOP1	%-BYA = 60%		15,0
Delområde D					
	Fritidsbebyggelse (BFR)	d-BFR1	%-BYA = 40%		11,0
	Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)	d-BFT1	%-BYA = 40%		18,0
		d-BFT2			15,0
		d-BFT3			11,0
		d-BFT4			15,0
		d-BFT5			11,0
		d-BFT6			11,0
		d-BFT7			11,0

6.3.2 ANTALL ARBEIDSPLASSER, M^2 NÆRINGSAREAL

KU for samfunn innehar vurderinger av antall arbeidsplasser ved full utbygging kan bidra til å skape. Dette omfatter 900 enheter, inkludert hotell, velkomstsenter, tre nye heiser med flere nedfarter, og ev. dagligvare. Videre må det påregnes noe økning i behov innen helse og omsorgssektoren og økt trykk på plan- og byggesak. Basert på dagens sysselsettingstall i eksisterende hotell og alpinanlegg, anslås om lag 115-135 nye årsverk, hvorav en mindre andel vil være sesongbasert. Tilrettelegging av næringsareal tillates hovedsakelig i feltene c-BAA og til dels andre BAA felt, samt d-BFT.

6.3.3 ANTALL FRITIDSBOLIGER OG FORDELING

Maks. antall nye enheter i planforslaget er satt til 900; enhetene som fritidsboliger for eie, leie og hotellrom sett under ett. Hol kommune har presisert at ett hotellrom ansees som tilsvarende en fritidsboligenhet. Eksakt fordeling felt for felt, formål for formål, samt andel tilrettelagt for utleie, er gitt i bestemmelsene. Ny bebyggelse i delområde D, Vestlia Resort, er unntatt denne fordelingen.

For flere felt, og grupper av felt, spesifisert i reguleringsbestemmelsene, kreves det ytterligere detaljregulering. Enkelte felt reguleres det tilstrekkelig detaljert i denne områdeplan, slik at en kan gå direkte på byggesak. Dette gjelder:

- Delområde A: felt a-BFF1-8
- Delområde B: felt b-BFR01-10
- Delområde C: felt c-BFF01-13
- Delområde D: d-BFR1

Utbyggingen skal baseres på A-B-C prinsippet å lokalisere rett virksomhet på rett sted. Tilbud som varme senger, service, handel, korridorer for stier og løyper og andre felles tiltak skal plasseres i kjerneområdene, dvs. nord og nordøst i Vestlia, mens private hytter og leiligheter kan tåle noe mer perifer plassering.

6.4 Bomiljø/ bokvalitet

Fritidsboliger i Vestlia lokaliseres i et område som allerede har god adkomst, gang- og sykkelavstand til Geilo sentrum med bredt handelsutbud, så vel som gode turmuligheter og et spekter av aktivitetstilbud for utendørsaktivitet sommer som vinter. Områdeplanen representerer en videreutvikling av dette.

Arkitekturen former våre omgivelser. Arkitektur, estetikk og bygningskvalitet handler om enkeltbygg, bygningers samspill og relasjon til tilstøtende rom og landskap. God arkitektur fordrer bl.a. annet å møte klima- og miljøutfordringene, og skape gode boforhold og trivselsvilkår. Bruk av fornybare og kortreiste materialer, innovasjon, foredling av lokale ressurser, tilpassing til morgendagens klima, kompakt bygging, sambruk av arealer og gode uterom vil være sentrale suksesskriterier. Det er et mål for utbyggingen i Vestlia at bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser, og at bebyggelsen skal ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

6.5 Parkering

Parkering løses noe ulikt i de ulike formålene. I felt for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) skal parkering løses på egen tomt, mens i felt for konsentrert fritidsbebyggelse (BFR og BAA) skal parkering dekkes innenfor det byggefelt eller nabofelt. Det er størrelsen på fritidsboligen som setter rammer for parkering, som vist i tabell. I praksis vil dette bety, at de største enhetene, som i hovedsak vil komme som frittliggende fritidsbebyggelse (BFF), vil ha to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tabell 4: Parkering avhenger av enhetens størrelse

Typologi	Beregningsgrunnlag per enhet	Minimum bil
Fritidsbolig	≤ 50 m2 BYA	1
	≥ 50 m2 BYA	1,5
	≥ 100 m2 BYA	2
Hotellrom		1

Parkeringsbestemmelsene er gjort romslige, med tanke på å forebygge farlige situasjoner med brøytekanter og ev. kjøretøy parkert langs vei, som vil kunne vanskeliggjøre framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Hovedtyngden av parkering vil være ved adkomst og velkomstsenter, for å redusere trafikk videre vestover, dvs. feltene c-SPP1-2. Hovedparkering for besøkende til Vestlia området skal kunne huse både busser eller privatbiler. (Feltene tillates også benyttet til riggområde, midlertidig deponering og massehåndtering ifm. anleggsgjennomføring av områdeplanen. Her åpnes for etablering av renovasjonsanlegg).

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, unntatt området båndlagt etter lov om kulturminner. I planområdet kan det innpasses nødvendige traseer og anlegg for vann, avløp

og andre tekniske installasjoner, som i all hovedsak vil følge vegtraseene. Anleggene bør ha god terrengtilpasning og utforming tilpasset området for øvrig.

VA og vei omtales i egne underavsnitt. For energi, følger omtale.

Energi – Det skal i planområdet legges vekt på klimavennlig energitilførsel. Bruk av (alternative) bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal prioriteres, men detaljeres på et senere tidspunkt. PBL gir kommunen hjemmel til å stille krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse i nye byggeområder. Ved detaljregulering eller i dokumentasjon knyttet til søknad om tiltak for som er unntatt plankravet, skal informasjon om energikilder og nettilkobling framgå. Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Når det gjelder behovet for og plassering av transformatorstasjoner avklares dette med kraftselskapet. I planen åpnes det for at transformator-stasjoner kan plasseres innenfor eller utenfor byggeområder.

6.7 Trafikkløsning

Det er et nasjonalt mål å planlegge for redusert bruk av privatbil, og økt fokus på gående, syklende og kollektiv transport. Det er en målsetning at utbyggingen i Vestlia skal hensynta myke trafikanter og tilrettelegge for redusert avhengighet av privatbil.

De fleste ankommer fritidsboligen med bil, som sjåfør eller passasjer. Blant dem som ikke eier egen fritidsbolig, vil det også komme besøkende med buss. Nærhet til togstasjon kombinert med shuttlebussordninger kan bidra til større andel kollektivtransport, på reisen fram til Vestlia. Det er især et mål at en større andel av turisttrafikken knyttet til enhetene som skal tilrettelegges for utleie, skal være kollektivbasert.

Det er lagt vekt på å finne løsninger som skal tilrettelegge for at besøkende, i størst mulig grad, kan gjøre seg uavhengig av bil etter ankomst. Tilkomst til ski- og/eller sykkelanlegg og helårs turtraseer for vandring eller langrenn vil være bilfri, og like på dørstokken. Det vil være gode, trygge gang- og sykkelforbindelser mot Geilo sentrum, og snarveier for gående, syklende og sparkende i planområdet. Hovedparkering planlagt i nordøst ved ankomst. Å etablere en liten dagligvarehandel her, i tilknytning til velkomstsenteret, er lagt inn som et avbøtende tiltak, for å redusere unødvendig trafikkbelastning mot Geilo sentrum. Sammen med satsing på kollektivtransportsmuligheter, herunder «shuttlebuss» til tog, og Gondol mellom Vestlia og Kikut, kan behovet for bruk av bil minske og redusere omfanget av ny belastning på veinettet.

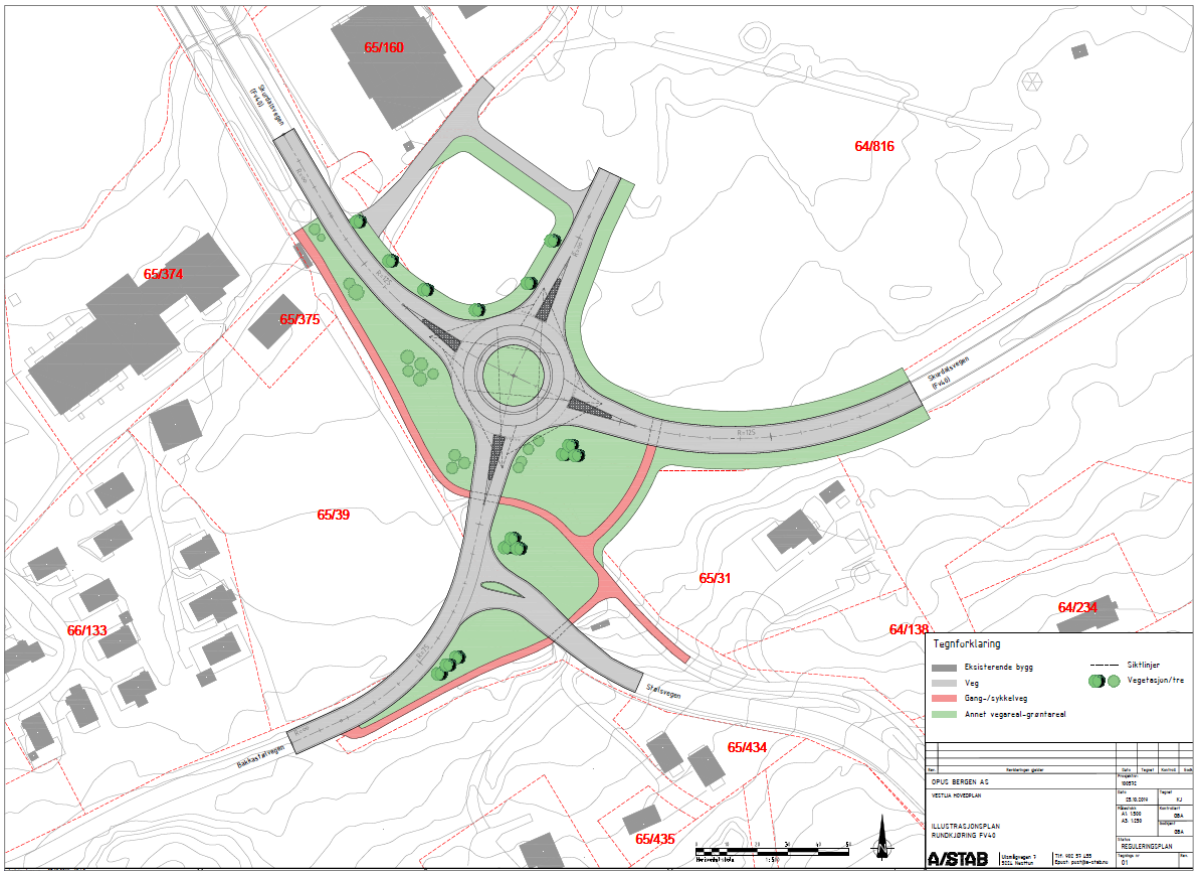
Veiformål i planområdet omfattes av allerede etablert og nytt veiareal, i form av kjøreveg (SKV), veg (SV), gang- og sykkelveg (SGS), gangveg/gangareal (SGG), annen veigrunn – teknisk anlegg (SVT), annen veigrunn – grøntareal (SVG) og parkering (SPP). Sentralt er ny kryssløsning og etablering av rundkjøring i krysset mot Fv.40, Skurdalsvegen og adkomst til utbyggingsområdet, samt T-kryss mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen, der Bakkestølvegen er primærvei (vikeplikt fra Stølsvegen). Bakkestølsvegen, som tilførselsvei (SKV), skal utbedres eller, for vestligste del av trase, opparbeides ny trase, med 6 meters veibredde (selve veibanen). Andre veier, som fører inn i felt (SV) skal i all hovedsak og ha 6 meters veibredde; mens mindre veier internt i felt (SV), er dimensjonert til 4m. Annen veggrunn (SVT/SVG) er regulert inn, som gir plass til grøfter og veiskulder.

6.7.1 KJØREATKOMST OG TILKNYTNING TIL OVERORDNET VEGNETT

Kjøreadkomst til byggeområdet går fra fv. 40 og dagens kryss mot Stølsvegen, og videre til Bakkestølvegen. Bakkestølvegen gir videre adkomst til de ulike byggefeltene i planen, via eksisterende og nye veier, som utdypes i det følgende, fra øst mot vest.

Rundkjøring fv. 40/Bakkestølsvegen – Dette krysset skal oppgraderes i plan til firearmet rundkjøring (o_SV1, o_SV2) mot Bakkestølvegen (o_SKV1). Rundkjøring er regulert iht. vegnormalen (gjeldende forskrift N100). Vegtrase på o_SV1 reguleres i samsvar med dagens fv. 40, men med en viss utvidelse av bredde, jf. N100. Rekkefølgekrav slår fast at bl.a. rundkjøringen må være på plass innen det gis byggetillatelse i planområdet.

I sammenheng med etablering av den nye rundkjøringen ønsker Hol kommune å sanere avkjørselen fra Fv. 40 ved Solli, slik at trafikk til området på Solli (gnr./bnr. 66/167 m.fl.), med appartements og utleiehytter, føres via ny rundkjøring og Bakkestølsvegen, til ny adkomst regulert som c-f_SV9. Det er ingen rekkefølgekrav knyttet til dette.



Figur 41: Illustrasjonsplan for ny rundkjøring ved fv. 40, Skurdalsvegen og T-kryss mot Stølsvegen (A/STAB 2019).

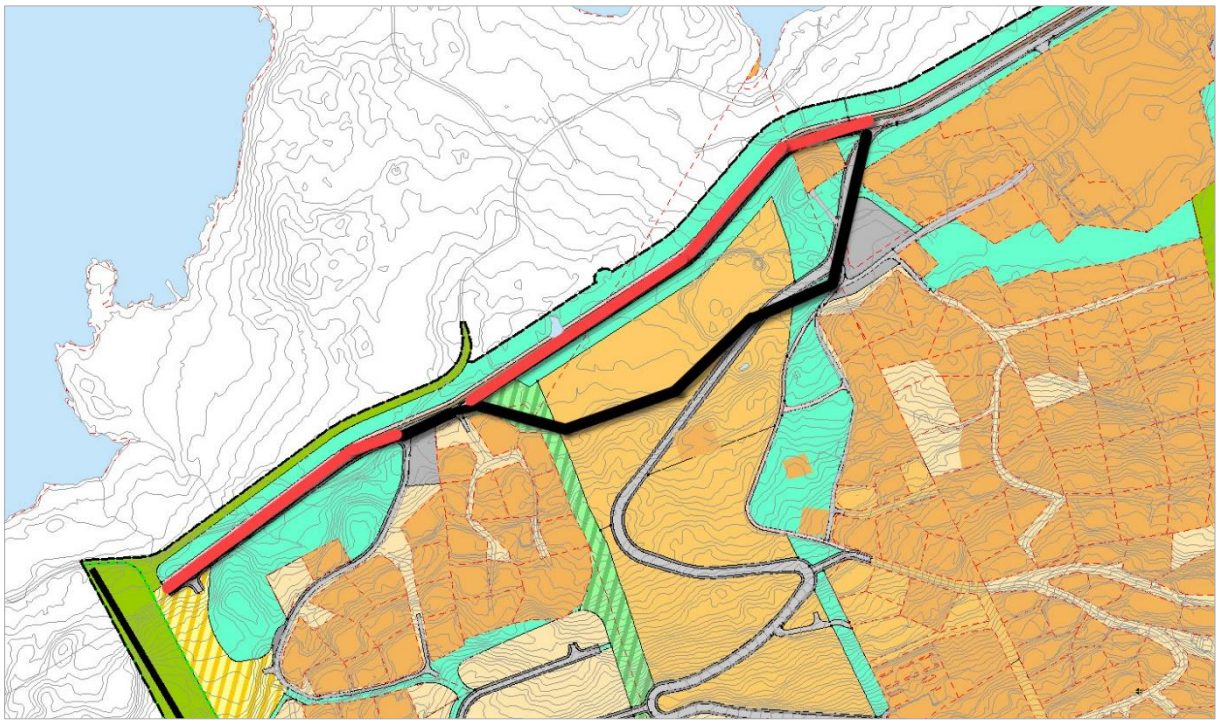
Bakkestølvegen/Stølsvegen – Krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen legges om ift. dagens situasjon. Det etableres T-kryss mellom Stølsvegen (o_SV4) og Bakkestølvegen, der Bakkestølvegen skal være primærvei (vikeplikt fra Stølsvegen). Beregninger (Hopen 2018) viser at det er ikke behov for venstresvingefelt i T-krysset. Maksimal kølengde for venstresving opp Stølsvegen er beregnet til 10 m, dvs. liten eller ingen risiko for tilbakeblokkering i rundkjøringen med Fv.40. Rekkefølgekrav slår fast at krysset må være på plass innen det gis byggetillatelse i planområdet.

Bakkestølvegen – Bakkestølvegen er allerede etablert og gir adkomst til dagens tilbud i Vestlia. I planen er den delt i tre traseer, o_SKV1, d-f_SKV1 og a-f_SKV1. Første del av traseen (o_SKV1), mellom

rundkjøring og Vestlia Resort reguleres som offentlig og overdras kommunen. Denne delen er bygget, men skal oppgraderes ift. bl.a. veibredde. I tilknytting til Bakkestølvegen, skal nevnte T-kryss mot Stølsvegen etableres i øst. Langs strekket o_SKV1 åpnes det for en ny avkjørsel mot nord, c-f_SV9, som skal betjene camping/utleiehytte, appartements enheter utenfor planområdet (gnr/bnr 66/167 m.fl.), innen bebyggelsesplan for Solli sportell (vedtatt 1993), når dagens kobling mot Fv. 40 stenges av.

Neste strekk, d-f_SKV1, forbi bl.a. hotellet Vestlia Resort, eksisterer også. Den reguleres som fellesvei og skal utbedres bl.a. med tanke på veibredde. Veistubben d-f_SV1, nordover fra d-f_SKV1, gir adkomst til eksisterende bebyggelse nord for planområdet. Ingen endring fra dagens situasjon.

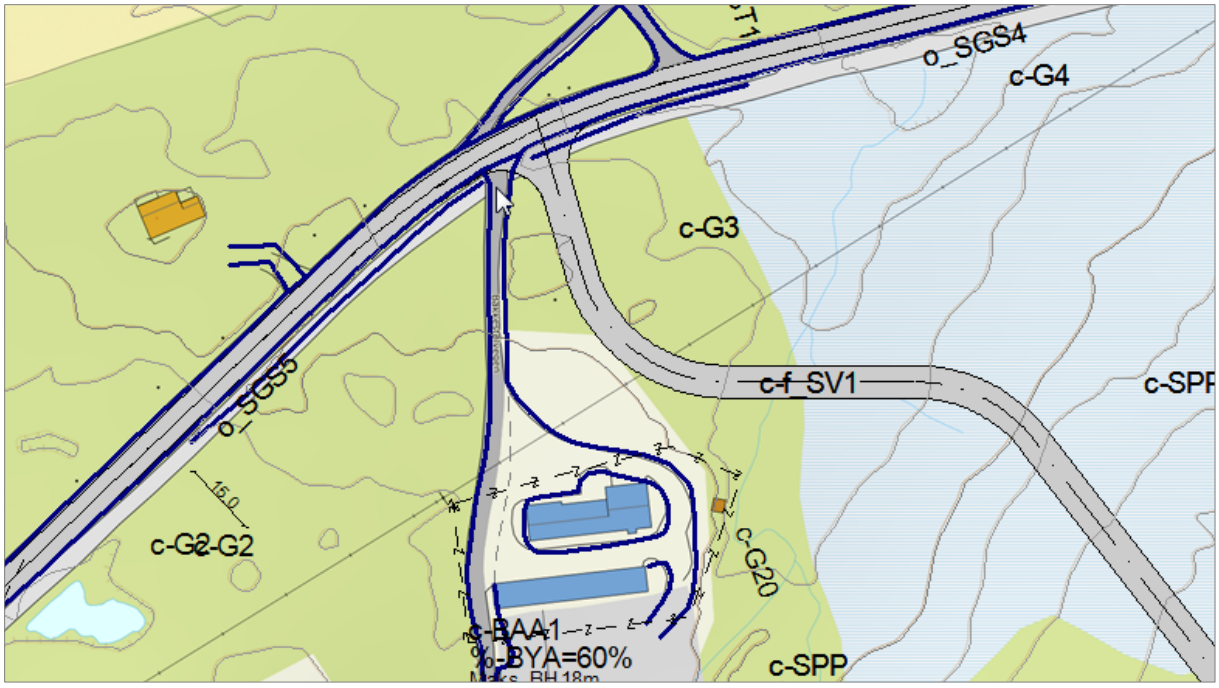
Det tredje og vestligste strekket av Bakkestølvegen, a-f_SVK1, mot Økleheis og a_BAA1, eksisterer ikke per i dag. Her etableres ny trase som erstatter nåværende trase til eksisterende fritidsbebyggelse, av hensyn til terreng og for å unngå konflikt med automatisk fredede kulturminner. Dagens trase, over a-BFR5 fjernes helt. Pga. veiføringen i vestre del av traseen, justeres en mindre del av helårstraseen i «Ustedalsfjorden rundt» noe lengre nord. Bestemmelser sikrer at turtrase (a-BST1) opparbeides før en kan gå i gang med veistrekket a-f_SVK1. Se neste figur.



Figur 42: Gammel (mørk) og ny (rød) trase i Bakkestølsvegen (Opus Bergen)

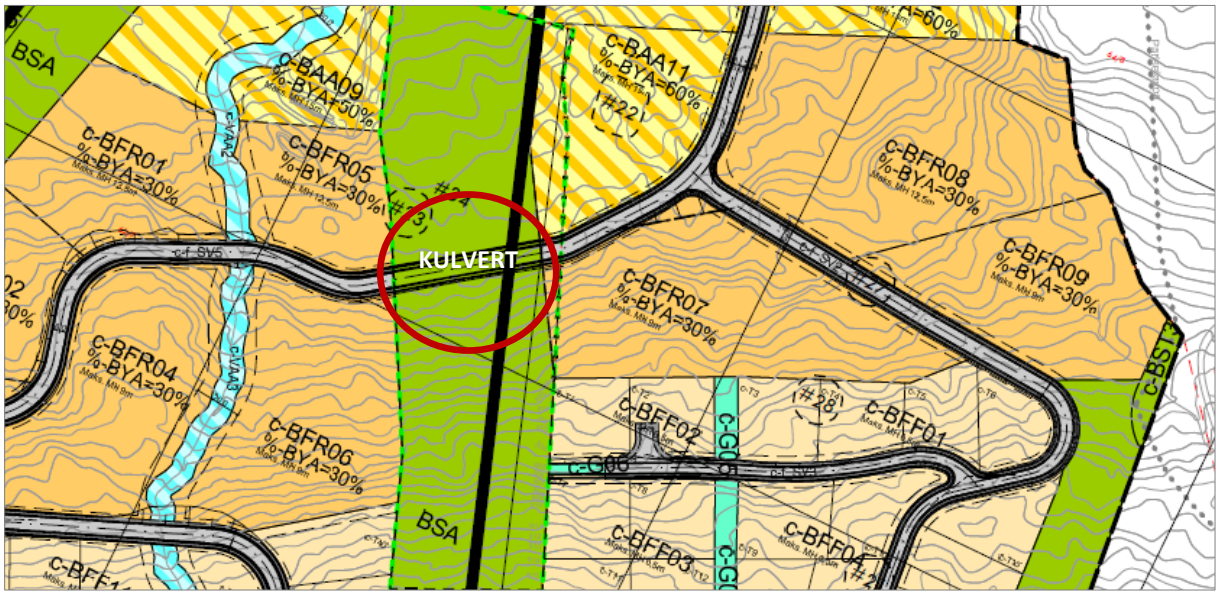
Første avkjøring til planområdet (skytebanene), delområde C – Denne avkjøringen (c-f_SV1) legges noe om i forhold til dagens avkjøring ved skytebanen. Figur viser eksisterende trase i mørkeblå linje, mens ny vei, c-f_SV1 etablerer adkomst et av planens største byggeområder, i praksis hele delområde C, med unntak av c-BOP1.

Denne veien etablerer tilkomst til hovedparkering i planen og velkomstsenter, samt ev. nytt hotell. Den leder gjennom c-BAA feltene, der detaljregulering vil gi videre detaljering.



Figur 43: Eksisterendesituasjon (vist i blått) og ny med omlagt avkjørsel ved skytebanene, delområde C (Opus Bergen)

Veien c-f_SV1 forgrener seg i flere veier som gir adkomst til c-BFR og c-BFF feltene. Et sentralt grep for å unngå konflikt med nedfarter tilknyttet gondolen, er å legge et strekk av veien i kulvert under skianlegg (BSA), som vist i påfølgende figur.



Figur 44: Utsnitt av plankart, illustrerer lokalisering av kulvert under nedfart (Opus Bergen).

Andre avkjøring til planområdet (Røde kors), delområde C – Den eksisterende avkjøringen beholdes. o-f_SV8 gir kun adkomst til Røde kors tomten, med helikopterlandingsplass, og ev. nye tiltak som utvikles her.

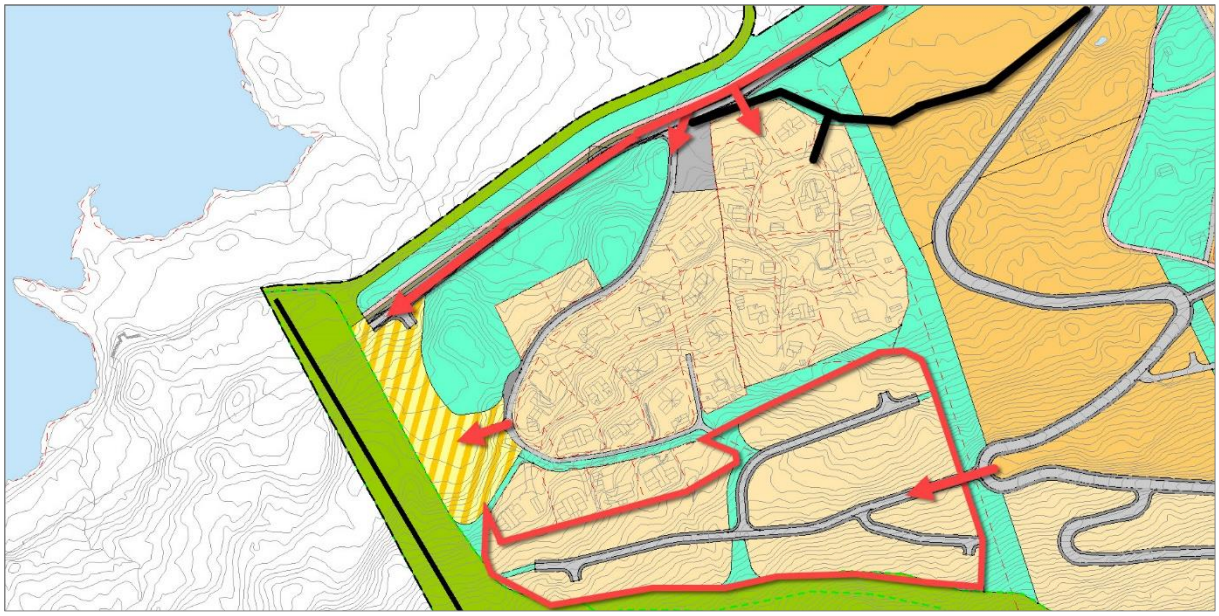
Tredje avkjøring til planområdet (Geilolia), delområde B – Veien b-f_SV1 gir adkomst til eksisterende utbygging i Geilolia hyttetun. Traseen endres ikke ift. dagens situasjon, men stikkvei (b-f_SV2) til b-BFR10 etableres ny. Veitrase i kartet er lik dagens situasjon. Vegbredde er standardisert til 6 meter på tilførselsvei (b-f_SV1) og 4 meter på øvrige veier. Snuhammere er nye, og lagt inn etter ønske fra Hol kommune. Det er kun utføring av nye tiltak som utløser krav om ev. oppgradering ift. veibredde og snuhammer.

Fjerde avkjøring til planområdet (Vestlia Resort), delområde D – Veien d-f_SV2 gir adkomst til dagens anlegg tilknyttet hotellet Vestlia Resort og eksisterende heisanlegg i Geilolia. Traseen endres ikke. Veien gir og adkomst til to delfelt på B-området, nærmere bestemt b-BAA1 og b-BFR11.

Femte avkjøring til planområdet (Vestlia Resort), delområde D **–** Veien d-f_SV3 leder og til Vestlia Resort og deres hytter. Denne er etablert og beholdes uten endringer.

Sjette avkjøring til planområdet (Uthusslåtta), delområde A – Veien a-f_SV05 leder inn til parkerings-arealet a-SPP2 (benyttes av eksisterende hytter i feltet like sør for denne), og videre over grøntstruktur til a-BFR områdene. Veien gir adkomst til store deler av delområde A, både eksisterende og nye felt. Nåværende vei, som følger hensynssone for kulturminner (a-SGG1) gjøres om til gangvei, og bidrar til å etablere gode forbindelser for myke trafikanter.

Figur 45: Kjøreadkomst til eksisterende hytteområde ivaretas gjennom ny planlagt avkjørsel fra Bakkestølvegen, og avlaster dagens vei ved hensynssone og båndleggingssone (Opus Bergen).



Figur 46: Kjøreadkomst til nytt hyttefelt over eksisterende hyttefelt skjer via ny planlagt vei gjennom Uthusslåtta (Opus Bergen).

Sjuende avkjøring til planområdet (Vestlia Vest), delområde A – Veien a-f_SV1 eksiterer og leder til allerede utbygget felt i planen «Vestlia Vest». Den kobles imidlertid til ny trase for Bakkestølsvegen i nord. Internveien videre, a-f_SV3, beholder dagens trase.

Åttende avkjøring til planområdet (Økle), delområde A – Dette, a-f_SV2, vil være den vestligste avkjøringen. Her gir Bakkestølvegen adkomst til framtidig Økleheis og hyttefelt lengst vest.

6.7.2 UTFORMING AV VEI

Både offentlig, felles og privat vei inngår i planen, med varierende veibredde og stigningsforhold. Hovedatkomst er regulert med 6 meters bredde og mindre tilkomstveier med 4 meters bredde. I tillegg kommer annet vegareal som gir plass til veiskulder og grøfter. Dette skal være tilstrekkelig, for både brøyting vinterstid, og adkomst for ev. utrykningskjøretøy. Stigninger må ikke være større enn at veien kan trafikkeres under normale vinterforhold. Felles samleveier veier bør ikke ha stigning større enn 10% (1:10), felles adkomstveier bør ikke ha stigning større enn 12,5% (1:8). For felt som skal detaljreguleres, bestemmes trase for adkomst til bebyggelse gjennom detaljplan.

Offentlig veier skal prosjekteres samsvar med gjeldende vegnormer for offentlig vegarealer. Bestemmelser knyttet til vei gjelder alle nye veier, samt eksisterende, i det behov for oppgradering utløses, f.eks. ved nye byggetiltak.

Tabell indikerer veiarealets eieform, bredde og stigning.

Tabell V: eieform, bredde og stigning på vei (pr. 29.10.2019)

FELTNAVN	EIERFORM	BREDDE (m)	STIGING
a-f_SKV1	felles	6	Maks 6 %
a-f_SV01	felles	Eksisterende (min. 3 m)	Eksisterende
a-f_SV02	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV03	felles	4	Eksisterende
a-f_SV05	felles	minimum 5,5m maks 6,5m	Maks 10 %

a-f_SV06	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV07	felles	Eksisterende (min. 3 m)	Eksisterende
a-f_SV08	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV09	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV10	felles	4	Maks 12,5 %
a-f_SV11	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV12	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV13	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV14	felles	4	Maks 10 %
a-f_SV15	felles	eksisterende	eksisterende
a-SV4	privat	Eksisterende (min. 3 m)	Eksisterende
a-f_SGS1	felles	3	Maks 6 %
a-f_SGG1	felles	3	Maks 6 %
a-f_SGG2	felles	3	Maks 6 %
b-f_SV1	felles	6	Eksisterende
b-f_SV2	felles	4	Eksisterende
b-f_SV3	felles	4	Eksisterende
b-f_SV4	felles	4	Eksisterende
b-f_SV5	felles	4	Eksisterende
b-f_SV6	felles	4	Eksisterende
b-f_SV7	felles	4	Eksisterende
b-f_SV8	felles	4	Eksisterende
c-f_SV1	felles	6	Maks 10 %
c-f_SV2	felles	6	Maks 10 %
c-f_SV3	felles	4	Maks 10 %
c-f_SV4	felles	4	Maks 10 %
c-f_SV5	felles	6	Maks 10 %
c-f_SV6	felles	4	Maks 10 %
c-f_SV7	felles	4	Maks 10 %
c-f_SV8	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)	Eksisterende
c-f_SV9	felles	6	
d-f_SGS1	felles	3	Maks 6 %
d-f_SGS2	felles	3	Maks 6 %
d-f_SGS3	felles	3	Maks 6 %
d-f_SGS4	felles	3	Maks 6 %
d-f_SKV1	felles	6	Maks 6 %
d-f_SV1	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)	Eksisterende
d-f_SV2	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)	Eksisterende
d-f_SV3	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)	Eksisterende
d-f_SV4	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)	Eksisterende
o_SGS1	offentlig	3	Maks 6 %
o_SGS2	offentlig	3	Eksisterende
o_SGS3	offentlig	3	Eksisterende
o_SGS4	offentlig	3	Maks 6 %
o_SGS5	offentlig	3	Maks 6 %

o_SGS6	offentlig	3	Maks 6 %
o_SGS7	offentlig	3	Maks 6 %
o_SKV1	offentlig	6	Maks 6 %
o_SV1	offentlig	7	Maks 6 %
o_SV2	offentlig	6	Maks 6 %
o_SV3	offentlig	4	Maks 6 %
o_SV4	offentlig	7	Maks 6 %
o_SV5	offentlig	6	Maks 6 %

6.7.3 KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDELSE

Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at adkomsten til de ulike delfeltene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse.

Krav knyttet til opparbeidelse/utbedring av Bakkestølvegen med gang- og sykkelveg er delt i tre, knyttet til opparbeidelse av delområder. Fra rundkjøring og til avkjørsel for Vestlia Resort (o-SKV1) knyttes til C og D-feltene. På neste strekning, fra Vestlia Resort og vestover til og med avkjørsel a-f SV5, er det A-feltet, D-feltet og B-AA1 som knyttet til utbedringen. På siste strekning mot Økle er det også A-feltet som har ansvaret for utbyggingen. På siste strekning, er det knyttet en samtidig opparbeidelsesplikt av helårstraseen a-BST.

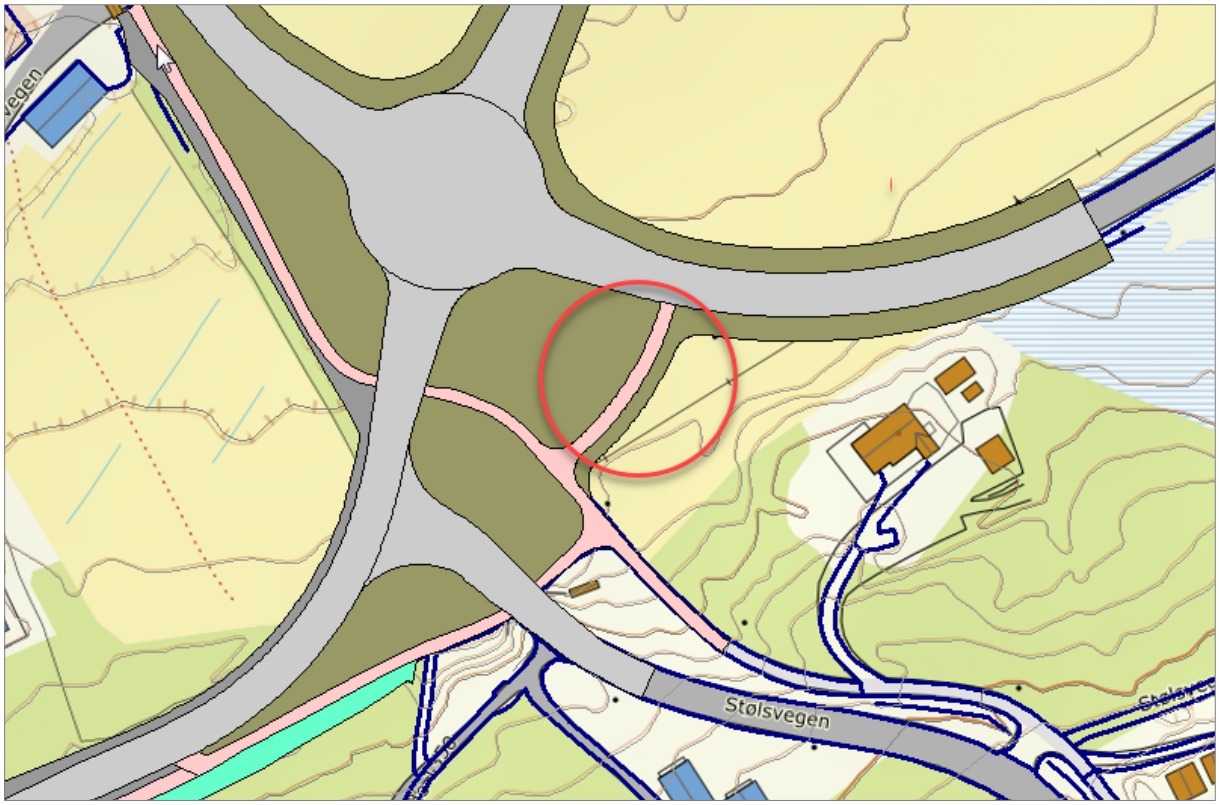
6.7.4 VARELEVERING

Varelevering er aktuelt til flere områder innen planområdet. Det gjelder Vestlia Resort og Geilolia som vil ha tilnærmet samme behov og løsninger som i dag. Ved realisering av plan vil hovedtyngden av ny varelevering være knyttet til velkomsenter og ev. hotell i delområde C, ved inngangen til byggeområdet. Detaljer knyttet til utforming av varelevering må detaljeres i detaljregulering. Området lengst vest, ved den nye Økleheisen ha noe behov for varelevering knyttet til varmestue o.l. Detaljene for utforming på feltet må vises i detaljregulering.

6.7.5 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Gangsystemet ved rundkjøringen er knyttet til rekkefølgekrav om utbedring av krysset Bakkestøl-vegen/ Stølsvegen, og forutsettes sikret gjennomført ved utbyggingsavtale. Dette må være opparbeidet før det gis byggetillatelse for nye tiltak i planområdet.

Videre skal det etableres planskilt kryssing av Bakkestølsvegen i form av skibro med tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin. Også dette er det knyttet rekkefølgekrav til, og det må være ferdig utarbeidet innen det gis byggetillatelse for nye tiltak i planområdet.



Figur 47: Gangveier knyttet til nye krysløsninger (Opus Bergen).

6.7.6 FELLES ATKOMSTVEGER, EIENDOMSFORHOLD

Utbyggere vil være eier av interne veger innenfor planområdet, men det legges opp til at Bakkestølvegen med tilliggende gang- og sykkelveg frem til Vestlia Resort skal være offentlig. Oversikt over hvilke felt som vil ha felles skjøtselsansvar for fellesveier er gitt i bestemmelser.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke for offentlige anlegg i planområdet, utover det som gjelder adkomstvei, rundkjøring ved fv. 40, kryss Bakkestølvegens/ Stølsvegen, skikryssing av Bakkestølvegen i tilknytning til Pariserløypa og øvrig trase for Pariserløypa, ny trase for Ustedalsfjorden rundt nordvest i planområdet, infrastruktur for vinterkryssing ved Solli og ved kulturkirken, samt overdragelse av deler av VA-infrastruktur. Nevnte tiltak utdypes i respektive avsnitt om trafikk, sti og løype, og teknisk infrastruktur.

6.9 Miljøoppfølging

Det et mål for planen å ivareta klimahensyn, der bærekraftige løsninger for energiforsyning, effektiv utnyttelse av lokale ressurser og naturgitte forutsetninger skal vektlegges. Alternative energikilder og tilkobling til fjernvarme eller vannbåren varme kan vurderes. I prosjekteringen og i byggesaksbehandlingen bør gode helhetlige løsninger vektlegges, som kan bidra til ivaretakelse av økosystemer og klimatilpasning, og økt kvalitet i uteområder. Vannveier skal primært være åpne, med unntak av nødvendige kryssinger av løype eller tilkomstvei. Ved beplantning skal en nytte stedegne arter. Nye grønne tak og vegger kan vurderes.

Planen inneholder omfattende miljøoppfølging, da sanering av tidligere skytebane i nordøst inngår i planen. Tiltaksplan for sanering av skytebane er utarbeidet. Rekkefølgebestemmelse sikrer at opprydning i forurensede masser ved Geilo skytebane skal være dokumentert gjennomført, iht. Fylkesmannen i Buskeruds vedtak 27.02.2018, før bebyggelse kan tas i bruk.

Bestemmelsene sikrer ivaretakelse av bekkeløp og skredsikringstiltak iht. forliggende flom og skredrapporter. Av hensyn til dette skal eksisterende skogsvegetasjon innenfor grønnstruktur i størst mulig grad ivaretas og kultiveres; og store trær på byggetomt skal bevares om mulig. Skredsikringstiltak tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, unntatt området båndlagt etter lov om kulturminner (730). Innenfor faresoneområdene for ras- og skredfare skal sikringstiltak inngå i søknaden.

Det tillates massehåndtering flere steder i nedre/nordre del av planområdet (bestemmelsesområdene #33-35). Detaljerte masseberegninger, beregning av massebalanse og redegjørelse for håndtering av ev. masseoverskudd må fremlegges i forbindelse med detaljregulering.

Det er lite hensiktsmessig og vanskelig å beregne massebalanse på det nåværende tidspunkt fordi type og størrelse på bygg er ukjent, noe som særlig gjelder parkeringsanlegg under grunnen. I tillegg er det terrengbehandling i forbindelse med nye nedfarter og Down Hill for sykkel ulik. Videre, har planen et langt perspektiv og vil utbygges etappevis over tiår. Det, at ikke alt skal bygges med en gang, gjør at massehåndtering bør sees separat hver gang og håndteres fornuftig i samsvar med gitte bestemmelser og lovverk. Kommune skal kontrollere og styre massehåndtering ved byggesak og godkjenne løsning. Avsatte areal i planen er så store at de tillater håndtering av masser fra store utbyggingsområder (minst like stor som utbyggingsområde/ felt).

6.10 Universell utforming

I KDP Geilo heter det: «*Ved utarbeiding av reguleringsplan i område med publikumsretta funksjonar (privat og offentleg service), bør det utarbeidast ei analyse som syner korleis tilgjenge for dei mest vanlege funksjonshemma gruppene bør sikrast. Innanfor andre utbyggingsområde bør ein unngå hinder som hemmar tilgjenge.*»

Oppføring av hytter og leiligheter i områder som er regulert for fritids- og turistformål er definert som overnattingsbygg i byggteknisk forskrift og regnes som byggverk for publikum. I slike bygg skal 10% og minst én enhet oppfylle kravene til universell utforming. De øvrige enhetene har ikke krav til universell utforming eller tilgjengelighet. Alle felles publikumsarealer skal være universelt utformet.

For hytter, fritidsboliger og -leilighetsbygg som bygges i områder som er regulert for fritids-bebyggelse, gjelder kravet om tilgjengelig boenhet når disse har mer enn én boenhet (jf. krav i TEK17, eller tilsvarende). Frittstående fritidsbolig med én boenhet har ikke krav til tilgjengelighet.

Bygninger og uteområder skal utformes slik at de kan brukes av alle, i så stort omfang som mulig. For områder med blokkbebyggelse og konsentrert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie er det krav om et samordnet grep om universell utforming for planlagte bygg med tilkomst, fellesareal, lekeplass og parkering. Det skal legges vekt på universell utforming av fellesareal og vegareal slik at funksjons-hemmede og mennesker med særlige behov har mulighet for å benytte området. Universell utforming kan ivaretas ved å plassere informasjonsskilt i riktig høyde, og utforme deler av tilbudet med tanke på rullestolbrukere, svaksynte og andre. I noen tilfeller vil terrenget være så bratt at det ikke er mulig å få til universell utforming av tilkomst eller uteareal.

Bestemmelser presiserer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal. Det skal redegjøres for hvordan dette skal gjennomføres i påkrevd situasjonsplan for de enkelte felt. Videre utdyper kvalitetsprogrammet at der terrenget tillater det, skal tilkomst mellom parkering og hytter utformes for universell tilgjengelighet. Og videre, at universell utforming kan ivaretas ved å plassere informasjonsskilt i riktig høyde, og utforme deler av tilbudet med tanke på rullestolbrukere, svaksynte og andre.

6.11 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er gitt bestemmelsene for planområdet, i henhold til enhver tids gjeldende KPA. Ifølge gjeldende KDP Geilo skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 25 m2 eller minimum 20 % av BRA pr. fritidsenhet. Minst 4 m2 av dette skal være privat eller nært uteoppholdsareal. Offentlig uteareal, felles uteareal og park inngår i utregningen innenfor areal som er avsatt til reiselivsområde. Arealene skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra de enkelte enhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold med sol på minimum halvparten av arealet ved jevndøgn klokka 15, og ikke være brattere enn 1:3. Det skal sikres at skyggevirkninger og vindpåkjenning blir mest mulig redusert gjennom utformingen av byggene.

I henhold til vedtak av 28.05.14 skal det ikke skje stor grad av privatisering av uteoppholdsarealene, for slik å kunne fremstå som utleieenheter.

- I feltene fritidsbebyggelse, der bebyggelsen er tilrettelagt for utleie, skal utomhusarealene som opparbeides være felles.
- I feltene for frittliggende fritidsbebyggelse og konsentrert fritidsbebyggelse skal utearealene løses innenfor den enkelte tomten.
- I feltene for kombinert bebyggelse og anlegg skal det anlegges felles uteoppholdsareal for et eller flere felt.
- I feltene for fritids- og turistformål skal uteoppholdsarealet opparbeides parkmessig på feltene avsatt til formålet, d-f_BUT1-3.

For felt som er unntatt plankrav stilles det krav til dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak, som i stor grad berører uteoppholdsareal, henholdsvis:

- Hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes
- Atkomst og parkering
- Utnytting
- Bygningsplasseringer og bygningsvolum
- Byggehøyder, takvinkel
- Material-, form og fargebruk
- Utebelysning
- Begrunnelse for estetikk og terrengtilpasning av bebyggelsen
- Planlagt terrengbehandling, støttemurer, ledningsgrøfter
- Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplanting/etterbehandling
- Profiler som viser høyder på eksisterende (opprinnelig) terreng sammen med planlagt terreng og bygningshøyder
- VA- løsninger
- Energiløsninger

Dermed vil en del av de endelige detaljene avklares enten i detaljplan eller i sammenheng med søknad om tiltak.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke stor landbruksaktivitet i planområdet. Beiteretter i området er ikke avløst og gjelder fremdeles. Utbygger vil her ha et ansvar for å gå i dialog med beiterettshaver innen utbygging av BSA områdene (anlegg for ski- og eller sykkel).

6.13 Kollektivtilbud

Eksisterende private shuttlebuss ruter til øvrig alpinanlegg, overnattingssteder og jernbane vil videreføres og utvides i henhold til økende brukermasse.

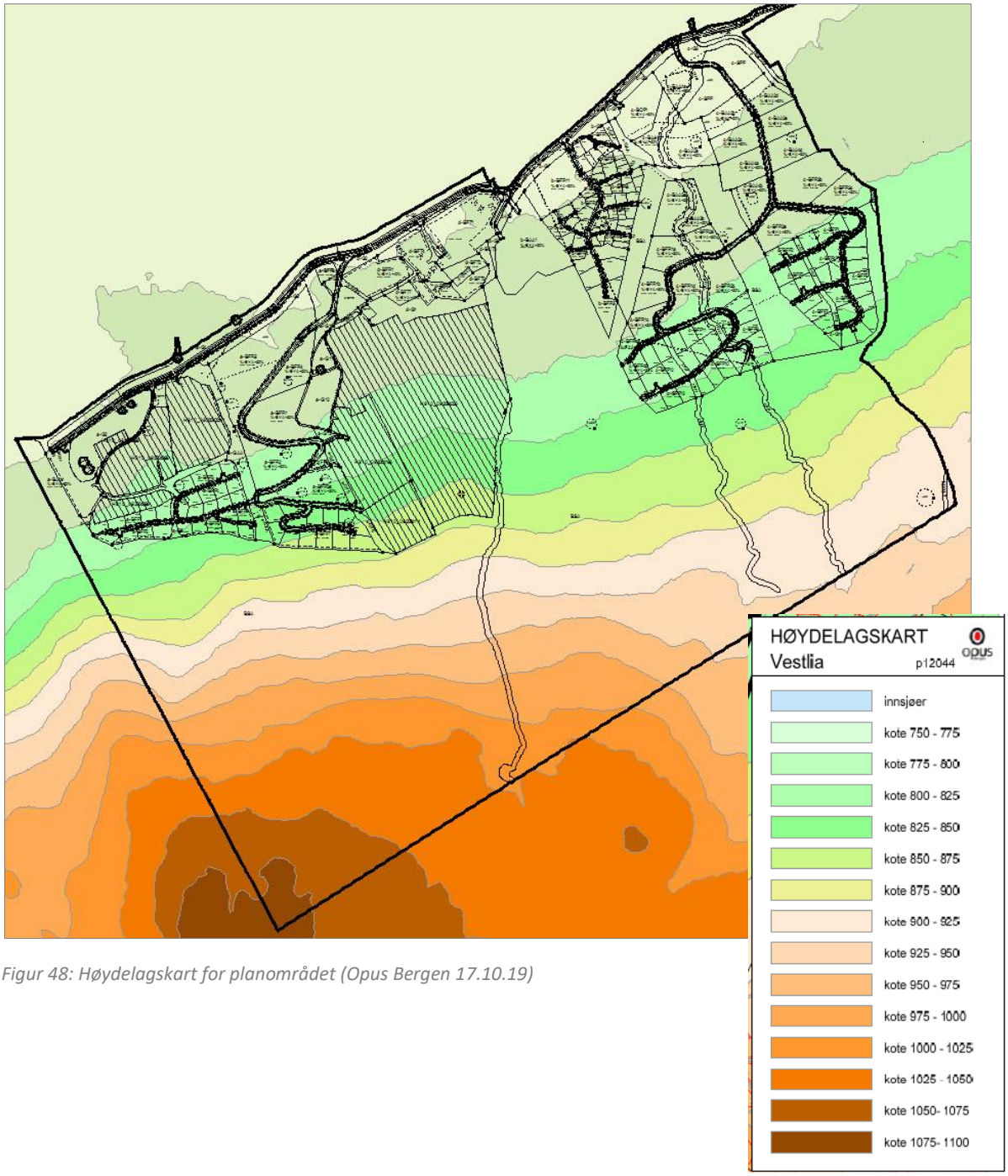
6.14 Landskap

Utbygging i planforslaget følger ABC-modellen med høyest utnyttelse i nedre/nordre områder og mindre i øvre deler av terrenget. Mønehøyder trappes ned i samsvar med hvor høyt i terrenget feltene ligger. Øvre byggegrense i terrenget er satt etter vurdering av bratthet og hellingsgrad og er trukket ved kote for bratteste terreng, (kote 875), tilnærmet lik allerede utbygget areal i Uthusslåtta (se høydelagskart). Dette innebærer at søndre/øvre del av delområde A domineres av felt med helningsgrad mellom 1:5 og 1-3,5, med enkelte brattere partier innimellom (se helningskart). Bratt terreng krever særlig fokus på bygningers plassering og terrengbehandling. Øvrige deler av utbyggingsområdet er mindre bratt. Nordre og lavest beliggende del av planområdet har en stor tåleevne for bygging. Det skal etableres grøntareal flere steder mellom feltene, dels for å sikre grønne forbindelser, dels for å skjerme bekkeløp. Disse sonene vil dempe fjernvirkningene noe.
De øvre og dels brattere områdene er regulert til skianlegg (BSA) der det tillates etablering av nedfartsløyper, skiheis, o.l. Dette formålet medfører mindre grad av tilrettelegging og vegetasjon kan i varetas utenom traseer. Bestemmelsene sikrer at løvtrær som ikke kommer i konflikt med bygg, løypetraseer og nødvendige siktlinjer skal i størst mulig grad bevares.

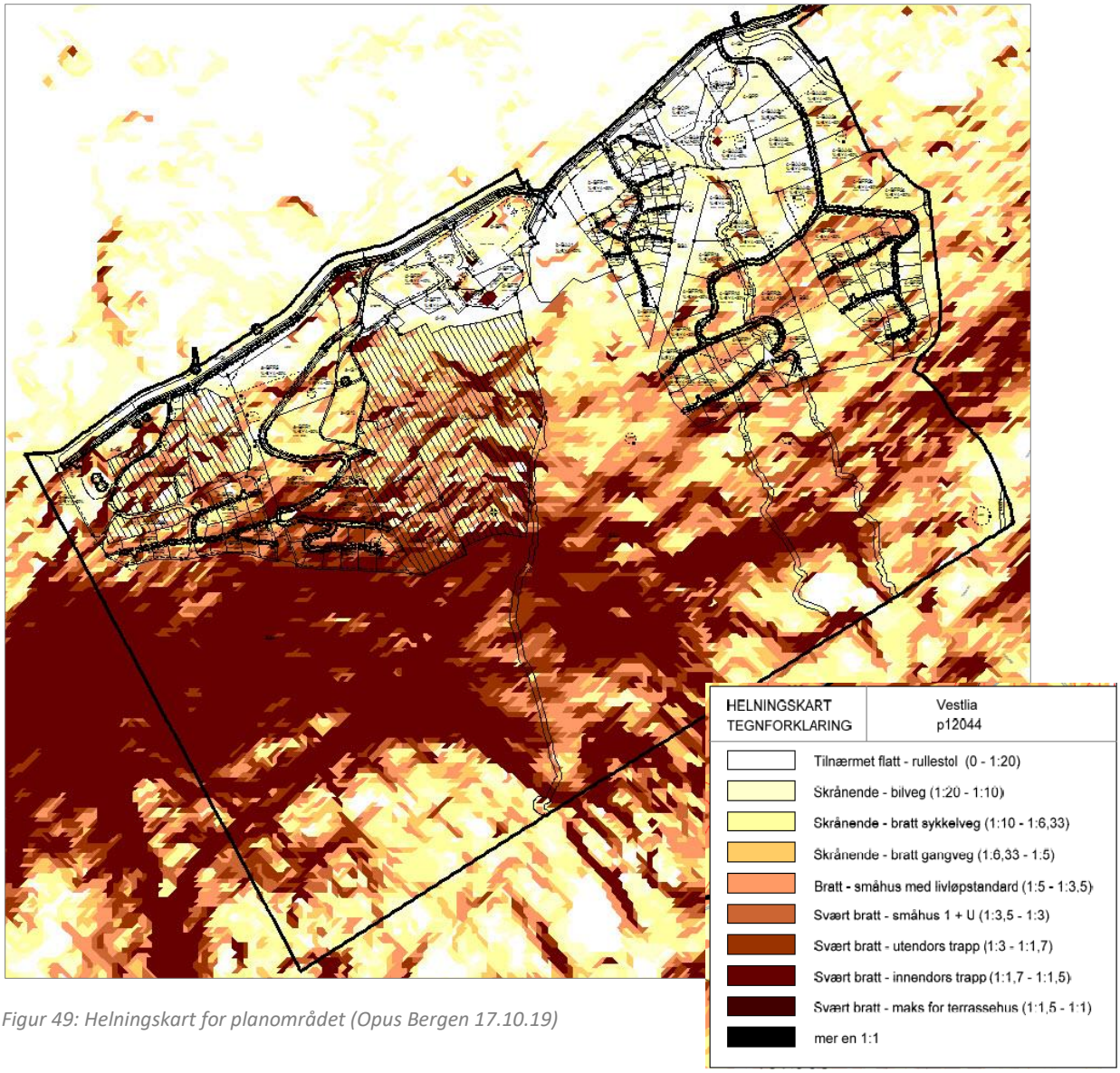
Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) i øvre del av byggeområdet har krav til torvtak for å dempe fjernvirkning. I likhet med BAA feltene skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogsvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon bebyggelsen imellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, og spesielle landskapselement og terrengformasjoner skal ivaretas.

For fritidsbebyggelsesfeltene (BFR) i delområdene A, B og C skal bygninger og anlegg tilpasses terreng, landskap og omgivelser, med enhetlig form og materialuttrykk, selv om det her tillates konsentrert og/eller blokk fritidsboliger.

For formålet bebyggelse og anlegg (BAA) i nord-østre og lavest-beliggende deler av planområdet skal nye tiltak tilpasses landskapet og hensynta eksisterende terreng og vegetasjon. Disse områdene vil kunne tåle høyere utnyttelse enn andre felt høyere opp i åssiden.



Figur 48: Høydelagskart for planområdet (Opus Bergen 17.10.19)



Figur 49: Helningskart for planområdet (Opus Bergen 17.10.19)

6.15 Kulturminner

Planforslag hensyntar eksisterende kulturminner med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570), lagt i grønnstrukturformål. Innen hensynssonen er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Eksisterende hus og uthus skal vedlikeholdes uten vesentlig endring, og kulturminner som tufter o.a. skal ikke fjernes eller forfalle. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordnes hensynene som ligger til grunn for soneformålet, og søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminne-forvaltning før vedtak.

Det etableres og båndleggingssoner (H730), der inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan påvirke de automatisk fredete kulturminnene ikke er tillatt uten etter ev. dispensasjon fra kulturminneloven.

Videre er automatisk fredede kulturminner, som kullgroper, ivaretatt med bestemmelsesområder, der det inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan påvirke de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten etter ev. dispensasjon fra kulturminneloven.

6.16 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer ingen tiltak som knytter seg til sosial infrastruktur. For påvirkning av eksisterende sosial infrastruktur, se kapittel 8. Barn og unges interesser ivaretas i planforslag i form av lett tilgjengelig areal i nedre del av planområdet koblet mot nytt skitrekk for barn. Delområde C omfatter areal der det skal etableres ulike tiltak knyttet til utendørs fritidsaktiviteter som ikke krever et høyt ferdighetsnivå, som barneskitrekk med nedfarter, skilekeområder, ulike sommeraktiviteter og sykkelløyper. etc.

6.17 Vann- og avløp, samt tilknytning offentlig nett

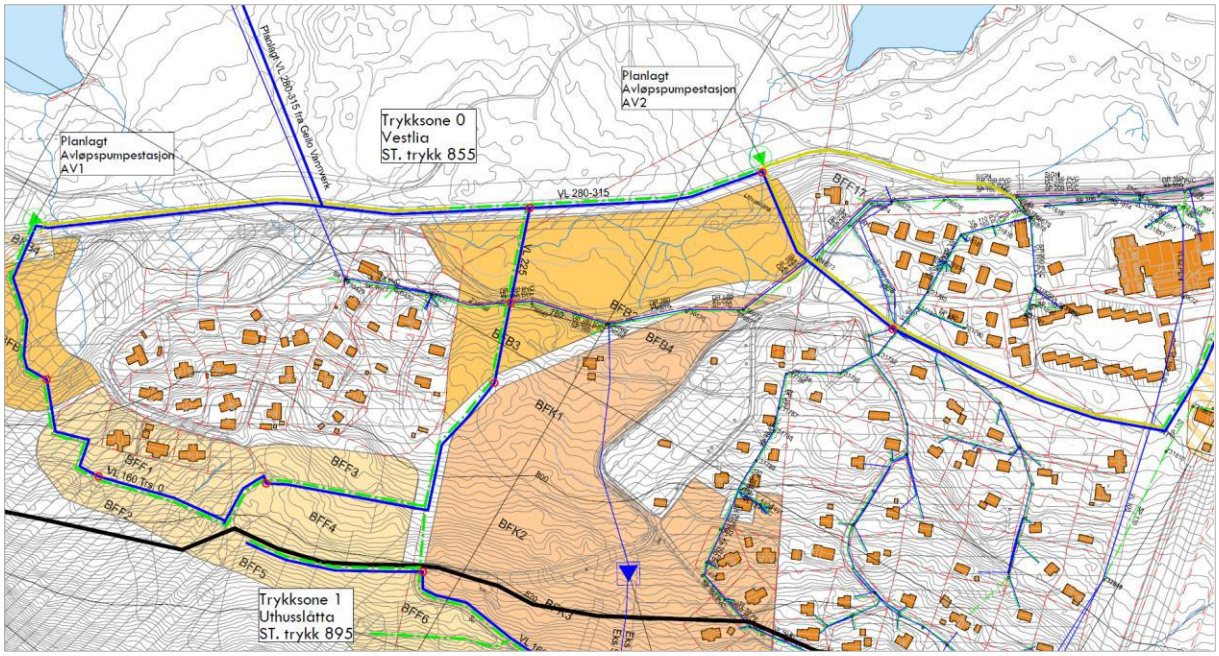
Teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, unntatt området båndlagt etter lov om kulturminner. I planområdet kan det innpasses nødvendige traseer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner, som i all hovedsak vil følge vegtraseene. Anleggene bør ha god terrengtilpasning og utforming tilpasset området for øvrig. Detaljer knyttet til VA-håndtering må foreligge ved rammesøknad, i form av godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brann-slokking. Rammeplan skal vise endelige løsninger for bortledning av overflatevann, samt dokumentasjon på overvanns-/flomberegninger for flomveier, stikkrenner under veier o.l. Kravet omfatter ikke delområde D.

Vann og brannvann – Det foreslås etablert en hovedledning for vann gjennom utbyggingsområdet (som forutsatt i Hols *Hovedplan vann*). Denne hovedledningen vil sikre forsyning til enheter i utbyggingsområdet, i tillegg til å forsterke forsyningsnettet på Geilo. Dvs. forsyningsledningen legges direkte fra Geilo vannverk, over Ustedalsfjorden, gjennom utbyggingsområdet, gjennom planlagt boligfelt B1 og opp til GLOHB2 Vestlia.

Endelig trasevalg gjennom utbyggingsområdet må vurderes i detaljprosjektering. Før detaljprosjektering må valg av hovedtraseer for vann-/spillvannsledning gjennom området avklares med Hol kommune. Det forutsettes hovedledningen legges slik at den kan utnyttes for tilkoblinger gjennom hele utbyggingsområdet, slik at samle- og stikkledninger kan tilknyttes denne.

Det legges i utgangspunktet Ø160 vannledning der det er behov for brannvannsdekning. Det forutsettes at det legges opp til brannvannsdekning/brannkummer i store deler av utbyggingsområdet. Dette gjelder alle områdene med leilighetsbebyggelse. I områdene med vanlig hyttebebyggelse kan det legges mindre forsyningsledninger, dersom det er akseptable avstander til brannkummer med tanke på fylling av brannbil. (Se for øvrig VA-rammeplan.)

Spillvann – Det forutsettes at det etableres avløpspumpestasjon (AV1) helt i øst, og avløpspumpestasjon (AV2) i nordøstre del av området (BFB2), se figur. AV2 vil motta avløpsvann fra områdene BFB2 og BFB3 i tillegg til avløpsvann fra AV 1, eventuelt også områdene sørover (høyereliggende), dersom disse da ikke tilknyttes eksisterende spillvannsledning med selvfall (SP160). Det må gjøres en nærmere kapasitetsvurdering av avløpspumpestasjonene AV1 og AV2, avhengig av hvilke områder som ledes ned til pumpestasjonene. Fra AV2 kan avløpsvannet pumpes til eksisterende selvfalls-ledning sør for Vestlia Resort eller avløpsvann pumpes til området ved bunnstasjon til skiheisen. Herfra legges ny selvfallsledning videre mot Solli/Geilobrua. For trasevalg mot Solli gjengir VA-rammeplan tre muligheter (se denne). Før detaljprosjektering startes må det avklares med Hol kommune valg av hovedtraseer for vann-/spillvannsledning gjennom området.



Figur 50: Pumpestasjoner øst i planområdet, utsnitt fra tegning HB100

Overvann – Overvann håndteres hovedsakelig lokalt, i tillegg omdirigering av eksisterende bekker ved bruk av rør/grøfter. I tillegg til eksisterende vannveier må det, iht. VA-rammeplan, etableres nye, sikre løp gjennom utbyggingsområdene. Det lages og avskjærende grøfter oppstrøms utbyggings-områdene der det ikke er naturlige bekkeløp. På større asfalterte flater i utbyggingsområdene vil det være behov for sandfangkummer og bortledning via et overvannssystem/ledningsnett. Dette overvannet ledes til eksisterende bekkeløp eller nye overflategrøfter.

Ved detaljprosjektering må en vurdere endelig løsninger for bortleding av overflatevann. I utgangs-punktet gjøres dette med åpne overvannsgrøfter frem til bekkene i området. VA-rammeplan indikerer nye vannveier med kartillustrasjoner, se denne.

Det må gjøres overvanns-/flomberegninger for stikkrenner under veger etc. ved detaljprosjektering. Dette gjøres når en har mer oversikt hvor overflategrøftene etableres og hvor store områder disse betjener. Det må i tillegg da gjøres en nærmere vurdering av avrenningsfaktor som benyttes, avhengig av type areal i utbyggingsområdet.

Energi – Det skal i planområdet legges vekt på klimavennlig energitilførsel. Det er et gjennomgående mål for planområdet er å ivareta klimahensyn, der bærekraftige løsninger for energiforsyning, effektiv utnyttelse av lokale ressurser og naturgitte forutsetninger skal vektlegges. Alternative energikilder og tilkobling til fjernvarmenettet bør vurderes, i sammenheng med vedfyring, for oppvarming av bygningene. Detaljplan skal inneholde informasjon om energikilder og nettilkobling. Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Når det gjelder behovet for og plassering av transformatorstasjoner avklares dette med kraftselskapet. I planen åpnes det for at transformator-stasjoner kan plasseres innenfor eller utenfor byggeområder.

6.18 Avfallshenting

Før det gis byggetillatelse til nye tiltak i planområdet må felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser, være utarbeidet, jf. rekkefølgebestemmelser. Det åpnes for renovasjonsanlegg i felt regulert som BFR, BAA, BOP og SPP. Bestemmelser (§ 4.12) definerer hvor BFF feltene skal ha sine renovasjonsfasiliteter. Den detaljerte utformingen av renovasjonsløsninger skal skje i samarbeid med renovasjonsselskapet og Hol kommune.

6.19 Avbøtende tiltak og løsninger ROS

Avbøtende tiltak – Enkelte avbøtende tiltak lagt inn i planen. Dette gjelder skred- og flomsikring, sikret vern av bekker og bevaring av skogsvegetasjon.

Flere avbøtende tiltak er foreslått i KU. En del av disse vil vanskeliggjøre realisering av planen i den grad at vi ikke har funnet det mulig å ivareta gjennom avbøtende tiltak. Dette gjelder i første rekke området med beiteskog i delområde C. Dette området er gitt middels verdi på bakgrunn av eksisterende vegetasjon. Imidlertid er vegetasjonstypen betinget av fortsatt beite, noe som er høyst usikkert, da de som benytter beite ikke eier grunnen, men har inngått avtaler.

6.19.1 ROS – RISIKO OG SÅRBARHET

Vedlagt ROS analyse identifiserer tolv naturfarer og fire menneske/virksomhetsbaserte farer knyttet til planområdet, som også omtales for dagens situasjon i avsnitt 5.17, samt vedrørende konsekvenser i avsnitt 8.14. Her utdypes planforslagets ev. håndtering av disse, sett i lys av selve utbyggingen.

Skred: steinsprang, snøskred, sørpeskred, jordskred, flomskred og masseutglidning – tiltak myntet på forebygging og sikring knyttet til skredproblematikk knyttes til hensynssoner og bestemmelser. Flere tidligere byggeområder som lå mer utsatt til, er helt tatt ut av planforslaget. Planen har hensynssone ras og skredfare (H310) flere steder, særlig i vestre deler. Her tilknyttes bestemmelser som sikrer skredsiking i form av at nybygg i hensynssonen skal tilfredsstille kravene til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S2, samt at hytter må plasseres utenfor hensynssonen på tomt 6-9 og 23. Nødvendige mastepunkt må plasseres utenfor faresone, eller prosjekteres til å tåle laster fra dimensjonerende snøskred. Bygninger på a-BAA1 må plasseres utenfor faresone. Alternativt kan det etableres støtteforbygninger i utløsningsområdene eller lede-, fangvoller på oversiden av tomten. For sikkerhetsklasse S3, 1/5000 gjelder at nybygg i hensynssonen (utløpsområde) skal tilfredsstille kravene til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S3. I tillegg tillates skredsikringstiltak etablert innenfor alle arealbruksformål, med unntak av området båndlagt etter lov om kulturminner (730). Rekkefølgebestemmelsene innehar punkt om at før skianlegg kan tas i bruk, skal vurdering av økt skredfare som følge av terrengbearbeiding/hogst fremlegges og nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført; samt at før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på tomt 9, må det etableres støtteforbygninger i utløsningsområdet eller lede-, fangvoller på oversiden av tomten.

Flom, overvann/urban flom, vanninntrenging – Bestemmelsene sikrer at ved utbygging langs bekk skal det gjennomføres sikringsarbeid for å trygge bygninger, anlegg og oppholdsarealer mot flom og erosjon, iht. rapporter fra Asplan Viak datert 02.07.2013.

VA-rammeplan utdyper overvannshåndtering, som i hovedsak sikres i dagen.

Ekstremnedbør – Tiltaket innehar ikke særlige tiltak myntet på håndtering av økt nedbør. Ekstremnedbør er en last som bygninger dimensjoneres for i egne standarder. Slike prosjekteringsstandarder faller utenom plan og bygningsloven § 28-1. Se veileder Utbygging i fareområder. Det vurderes at prosjekteringsstandarder knyttet til ekstremnedbør er tilstrekkelige.

Skog- og gressbrann – Det er ingen særskilte tiltak i plan rettet mot skog- og gressbrannfare, men en utbygging vil dels fjerne og fragmentere områder med skog, til fordel for fritidsbebyggelse og alpin/sykkeltraseer, slik at skog og gressbrannfaren reduseres ytterligere.

Radon – Alle nye fritidsboliger på Geilo skal ha forebyggede tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningslinjer (SINTEF Byggforsk, byggdetaljer 520.706) innebærer dette to parallelle tiltak mot radon, fortrinnsvis tilrettelegging for trykkdeling/ventilering av byggegrunn og løsning med radonsperre.

Trafikkulykker – Planforslaget og utbyggingsavtaler sikrer tiltak som vil virke risikoreduserende i forhold til trafikkulykker, som rundkjøring, nytt T-kryss, planskilt kryssing skibru over Bakkestølvegen, gang- og sykkelveier med fysisk sperre mot kjørevei, mm. Samtidig tilrettelegger planen for en omfattende utbygging som vil skaper mer trafikk inn i området. Det er risiko knyttet til vegtrafikk, men denne kan gjøres så lav som mulig ved å følge Statens Vegvesens håndbøker for planlegging og prosjektering av vei. Særlig viktig er forholdene for myke trafikanter. Sammen med nevnte til tak kan også lave fartsgrenser og oversiktlig veisituasjon bidra til å forebygge ulykker.

Transport av farlig gods – Ingen særskilte tiltak knyttet til transport av farlig gods. Omfanget er lite, og kun knyttet til den delen av fv. 40 som er inkludert lengst øst i planområdet. Transport og håndtering av farlig gods er regulert gjennom nasjonale og internasjonale regelverk og vurderes ivaretatt.

Grunnforurensing – Grunnforurensing er påvist i grunnen i området som tidligere var skytebane. På bakgrunn av høye konsentrasjonene av bl.a. bly, må forurensende masser håndteres forskriftsmessig (jf. rapport Forsvarsbygg 2015, SFT-veileder TA 2553/2009). Fortrinnsvis vurderes det å forsegle miljøgiftene. I området ved teglsteinsbygningen som er vernet vil masseutskifting være vanskelig. Her må det vurderes andre tiltak for å imøtekomme gjeldende krav. Tiltaksplanen (jf. Forurensningsforskriften) er utarbeidet og inneholder bl.a. oversikt over utførte undersøkelser, en vurdering av risiko for forurensningsspredning i forbindelse med byggearbeidet og ved fremtidig arealbruk, samt beskrivelse av planlagt disponering av gravemassene og forslag til dokumentasjon på utført arbeid (sluttkontroll). Fylkesmannen i Buskerud gav i 2018 tillatelse til omsøkt tiltak/opprydning i forurensede masser (se også avsnitt 5.17 om grunnforurensning). Bestemmelser innehar krav om at tiltaksplan skal være gjennomført innen bebyggelse tas i bruk.

Uheldig samlokalisering – kulturminner – I forbindelse med uheldig samlokalisering – kulturminner, er det er lagt inn flere hensynssoner for bevaring/båndlegging av kulturminne/kulturmiljø i planen. Ved å tilpasse utbyggingen til landskapsrom og siktlinjer, og skape minst mulig visuell påvirkning kan man avbøte virkningen til tiltaket. Ved direkte konflikt med kulturminner bør kunnskapsverdien disse innehar sikres gjennom en arkeologisk utgravning. Dette sikres i bestemmelsene. Det vises for øvrig til KU for kulturminner og kulturmiljø.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget omfatter flere typer rekkefølgebestemmelser, med krav til opparbeidelse eller ferdigstilling, eller at til tak er «sikret gjennomført». Med «sikret gjennomført» menes at tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale eller finansieringsavtale.

Hol ønsker en rekke tiltak gjennomført før det gis byggetillatelse til nye tiltak innen planområdet. Dette omfatter:

- Gjennomføringsavtale med SVV, knyttet til etablering av rundkjøring på Fv. 40
- Rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen inkludert tilhørende gangsykkelvei.

- Skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #31)
- Omlegging av løype c-BST2 skal være gjennomført.
- Høydebasseng/overføringsledning, pumpestasjon, fordrøyningsbasseng og oppjusterte innløp på renseanlegg i henhold til VA rammeplan
- Felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser

To tiltak må være sikret etablert før det gis byggetillatelse utover halvparten av regulerte enheter, dvs. 450 enheter. Dette gjelder:

- Kulvert for skitrasé som krysser FV40 ved Kulturkirken.
- Tilrettelegging for vinterkryssing av vassdrag for å koble sammen nord- og sørsiden av Ustedalsfjorden.

Videre er enkelte tiltak knyttet til spesifikke felt, som a-BAA1, der byggetillatelse til nye tiltak er knyttet til opparbeidelse av skiløypetrase a-BST, som en del av løypen «Ustedalsfjorden rundt». Ny trasé må opparbeides før den gamle fjernes.

Det stilles også krav til videre utredning, før det kan gis delingstillatelse for tomter som er omfattet av hensynssone for ras H310, i felt a-BAA1, a-BFF1-5 og a-BBF7. Her må nødvendig utredning og vurdering være gjennomført.

Før bebyggelse kan tas i bruk, er det krav til at følgende skal være opparbeidet og ferdigstilt for/til det aktuelle delfelt/bygg:

- For alt av bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg:
    - For alle nye tiltak som er omfattet av hensynssone for ras H310, skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført før formål tas i bruk
    - Innenfor faresone høyspenningsanlegg er det ikke tillat med bebyggelse eller anlegg før traseen er lagt om
- For alle nye tiltak for bebyggelse:
    - Kjøreveg o_SKV1 inkl. kulvert og gang - og sykkelveg o_SGS langs samme strekk
    - Regulert tilkomstvei, med tilhørende gangvei, gangsykkelvei og fortau
    - Opparbeidete parkeringsplasser i henhold reguleringsbestemmelser
    - Felles uteoppholdsareal i henhold reguleringsbestemmelser
    - VA anlegg til den aktuelle enhet
- For a-felt:
    - Kjøreveg a-f_SKV1, inkl. gang - og sykkelveg langs samme strekk
    - Kjøreveg d-f_ SKV1, inkl. gang - og sykkelveg d-f_SGS langs samme strekk
- For b-BAA1 og b-BFR11:
    - Kjøreveg a-f_SKV1, inkl. gang - og sykkelveg langs samme strekk
- For berørte c-BAA felt:
    - Tiltaksplan for Geilo skytebane være dokumentert gjennomført
- For d-felt:
    - Kjøreveg d-f_ SKV1, inkl. gang - og sykkelveg d-f_SGS langs samme strekk.

Bestemmelser lister rekkefølgekrav knyttet til utvikling av infrastruktur, hvorav flere er forbundet med utbyggingsavtaler. Videre skal en privatrettslig avtale mellom grunneierne være på plass innen sluttbehandling av planen.

Gjennomføring – En vellykket utvikling av planområdet forutsetter meget store investeringer i infrastruktur. Forslagstiller/utbyggerne er klar over at det i hovedsak forventes at utbyggerne bekoster dette. Det er imidlertid viktig at det blir en rettferdig, og rimelig fordeling av kostnader mellom de forskjellige utbyggerne. Kostnadene må dessuten være balanserte og lovlig iht. pbl, samt komme på fornuftige tidspunkt. Det vil bety at tidspunktene for forfall av rekkefølgetiltakene må være når utbyggingens økonomi kan tåle slike store kostnader. Dette vil måtte være noe ut i utbyggingsforløpet.

Infrastrukturen som må etableres kan deles inn i 4 kategorier. Følgende skisserer hvordan de forskjellige kategoriene bør finansieres, slik det har vært drøftet i innledende runder om utbyggingsavtaler:

1) Kategori 1 er intern privat infrastruktur som vei og VA inne i de forskjellig utbyggingsområdene. Veier inne i utbyggingsområdene skal være private og er regulert til fellesavkjørsel. Disse skal opparbeides og fullt ut finansieres av de aktuelle utbyggere. Veiene skal ikke overtas til drift og vedlikehold av kommunen. Utbygger må derfor også etablere en ordning for fremtidig privat drift og vedlikehold. Opparbeidelse, drift og vedlikehold kan ordnes ved at den enkelte kjøper dekker sine forholdsmessige kostnader som årlige tilskudd/gebyr eller at eksempelvis veien finansiernes gjennom bompenger. Hvordan den enkelte utbygger organiserer dette er opp til utbygger. Det vanligste i hytteområder i fjellet er at det organiseres velforeninger eller veilag i veilovens forstand som står for drift og vedlikehold, snøbrøyting mm når bygge- og etableringsfase er over. Velforeningen organiseres med årsmøte og styre og forretningsfører som innkaller nødvendige bidrag fra hytteeierne til vei, skiløyper og andre fellestiltak innenfor utbyggingsområdene. Etablering av internveier og stikkledninger er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

2) Kategori 2 er felles offentlig teknisk infrastruktur som i hovedsak nødvendiggjøres av utbyggingen i denne planen, hvor krav om etablering fremgår av rekkefølgebestemmelsene. Dette gjelder f.eks. etablering av Bakkestølvegen med gang/sykkelvei, stier, løyper, skibro og kulvert. Utbyggerne skal dekke kostnadene og må gå sammen om å dele på kostnadene til disse tiltakene. Organisering av slikt grunneiersamarbeid vil kunne skje på ulike måter og kommunen bør prinsipielt ikke ha noen mening om hvilken organiseringsmodell utbyggerne måtte velge. Skulle kommunen ønske at dette løses som utbyggingsavtaler etter pbl, må kommunen aktivt bidra til spleiselagsløsningen. Kommunen skal ta over tiltakene til drift og vedlikehold. (Dette gjelder vel ikke den «innerste» delen av Bakkestølveien, den er regulert til fellesavkjørsel) Det forutsettes derfor at kommunen bidrar til mva-avtaler der dette er mulig, slik at utbyggerne kan spare mva-kostnadene. Så fremt kommunen ikke skal være byggherre for tiltakene, antas at den såkalte «justeringsmodellen» vil være den aktuelle for å sikre mva-fradrag. Det er nødvendig at alle disse tiltakene, (med unntak av avkjørselsdelen av Bakkestølveien) løses i et spleiselag mellom utbyggerne. Bakkestølvegen er delt opp i flere strekninger slik at det er mulig å etablere disse individuelt. Etablering av vei, stier, løyper osv. er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

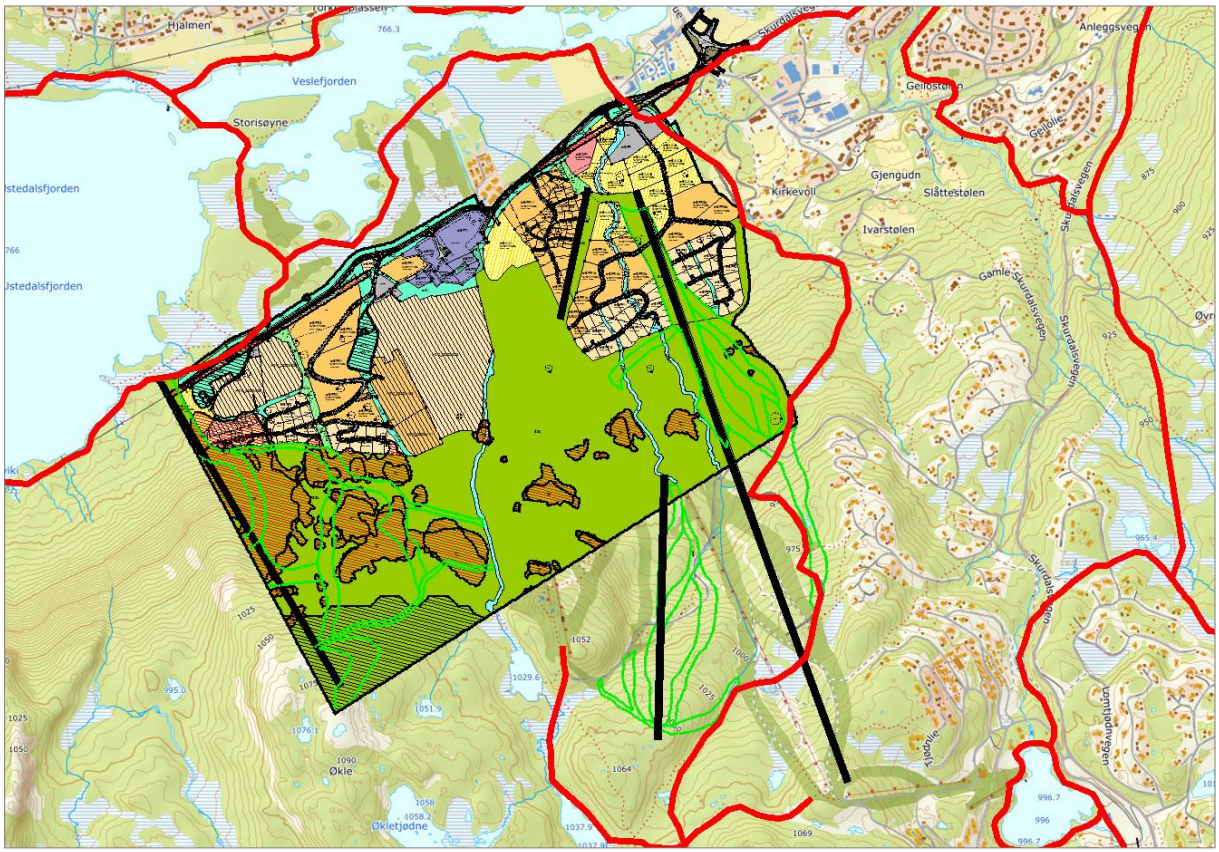
3) Kategori 3 er felles offentlig teknisk infrastruktur som ikke bare nødvendiggjøres av utbyggingen i denne planen, men som betjener et område utover den geografiske ramme for denne reguleringsplanen og som derved løser eksisterende udekkede behov i denne delen av kommunen. Det gjelder bl.a. rundkjøring og hovedledning for VA med utjevningsbasseng og brannvann. Den enkelte utbygger kan kun forventes å dekke sin forholdsmessige andel av disse tiltakene, jf. pbl. § 17-3 som angir lovens ramme for hva som kan pålegges private utbyggere gjennom utbyggingsavtaler. For disse tiltakene forutsettes at kommunen tilbyr utbyggings-avtaler der kommunen besørger tiltaket utført og utbyggere innenfor foreliggende plan og andre områder yter sine forholdsmessige anleggsbidrag. Ved en slik løsning spares kostnadene til mva. Etablering av rundkjøring og oppgradering av VA er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

4) Kategori 4 er opplevelsesinfrastruktur som heis. Etablering og drift av heisanlegg er en forutsetning for at området kan utbygges slik planen legger opp til. Etablering og drift av denne type kommersielle tiltak kan imidlertid ikke kreves i rekkefølgebestemmelser. Utbyggerne er innforstått med at de fullt ut må avtale, organisere, bekoste og etablere og drifte disse tiltakene. Intensjonen er at det skal inngås en privatrettslig avtale om dette mellom grunneierne/utbyggerne innenfor planområdet før planen kan vedtas (annengangs behandles).

6.21 Stier og løyper, grønne korridorer og belter, vassdrag

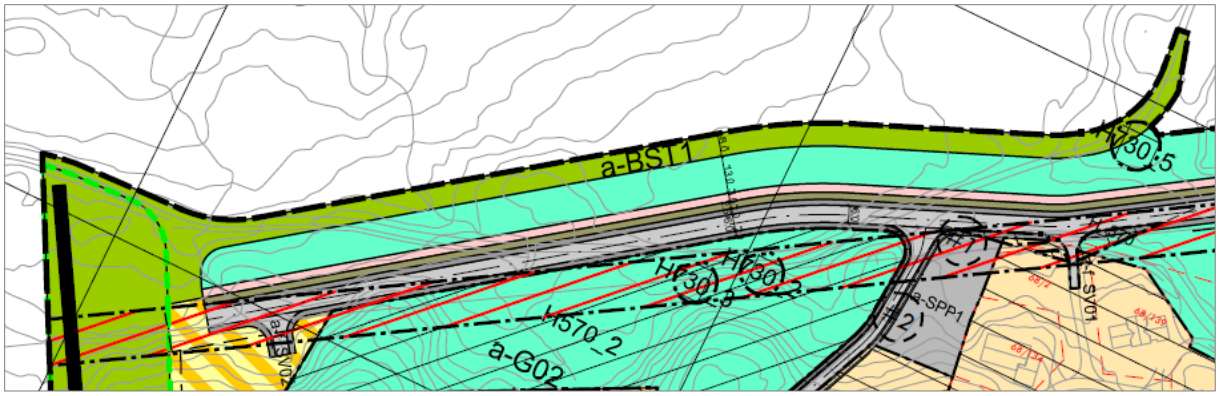
Skianlegg (BSA), helårstrase (BST), blågrønnstruktur (G), og regulering av vassdrag kombinert med skiløype (VAA) sikrer et nettverk av større og mindre grønne areal gjennom hele planområdet. Ustedalsfjorden Rundt, like nord for planområdet, er svært godt tilrettelagt og sikrer funksjonell helårs tverrtrase på nordsiden av Bakkestølvegen.

Hol kommunes handlingsplan for stier og løyper, definer rammebetingelser for arbeidet med sti og løype. Bl.a. slås det fast at faktiske traseer skal sikres gjennom reguleringsplan. Løypetraseer for Pariserløypa og Ustedalsfjorden Rundt tangerer planområdet i ytterkant (se kart). De er ivaretatt med bredde 8 m. Grøntstruktur mellom løypetraseer og neste tilgrensende formål er lagt med hhv. 11 og 13 m. Dette sikrer at fra senterlinje i løypetrase, er det minimum 15m, noe som i kombinasjon med fortsatt grøntareal utenfor planområdet gir minimum 30 meters bredde.



Figur 51: Forhold til stier og løyper (Opus Bergen)

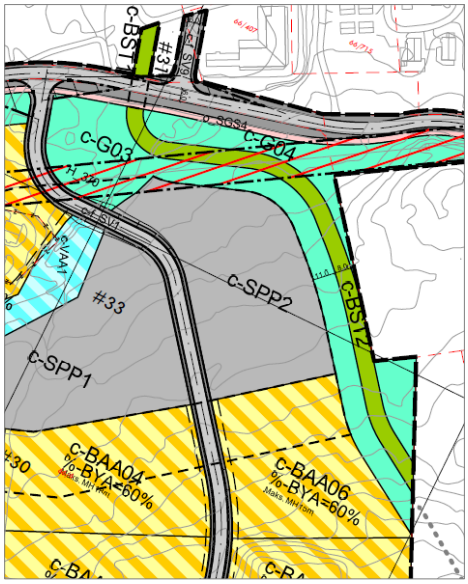
Planforslaget hekter seg på eksisterende løypestrukturer ved Ustedalsfjorden i nord og Pariserløypa i øst. Nye alpin- og sykkeltraseer vil utvide og mangfoldiggjøre aktivitetstilbudet, samtidig som det knytter Kikut nærmere Vestlia og Geilo, både i forhold til alpine muligheter og generell transport med gondolbanen.



Figur 52: a-BST1, ny trase (Opus Bergen).

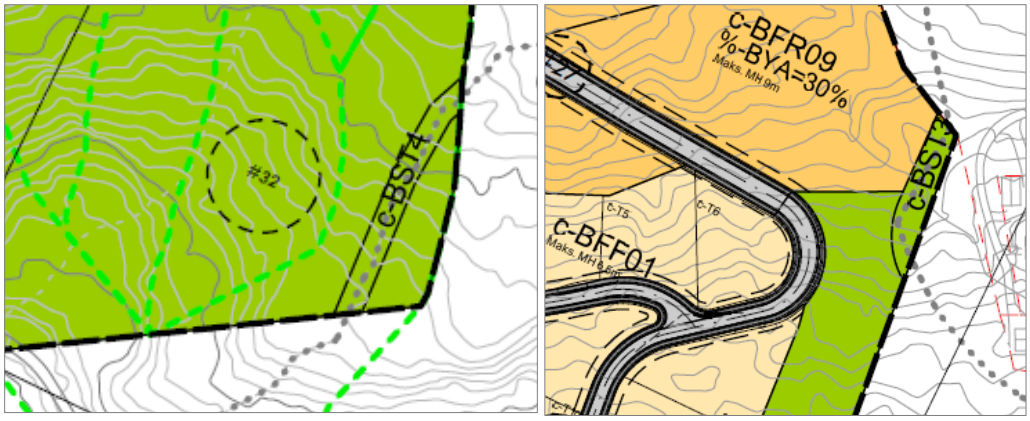
Helårstrasé BST (1420)

a-BST1 – For å kunne hensynta båndleggingssone etter lov om kulturminner og hensynssone forbevaring kulturminner, er vestligste etappe av Bakkestølsvegen lagt slik at den berører eksisterende helårstrase rundt Ustedalsfjorden. Denne må derfor erstattes, og er lagt marginalt lengre nord enn dagens trase. Utforming er iht. krav. Rekkefølgekrav pålegger utbygger å ha ny trase tilrettelagt før eksisterende fjernes.



Figur 53:Justert trase for Pariserløypa med skibro over Bakkestølsvegen (Opus Bergen).

c-BST1-2 – er tilknyttet eksisterende løype Pariserløypa. I denne traseen omlegges Pariserløypa litt i forhold til dagens, for å kunne etablere planskilt overgang (over Bakkestølvegen) til løypestrukturene nord for planområdet, Ustedalsfjorden rundt. Tilliggende felt med blågrønnstruktur sikrer 15 m fra løypens senterlinje, som, kombinert med videre grøntareal i naboplan sikrer 30m korridor knyttet til Pariserløypas trase.

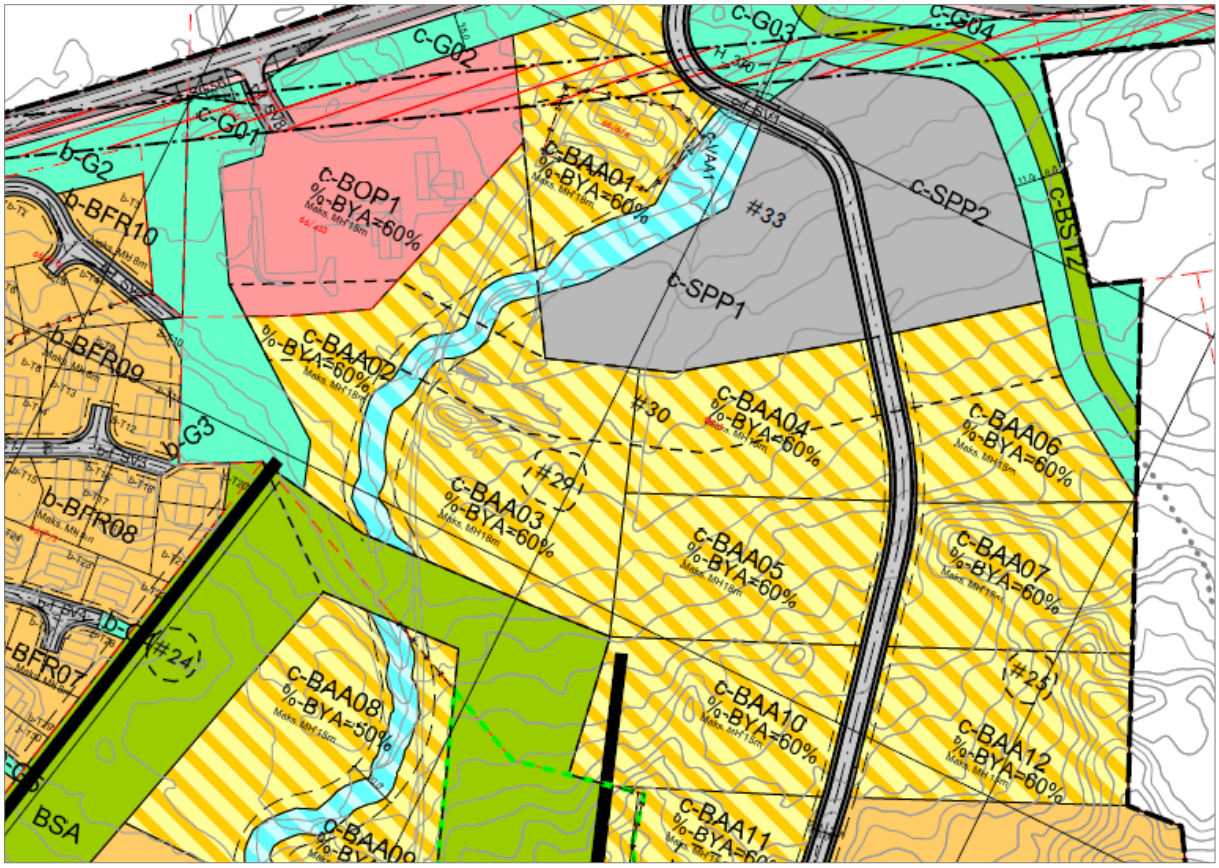


Figur 54: Videreføring av eksisterende trase for Pariserløypa øst i plan

c-BST3-4 – sikrer eksisterende løp av Pariserløypa gjennom deler av planområdet, helt i øst. Hoveddelen av Pariserløypa går utenom planområdet og berøres ikke av plan.

Skianlegg BSA (1410) – Hele søndre del av planområdet reguleres som skianlegg (BSA), og avsluttes mot nord i møte med byggeområder, både eksisterende og nye. Mot sør grenser BSA mot ytterligere grøntareal. I BSA tillates oppføring av skiheiser med stasjoner og nødvendig infrastruktur, samt tilrettelegging av nedfarter/traseer for alpin og/eller sykkel. BSA er nevnt for Økleheisen i delområde A; og delområde C, der det reguleres skiheis og et skitrekk, i form av en lengre skiheis, Kikutgondolen, som kobler Vestlia til Kikut, og et kortere som både vil fungere som skitrekk for de aller yngste, men som og som vil bedre kontakten mellom de ulike bunnstasjonene i planområdet. Nøyaktig plassering av nye traseer/ nedfarter er ikke klarlagt, og må prosjekteres med egnede stigningsforhold for ulik vanskelighetsgrad og best mulig terrengutforming. Stiplede grønne linjer i plankartet er basert på Masterplan fra EcoSign, men disse linjene er ikke bindende. Mindre areal av BSA tangeres av Pariserløypa og denne reguleres gjennom BSA i øst (se avsnitt over). Dermed etablerer den også forbindelse fra øvrig planområdet til den mye benyttede Pariserløypa. Bestemmelser slår fast at vegetasjon skal ivaretas så langt mulig, pga. skredforebygging og demping av fjernvirkninger. Likefullt tillates tynning og hogst for å sikre god sikt og egnede løyper. Innen H_560 i sørvest er det i lagt en hensynssone, pga. villrein som sporadisk kan benytte området. BSA området gir i tillegg mulighet for ski inn/ut for tilliggende byggefelt, både eksisterende og de som reguleres i denne plan.

Blågrønnstruktur G (3001) – Areal regulert som blågrønnstruktur skal fungere som grønne soner mellom byggeområder, og mellom byggeområder og vei. Formålet omfattes feltene a-G1-G16, b-G1-9, c-G1-12, og d-G1-6. I blågrønnstruktur kan det etableres tur- og skiløyper og koblinger for allmenn ferdsel (mellom turtraseer, aktivitetsanlegg og fritidsbebyggelse).



Figur 55: Eksempel på kombinasjon av grønne og kombinerte formål, helårstrase, grønn korridor, skianlegg, og sone omkring bekkefar, mm.

Grønne korridorer og belter – Flere steder i planen er det tilrettelagt for bredere grønne korridorer, med bredde på minst 30 m. F.eks. b-G2 som knytter nordre partier og adkomst til skianlegg området og areal omkring nye heiser innen delområde C. Blågrønn feltene c-G3-4 omslutter Pariserklypas trase nordøst i planen. Feltet d-G1 fungerer som grønn korridor mellom bebyggelse knyttet til Vestlia Resort og eksisterende hyttefelt i Vestlia Vest (H910_062004023). Korridoren er knyttet til parkering a-SPP2 i nordøst og det store skianleggsarealet øst for korridoren. Ytterligere mot vest, på Uthusslåtta, utgjør a-G9-14 en grønn korridor som også dels ivaretar områder som er båndlagt etter lov om kulturminner (H730) og bevaring av kulturmiljø (H570), samt skiller ny og eksisterende fritidsbebyggelse. Denne korridoren knytter an mot Bakkestølvegen og adkomst i nord og fortsetter som grønt belte mellom hyttefelt i sør (a-G15-16), men er noe redusert pga. veitrase som fører gjennom i nedre del.

Andre steder er det grønne belter som dels ivaretar hensyn til bevaring av flere kullgroper o.l., fungerer som buffer mellom eksisterende og kommende bebyggelse, samt tilrettelegger muligheter for ski inn/ut av nye og eksisterende fritidsboliger. Dette gjelder områder som a-G5, samt a-G15-16. Feltene a-G3-4 og a-G6-7 er langt smalere og er kun ment å muliggjøre ski inn/ut for tilliggende felt. Bestemmelser sikrer at tomter ikke kan gjerdes inn, og disse grønne beltene må terrengmessig utformes slik at ferdsel er mulig gjennom felt. a-G2 utgjør et grøntareal av en viss størrelse som har flere funksjoner. Det skaper en grønn sone mellom eksisterende hyttefelt og ny trase av Bakkestølvegen i nord, men desto viktigere, sammenfaller det med områder som er båndlagt etter lov om kulturminner (H730) og bevaring av kulturmiljø (H570), slik at disse ikke berøres av byggetiltak. Forbindelsen d-G6 fungerer som forbindelse mellom korridor d-GT1 og a-G10 og a-G9 på Uthusslåtta, men med veikryssing.

Feltene a-G1 og d-G3 utgjør et 13 m bredt grønt belte mellom ny trase av Bakkestølvegen (s-f_SKV1) og ny trase for skiløype umiddelbart nord for feltene. Arealet ligger som grønt per i dag (i eldre plan «Ustedalsfjorden rundt»), og videreføres som sådant. Dette sikrer at f.eks. brøyting av vei ikke skal bli til ulempe for vedlikehold og preparering av tilliggende løypetrase. Blågrønn arealet i feltene b-G1-2 og b-G8-9 er grønne i dag. Feltene d-G2 og d-G4 fungerer som grønn buffer mellom vei og hotell/fritidsbebyggelse, og har i hovedsak estetisk funksjon.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med andre angitte hovedformål (VAA) (skiløype) (6900): Formålet gjelder eksisterende vannstreng, dvs. områder med bekkefar. Her tillates det broer og kulverter for kryssende skiløyper og nedfarter, samt adkomstveger. Kantvegetasjon skal ivaretas med stedegne arter. Feltene overlapper med sikringssoner langs bekker (jf. bestemmelsenes § 2.7). Langs bekkefar er det lagt inn byggegrense på 10 m fra senterlinje.

7 Utredninger iht. forskrift om konsekvensutredninger

7.1 Vurdering

På bakgrunn av forslagstillers foreløpige planer, ble krav om konsekvensutredning (KU) vurdert etter gammel forskrift om konsekvensutredninger, a 19.12.2014. Planen utløser ikke automatisk krav om KU etter nevnte forskrifts vedlegg 1, men i vedlegg 2 faller planforslaget helt eller delvis innen flere oppfangingskriterier.

Iht. vedlegg 2 skal planer som for bl.a. bygg for offentlig/privat tjenesteyting med bruksareal over 5000 m2 vurderes iht. § 4. Ev. hotellbygg over denne størrelsen utløser dermed KU. Det samme gjelder etablering av alpinanlegg og tilhørende anlegg. Avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk utløser krav om KU, slik tilfellet er for deler av skogsområder i Vestlia som reguleres til fritidsbolig og alpinanlegg. Andre faktorer som utløser krav om KU er registreringer av leveområder for villrein og beiteområder for rådyr[5], kulturmiljø i planområdet, og reguleringens omfang og innhold. Krav om KU medfører planprogram (vedtatt 2013) som fastsetter rammer, føringer og utredningstema.

7.2 Formål, alternativ og metode

Hensikten med konsekvensutredning er å redegjøre for sannsynlige virkninger en utvikling i tråd med planforslaget vil kunne medføre. Formålet er at disse konsekvensene skal være kjent både mens planen utarbeides og når det skal fattes vedtak om planen. Følgende tema er utredet:

- Landskap
- Kulturminne
- Naturmangfold
- Naturressurser
- Friluftsliv
- Samfunn

De første fem utredningene er iht. planprogrammet, mens den sjette har kommet til senere, som følge av Hol kommunes krav om å utrede ytterligere et tema.

Felles for alle KU'ene er at de utreder fire ulike scenario, eller alternativer. Det såkalte 0-alternativet tilsvarer sannsynlig utvikling med dagens vedtatte planer i området. Alternativ A er basert på inntil 500 fritidsboligenheter og ingen nye skiheiser. Alternativ B baseres på inntil 700 fritidsboligenheter og to nye (østlige) heiser og nedfarter. Alternativ C baseres på inntil 900 fritidsboligenheter og tre nye alpinheiser med tilhørende nedfarter. Konseptplan for reiseliv har senere slått fast at kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament til å bære kostnader knyttet til ønsket destinasjonsutvikling og infrastruktur. Øvrige rapporter (altså *ikke* KU'er) forholder seg til foreliggende planforslag med 900 enheter og tre heiser, altså relativt nært KU'enes alternativ 3.

KU forholder seg til eksisterende veiledere og rapportert for ulike tema. Metoden går ut på å vurdere de alternativene i forhold til *verdi* (målt etter gitte parameter), *omfang* av påvirkning ved gjennomføring av tiltak, og typer *konsekvenser* (positive/negative) fastsettes på bakgrunn av dette. *Influensområder* er områder utenfor planområdet som berøres av ev. tiltak i vesentlig grad. Influensområder varierer mellom de ulike utredningstema. *Avbøtende tiltak* sikter til tiltak som kan iverksettes for å redusere ev. negative konsekvenser av tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at alternativ C i KU har 900 enheter, som planforslaget, men at arealutstrekningen er noe mindre i planforslaget, byggeområder strekker seg ikke like langt opp i lia.

[5] Direktoratet for Naturforvaltnings karttjeneste Naturbase, per 16.5.2012, www.naturbase.no

7.3 Innhold og anbefalinger

KU- rapportene er omfattende. Tabellen under sammenfatter verdi, omfang, konsekvens og ev. avbøtende tiltak for de ulike utredningstema. Etter tabellen følger en kort utdypning av hvert tema. For øvrig gjengis utdrag og konklusjoner fra KU'ene under de respektive fagtema (underavsnitt) i kapitel 5, om dagens situasjon i planområdet, så vel som kapittel 8, konsekvenser av planforslaget.

Tabell VI: oversikt over KU-funn

KU	ALT.	VERDI	OMFANG	KONSEKVENS	AVBØTENDE TILTAK
LANDSKAP	A-0	Middels	Intet	Ubetydelig	• Areal N-NV bygges ut m/terreng-tilpasning • Minimale/skånsomme inngrep i sone mot SV • Bratt areal helt SV holdes fri for bygg/vei • Fargebruk/materiale, skarpe farger og blanke flater bør unngås • Tenke helhet, og unngå store kontraster • I skog og fjellterreng: naturlig med middels til mørke farger og tradisjonelle saltak • Valg av taktekking er viktig for å sikre god estetikk og redusere fjernvirkning • Tilpasse byggehøyder til landskapets tåleevne, med høyere bygg mot sør
	A-A		Lite	Liten-middels negativ	
	A-B		Middels negativt	Middels negativ	
	A-C		Stort negativt	Middels-stort negativ	
KULTURMINNE	A-0	Middels	Middels-lite negativt	Liten-middels negativ	• Minst mulig visuell påvirkning på kulturminner, v/å tilpasse utbyggingen til landskapsrom og siktlinjer • V/direkte konflikt m/ kulturminner, bør kunnskapsverdien de innehar sikres gjennom arkeologisk utgravning • Hensynssonene for bør gis buffersone, f.eks. vegetasjonsskjerm, som reduserer opplevelsesverdi minst mulig • Ev. vurdere mindre tett utbygging nærmest hensynssone
	A-A		Middels negativt	Middels negativ	
	A-B		Middels negativt	Middels negativ	
	A-C		Middels negativt	Middels negativ	
NATURMANGFOLD	A-0	Middels	Intet	Ubetydelig	*Anleggsfase:* • Av hensyn til fugl/pattedyr bør sprenging/ nye terrenginngrep unngås i yngleperiode (april-juni) • Overvåke vannkvalitet; av hensyn til fisk/ferskvannsorganismer, unngå å slippe steinstøv/sprengstoffrester i bekkeløp • Avfallshåndtering og forurensingstiltak i samsvar m/gjeldende forskrifter • Riggområder plasseres/avgrenses slik at det blir minst mulig konflikt m/registrerte naturverdier *Driftsfase:* • Terrenginngrep bør begrenses mest mulig, særlig i områder m/registrerte naturverdier • Gjenbruk av stedegne masser for å unngå ytterligere spredning av fremmedarter • Sikre tilstrekkelig mange og attraktive grønne korridorer/viltlommer i planområdet, slik sikre egnede leveområder/trekk-korridorer for vilt
	A-A		Middels negativt	Middels negativ	
	A-B		Middels-stort negativt	Middels negativ	
	A-C		Stort negativt	Middels-stor negativ	

					• Beiteskog bør skånes, taper verdi dersom beiteaktivitet opphører • Unngå terrenginngrep/forstyrrelser i områder m/ospeskog, som er viktige leve-områder for vilt • Kontinuerlig overvåke vannkvalitet m/tanke på slaminnhold og forurensingstilførsel
NATURRESSURSER	A-0	Liten-middels	Lite-intet	Liten negativ	• Ev. gjerde inn beitedyr • Sikre grønne lunger med stedegen vegetasjon som raste- og skjulområder for viltarter • Ivareta kantvegetasjon og vannkvalitet i bekkefar for å hindre at fiskehabitat forringes • Opprettholde kvalitet på grunnvannsforekomster, ved generelt skånsomme tiltak og VA tilrettelegging • Gjennomføre prøvefiske i Veslefjorden for å overvåke ev. uforutsett påvirkning i anleggsperioden
	A-A		Lite-middels negativt	Liten negativ	
	A-B		Middels negativt	Liten-middels negativ	
	A-C		Stort-middels negativt	Middels negativ	
FRILUFTSLIV	A-0	Middels-stor	Lite-intet	Ubetydelig	• Gode forbindelser fra planområdet til Ustedalsfjorden Rundt for å unngå Bakkestølsvegen som barriere • Planskilt kryssing av Bakkestølsvegen • Eksisterende løyper og stier integreres og tilrettelegges slik at mulighetene blir flere, heller enn færre • Tilrettelegge spesielt for unge brukere • Universell utforming • Etablere flere stier/løyper for å unngå trengsel, dette gjelder særlig utenfor planområdet, eksempelvis Ustedalsfjorden Rundt • Utbedre/etablere forbindelser for myke trafikanter og skigående, f.eks. kulvert for skitrasé ved Kulturkirka og forbindelse over Fetahølen for Ustedalsfjorden rundt • Samarbeid mellom reiseliv, landbruk, mfl. for å utvikle nye opplevelsestilbud
	A-A		Middels negativt	Middels negativ	
	A-B		Middels negativt	Middels negativ	
	A-C		Middels-stort negativt	Stor negativ	
SAMFUNN[6]	A-0	Høy	Intet omfang	Ingen konsekvens	• Ingen avbøtende tiltak
	A-A		Noe omfang	Noe konsekvens: økt turist-konsum og skatteinntekter, men få arbeidsplasser	• Avbøtende tiltak for alle alternativ vil være å benytte lokal arbeidskraft i størst mulig grad, ved bygging og drift av ny infrastruktur og aktivitetstilbud. • Øvrige avbøtende tiltak er knyttet til å redusere behov for privatbil og redusere ny trafikkbelastning, f.eks. gjennom busstilbud
	A-B		Middels omfang	Middels konsekvens: økt turistkonsum og skatte-	

[6] KU samfunn kan ikke vurderes over samme lest som øvrige KU tema. Verdi gitt her er basert på at Vestlia må kunne anses å ha høy verdi for reiselivsutvikling, gitt sin strategiske lokalisering og etablerte tilbud.

				inntekter, samt noe arbeids-plasser tilknyttet bl.a. nytt alpintilbud	
	A-C		Stort omfang	Omfattende konsekvenser: økt turistkonsum, skatteinntekter og sysselsetting, kombinert med økt press på helsetjenester og økt trafikk	

7.3.1 LANDSKAP

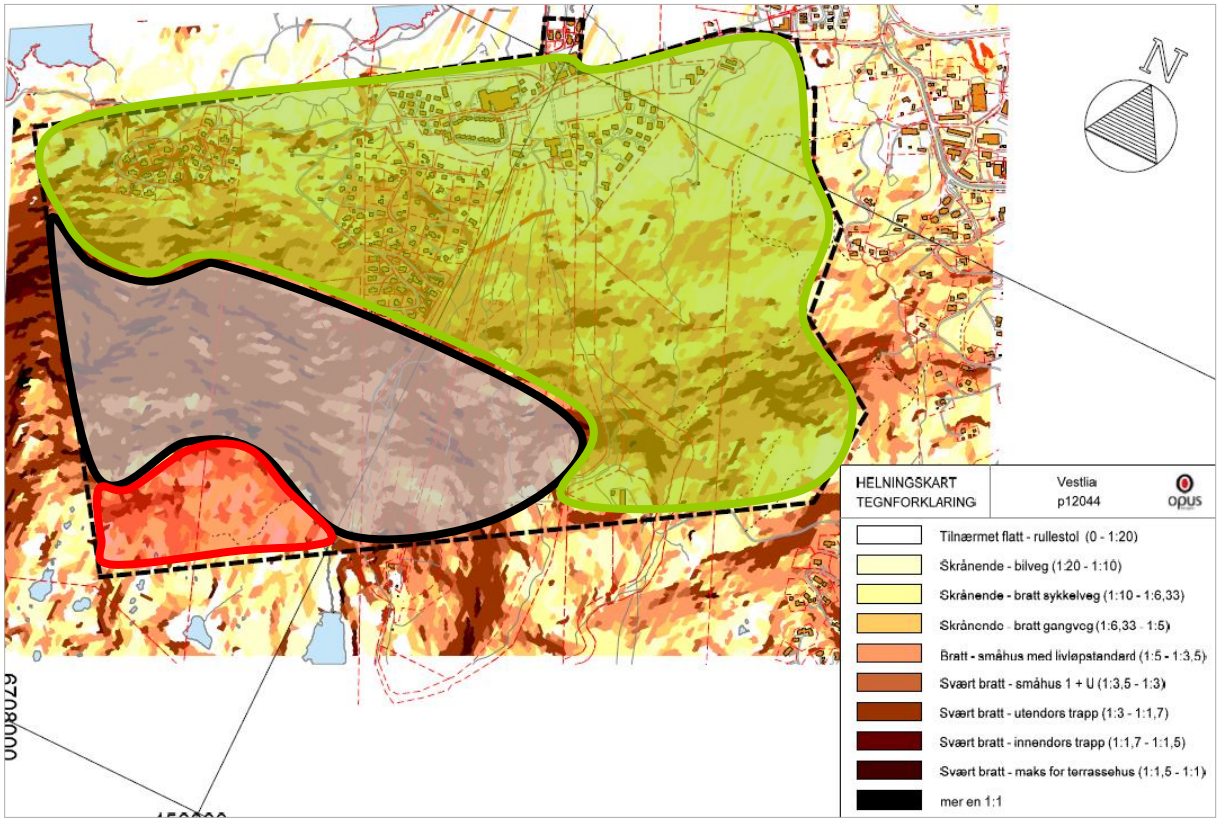
Landskapsanalyse Vestlia områderegulering analyserer *landskapskarakter, landskapsbilde, topografi* og *landskapsrom* hver før seg, og vurdere dem samlet til slutt. Landskapskarakteren og landskapstypen i er ikke sjelden eller sårbar ut fra type og innhold. Landskapskarakteren er sterk i dette overordna landskapet hvor daldraget har et åpent og storskala preg. Bebyggelsen er variert, og kan sees i direkte sammenheng med store utbygde areal, skiløyper, samt vei, parkering og teknisk infrastruktur – i alle himmelretninger. Fjerning av vegetasjon ved bygging vil åpne opp landskapet og eksponere de små landskapsformene. Vegetasjonen er en viktig komponent i landskapskarakteren, men er allerede i stor grad fjernet i planområdet. Landskapet rundt har stedvis tett vegetasjon, noe som gir planområdet karakter av et «bakteppe», samt noe høyere tåleevne for inngrep. Selve planområdet er del av den sørlige veggen i et storskala landskapsrom med lange siktlinjer, men eksisterende byggetiltak og infrastruktur gir planområdet noe større tåleevne for bygging. Dei midtre, bratteste delene av planområdet er det mest eksponerte og har dermed størst betydning for landskapsbilde, topografi og landskapsrom. Nye skiløyper her vil være synlige over store avstander, men vil i stor grad falle sammen, reint visuelt, med det eksisterende løypenettet.

Landskapsverdien i planområdet vurderes til middels verdi, basert på vurdering av hvor karakteristiske /unike de ulike komponentene i landskapskarakteren er. Omfang er vurdert til intet og konsekvens som ubetydelig ved 0 alternativet. Alternativ A vil gi liten negativ påvirkning og liten-middels negativ konsekvens, mens alternativ B vil gi middels negativt omfang og middels negativ konsekvens. Alternativ C gis stort negativt omfang og middels til stor negativ konsekvens.

Utredningen kommer med anbefalinger til slutt, sammen med kartillustrasjon: Dei mørkeste områda i helningskartet bør vurderes som for bratte til bygninger og vei. Tilrettelegging av skiløyper er et tiltak som blir tilpasset terrenget og vil ha en visuell sammenheng med eksisterende løypenett. Med god terrengtilpassing vil skiløyper kunne tilrådes innen planområdet. Siden planområdet er eksponert mot nord bør en ivareta buffervegetasjon som kan dempe inntrykket av tiltak i planområdet for innsyn. De høyeste terrengformene i sørvest bør holdes frie for hytter og veiframføring siden dette kan gi mulig silhuettvirkning og terrenginngrep som har virkning for landskapsbildet. De nordligste delene av planområdet har størst absorbsjonsevne for tiltak pga. små terrengvariasjoner og flatere parti som i mindre grad ligger eksponert i de store landskapsformene/-rommet. Figur under viser landskapsmessige anbefalinger knyttet til tre soner.

- Arealet innen grønn strek/flate kan bygges ut, med forutsetning om god terrengtilpassing.

- Arealet innen svart linje/grå flate bør ligge mest mulig urørt på grunn av bratthet og det overordnede landskapsbildet. Dersom det vert tilrettelagt for skånsom utbygging, med minst mulig kjørevei, terrengtilpassede hytter og krav til farge- og materialvalg som harmonerer med omkringliggende natur, vil området kunne tåle noe høyere utnyttelse. Det påpekes at landskapets absorbsjonsevne for tiltak blir gradvis lavere jo nærmere sørgrensen av planområdet en kommer.
- Arealet innen rød strek/flate i sør bør holdes fri for hytter (bygninger) og vei.



Figur 56: Anbefaling for videre utvikling (Opus Bergen)

Også fargebruk og valg av materiale er viktig for å ta gode landskapshensyn:

- Det er viktig å tenke helhet, og unngå store kontraster.
- Skarpe farger og blanke flater bør unngås.
- I skog og fjellterreng vil middels til mørke jordfarger egne seg best.
- I skog og fjellterreng vil det også være naturlig å benytte tradisjonelle saltak.
- Valg av taktekking er særlig viktig for å sikre hytta et godt utseende, og god fjernvirkning.

7.3.2 KULTURMINNER

I KU Kulturminner utredes konsekvenser for kulturminner, nærmere bestemt for kategoriene automatisk fredede kulturminner og nyere tids kulturminner. Av automatisk fredede kulturminner finnes det en rekke kullgroper, et par slaggforekomster og enkelte gravrøyser. Flere Sefrak-registrerte bygninger står i områdene Bakkestølen og Uthusslåtta. Sistnevnte, Uthusslåtta regnes som et kulturmiljø med en viss tidsdybde.

Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø i planområdet og influensområdet ved en realisering av de ulike alternativene er vurdert som følger: 0-alternativet har liten/negativ konsekvens for

kulturminner i planområdet, mens alternativ A, B og C har middels negativ konsekvens. Samtlige utbyggingsalternativ medfører en fortetting, om enn i varierende grad. Dette fortettingspotensialet kan medføre økt trafikk nær kulturmiljø og på denne måten bidra til en redusert lesbarhet og en redusering av den historiske sammenhengen mellom kulturminnene. Til tross for noe variert fortetting i de ulike alternativene er omfanget ikke vurdert som stort nok til at dette punktet gir en differensiert konsekvensgradering, da det er lite direkte berøring med kulturminnene.

Et generelt avbøtende tiltak er å skape minst mulig visuell påvirkning på kulturminnene, ved å tilpasse utbyggingen til landskapsrom og siktlinjer. Der utbyggingsalternativet er i direkte konflikt med kulturminner, bør kunnskapsverdien disse innehar sikres gjennom en arkeologisk utgravning. Viktige kulturmiljø bør sikres med hensynssoner som bidrar til at opplevelsesverdien til kulturminnene reduseres i minst mulig grad. Et annet alternativt tiltak kan være å vurdere mindre tett utbygging i områdene nærmest hensynssonene.

7.3.3 NATURMANGFOLD

Utredning om naturmangfold omfatter kategoriene *landskapsøkologiske sammenhenger*, *vannmiljø/ miljøtilstand*, *verneområder*, *naturtyper på land og i ferskvann*, *viltområder*, *funksjonsområder for fisk og andre ferskvannsarter* og *artsforekomster*.

Vestlia er en nordvendt dalside som er dominert av bjørkeskog, men har innslag av barskog i lavereliggende områder. Det er alpinanlegg, hotell, hytter og annen infrastruktur i planområdet, samt betydelige utmarksarealer i sørøst, og omkring fjelltoppen Økle i sørvest. Det er avgrenset én naturtype; beiteskog (middels verdi), og tre viltområder; (1) Økle/Hardangervidda villreinområde (middels verdi), (2) Ospeskog ved Bakkestølen (stor verdi) og (3) Veslefjorden våtmarksområde (stor verdi). Det er registrert 28 rødlistearter innenfor influensområdet, hvorav 27 fuglearter og én pattedyrart. De aller fleste artene er knyttet til Veslefjorden våtmarksområde. Innenfor planområdet er med sikkerhet registrert åtte rødlistearter, alle tilhørende den minst strenge kategori (NT). Dette gjelder hare og syv fuglearter, hvorav seks antas å yngle. Vestlia har middels verdi som landskapsøkologisk element. Det finnes ingen verneområder i henhold til Naturmangfoldsloven. Samlet verdigrunnlag for naturmangfold er vurdert til; middels.

Alternativ A og alternativ B har begge middels negativ konsekvens, mens alternativ C har middels til stor negativ konsekvens, og alternativ A rangeres som minst konfliktfylt i forhold til tema naturmangfold, mens alternativ C rangeres som mest konfliktfylte alternativ. Det er foreslått konkrete tiltak for å avbøte på skader i anleggs- og driftsperioden.

7.3.4 NATURRESSURSER

I KU naturressurser utdypes områdeplanens virkning på naturressurser, med særlig fokus på skogressurser, beiteressurser og utmarksressurser. Naturressurser som i særlig grad kan berøres av tiltaket, er utmarksressurser og overflatevann.

Det finnes ubetydelig jordbruksareal innenfor planområdet. Skog er dominerende arealkategori, men utnyttes likevel lite pga. dens karakter som fjellskog/vernskog. Planområdet er noe brukt til utmarksbeite, særlig sau. Det foregår noe storvilt- og småviltjakt i og omkring planområdet. Arealtap og forstyrrelser ved realisering av tiltak vil innskrenke beite- og jaktmuligheter. Det utøves ikke fiske i selve planområdet, men i tilstøtende områder i nord og sør. Snauhogst i forbindelse med utbygging vil trolig føre til at grunnvannstanden vil stige. Det største bekkeløpet, Hakkesetgrove sentralt i planområdet, vil ved utbygging være eksponert for både forurensing og fysiske inngrep.

Alternativ 0 og alternativ A har begge liten negativ konsekvens. Alternativ B og C er begge betydelig mer omfattende i forhold til arealbruk på grunn av flere nye alpintraseer og større arealbeslag til

fritidsboliger. Alternativ B vurderes til liten til middels negativ konsekvens, mens alternativ C vurderes til middels negativ konsekvens. Det er foreslått konkrete tiltak for å avbøte skadeomfang.

7.3.5 FRILUFTSLIV

I KU nærmiljø og friluftsliv vektlegges det klassiske friluftslivet, som fotturer og skiturer. I Vestlia tilbys i dag en rekke friluftsbaserte aktiviteter, som alpint, downhillsykling, klatrepark, mm. i planområdet, som ikke faller inn under veileders fortolkning av friluftsliv, på bakgrunn av dets kommersielle aspekt.

Planene for utbygging innebærer en utvidelse og differensiering av tilrettelagte utendørsaktiviteter. Det kan virke både positivt og negativt inn på de mer klassiske formene for friluftslivsutøvelse. En omfattende utbygging med økt ferdsel og arealbeslag i selve planområdet, vil påvirke muligheter for ikke-tilrettelagte friluftslivsaktiviteter som tur i relativt uberørt natur, jakt, o. l. Området har imidlertid relativt beskjeden bruk knyttet til denne type aktiviteter i dag. Pariserløypa og skiltet merket tursti tangerer området i øst, og er flittig i bruk. Helt vest i brattere terreng benyttes området til toppturer og off-pist kjøring vinterstid, og noe sanking i sommerhalvåret, særlig av lokalbefolkningen. En omfattende utbygging vil gi flere koblinger til terreng sør og nord for planområdet, som egner seg for klassisk friluftsliv.

Alternativ 0 vil ha ubetydelig konsekvens for nærmiljø og friluftsliv. Alternativ A vil ha middels negativ konsekvens. Alternativ B gir middels negativ konsekvens, men rangeres med noe mer negativ konsekvens enn alternativ A. Alternativ C er det mest omfattende alternativet og vil ha stor negativ konsekvens.

Det er foreslått avbøtende tiltak for å ivareta ulike brukergrupper og tilrettelegge flere gode forbindelser og sti- og løypealternativer for å hindre trengsel ved økning i antall brukere.

7.3.6 SAMFUNN

KU for samfunn ser i stor grad på mulige økonomiske ringvirkninger av en utbygging i planområdet. Den berører kort tema som helse og stedsidentitet.

De fleste analyserte kategorier, som turistkonsum, produksjonsvirkninger, sysselsetting, alpin og biltrafikk, vil øke i omfang i takt med økt grad av utbygging. Kombinasjonen av flere utleiesenger og utvidet aktivitetstilbud kan virke som gjensidige drivere, særlig med gode pakkemuligheter gjennom ensartet bookingsystem. Jo mer omfattende utbygging, jo mer omfattende samfunnsøkonomiske konsekvenser. Ved et høyere antall fritidsboliger tilrettelagt for utleie, og høyrere antall hotellsenger (summen av varme senger), jo høyere antall besøkende vil Vestlia kunne huse, og jo større antall vil danne potensielt kundegrunnlag. Samtidig vil ikke forholdet mellom inntektsgrunnlaget og kostnadsnivået være proporsjonalt stigende mellom alternativene A, B og C. Kun grove estimat finnes i Konseptplan for reiseliv. Det er flere kostbare tiltak som vil komme, uavhengig av antall enheter og mulighet til inntjening, som bl.a. ny rundkjøring mot fv. 40 og opprydning i grunnen etter gammel skytebane, mm. Hvorvidt det er realistisk å tiltrekke så mange besøkende i fremtiden, beror på en lang rekke faktorer som økonomisk utvikling både innenlands og utenlands, klima og snøforhold, utvikling av transportsektoren, Geilos evne til å være konkurransedyktig overfor konkurrerende destinasjoner, osv. Grunnlaget, i form av vakker natur, lange turisttradisjoner og et variert utbud av aktivitets- og kulturtilbud er tilstede.

Geilos lokalisering, med togforbindelse mot både Oslo og Bergen fremstår som et konkurransefortrinn, som bare vil øke ettersom nasjonale areal- og transportmål vektlegger redusert bilavhengighet. Geilos egne trafikkutfordringer kan lettes ved å kombinere utbedring av vei- og kryssløsninger, kombinert med bedre intern kommunikasjon og tilrettelegging for myke trafikanter. I tillegg bør etablering av dagligvarehandel utenfor Geilo sentrum sterkt vurderes, for å unngå unødig mye trafikk mot sentrum.

Dagligvare i Vestlia med etablert Kikutgondol kan betjene besøkende både på Kikut og i Vestlia uten bruk av bil. Kikutgondolen vil knytte Kikutområdet nærmere til Geilo sentrum, og vil kunne fungere både som transportvei og bilfritt alternativ for å komme seg på hytten

En moderat utbygging som skissert i alternativ A skiller seg fra alternativ B og alternativ C ved å ikke inkludere videreutvikling av alpintilbudet. Derfor beslaglegges betraktelig mindre areal. Samtidig vil et slikt alternativ i liten grad bidra til å videreutvikle Geilo som reiselivsdestinasjon. Alternativ C fremstår som det alternativet som gir flest fremtidige muligheter, med oppgradering av Geilos samlede alpin/aktivitetstilbud og flest fritidsboliger, noe som er positivt med tanke på sysselsetting og helårssysselsetting. Samtidig vil det mest omfattende alternativet også kunne generere mest trafikk og øke behov for bemanning i bl.a. helsesektoren. I forbindelse med prosessen knyttet til Konseptplan for reiseliv, fremkom det også at så omfattende infrastrukturinvesteringer som planen krever, vil sannsynligvis bare kunne bæres av en utbygging i størrelsesorden alternativ C. Hvorvidt en faktisk ønsker en omfattende utvikling av Vestlia vil være et verdivalg som berører hva slags reiselivs-destinasjon og lokalsamfunn Geilo skal være.

En KU utgjør en skjønnsmessig vurdering, basert på nåværende kjent kunnskap, samt premisser gitt i planprogram. Hvorvidt tiltak skissert i de ulike alternativene faktisk realiseres, påvirker ikke KU. Den tar for seg hva som skjer dersom de skisserte scenarioene etableres. Scenarioet full utbygging av opptil 900 enheter, men uten omfattende utbygging i alpin- og aktivitetsinfrastruktur er ikke et alternativ gitt i planprogrammet, og drøftes derfor ikke som et eget alternativ. Like fullt kan det påpekes at en utbygging av kunne inntil 900 enheter, *uten* omfattende utbygging av aktivitetsinfrastrukturen, vil komme svært uheldig ut, både for framtidige brukere av eier- og/eller utleie enheter og Geilo som destinasjon. Det vil kunne skape stor belastning på eksiterende tilbud, uten å tilføre nye muligheter. I KDP Geilo er det også avsatt til reiseliv og aktivitetsområde, slik at intensjonen med utvikling av området hele tiden har vært tydelig. Manglende utbygging av aktivitetstilbud, vil og kunne påvirke enhetenes attraktivitet og omsetningsverdi. Dermed vil det være i utbyggeres egeninteresse å realisere aktivitetstilbudet, da dette i stor grad vil bidra til å gjøre de aktuelle fritidsenhetene attraktive. Videre er det sannsynlig at kun utbygging av inntil 900 enheter, uten aktivitetsinfrastrukturen, ville gjøre Vestlia mindre attraktiv for dagsbesøkende, eller dem som ikke eier en fritidsbolig der, og dermed vil en miste potensielle deler av omsetning knyttet til denne gruppen besøkende. Et slikt scenario vil ikke styrke Geilo i konkurranse med andre liknende destinasjoner. Utvidelse og mangfoldiggjøring av aktivitetsinfrastrukturen er og en viktig komponent i forhold til å etablere flere årsverk i området, knyttet til vedlikehold, drift, kurstilbud, og annet. Det vil bli færre nye arbeidsplasser i et Vestlia som kun vokser i antall enheter. Alt i alt er aktivitetsinfrastruktur for alpin og sykkel er viktige premiss for en positiv utvikling i Vestlia, og bør søkes sikret.

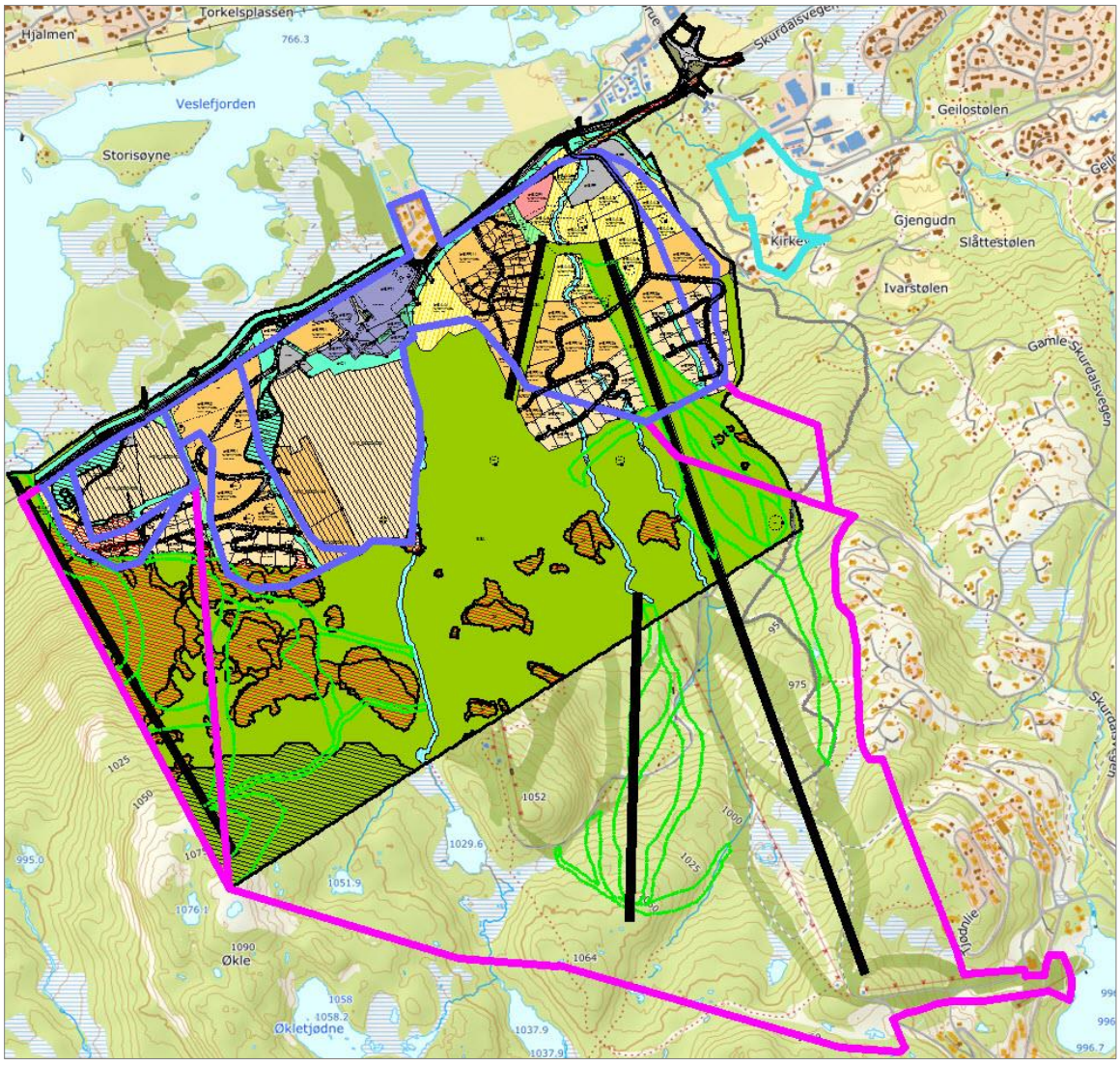
8 Konsekvenser av planforslaget

I kapittel 8 redegjøres det for følger en realisering av planforslaget kan ha for ulike tema, basert på tilgjengelig kunnskap, bl.a. fra KU. Forslaget medfører bl.a. destinasjonsutvikling i form av utvidelse av aktivitetstilbudet knyttet til utendørs aktiviteter, differensiering av fritidsboligtilbudet, samt opprensking i forurenset grunn og utbedring/nyetablering av infrastruktur, så vel som fjernvirkninger i landskapet, tap av grønne områder, økt trafikk og større belastning på kommunale helsetilbud og byggesaksbehandling. Siden faktisk realisering av plan er knyttet til fremtidig markedsituasjon og etterspørsel må det tas høyde for stor grad av usikkerhet.

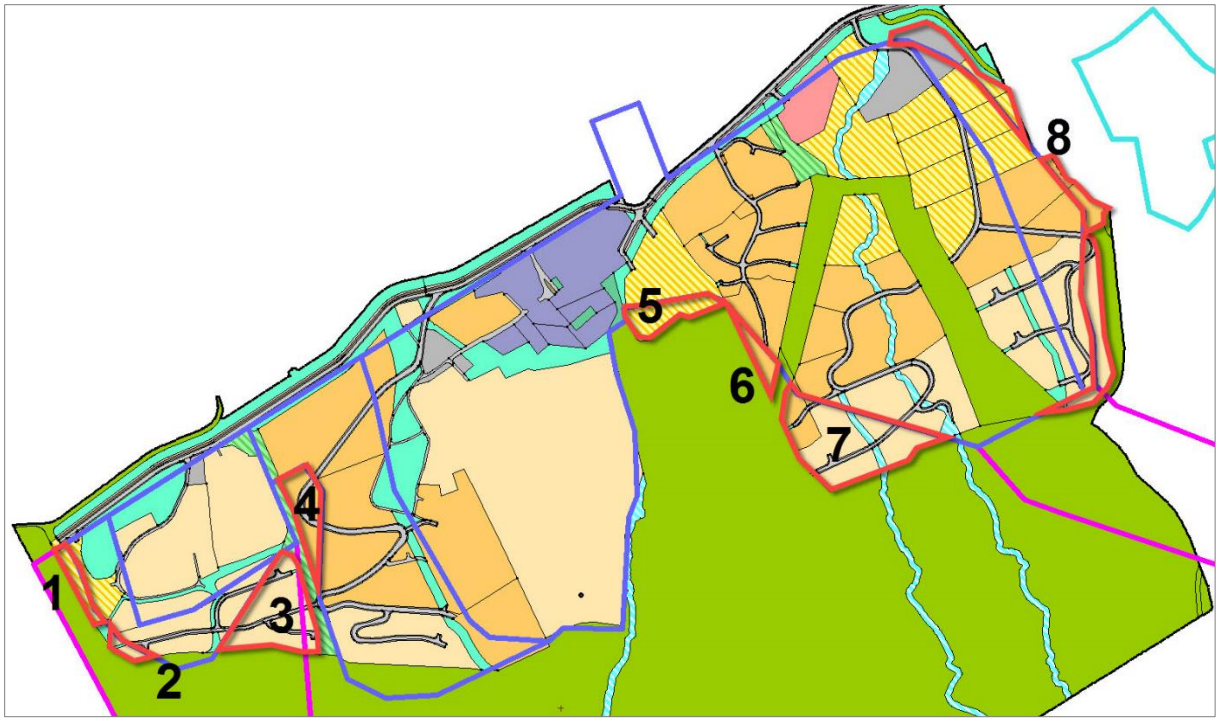
8.1 Overordnede planer

Planforslaget omfatter areal avsatt til reiselivs-, alpin- og aktivitetsområder i KDP Geilo 2010, med enkelte avvik.

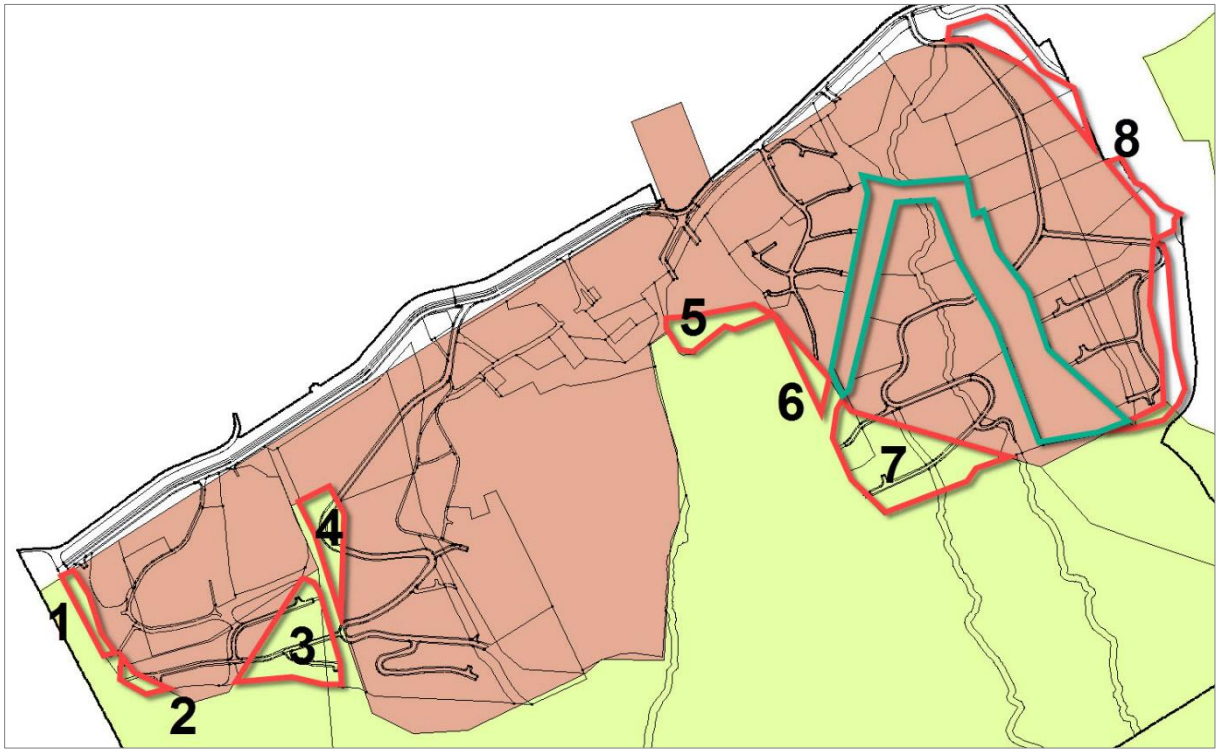
Planforslagets utstrekning er i all hovedsak i tråd med KDP Geilo. Av ulike hensyn er det foretatt noen justeringer, som medfører avvik fra overordnet plan, vist i kartene under:



Figur 57: Lilla skravur indikerer KDPs aktivitetsområder, blå skravur viser KDPs reiselivsområder (Opus Bergen).



Figur 58: Avvik fra KDP vises med rødt. Lilla skravur indikerer KDPs aktivitetsområder, blå skravur viser KDPs reiselivsområder (Opus Bergen).



Figur 59: Utdyping av avvik ift. gjeldende KDP, samt tydeliggjøring av tilkommende grønne areal (alpin/skianlegg) i planen (Opus Bergen).

1. Bunnstasjon med parkering, varmestue, og hytter, justering for tilpasning til Økleheisen

2. Frittliggende hytter, justert pga. terreng- og veitilpasning
3. Frittliggende hytter, justert pga. terreng- og veitilpasning
4. Byggeområde, justert pga. terrengtilpasning, omlegging av vei
5. Byggeområde, justering i forhold til tomtegrense
6. Byggeområde, justering i forhold til tomtegrense
7. Frittliggende hytter, justert for å oppnå fornuftig tilpassing til terrenget i forhold adkomst og hytteplassering (grense i KDP følger eiendomsgrense som skal uansett oppheves)
8. Byggeområde, pga. terrengtilpasning

Planområdet er i KDP angitt enten som reiselivsområde (R) eller alpin- og aktivitetsområder (A). Midtre del av reiselivsområdet er utvidet sørover, mens det østre området er utvidet sørover og vestover. Vestre del av planområdet, er gjennomskåret av flere grøntområder som etablerer et sammenhengende aktivitetsområde gjennom hele planområdet fra øst til vest. Aktivitetsområdet er en viktig del av Konseptplanen for reiselivsområdet, siden det her skal legges til rette for lavterskel aktivitetstilbud særlig rettet mot barnefamilier.

I delområde B, rundt Geilolia skisenter, er det et mindre avvik fra kommunedelplanen mot sør, der det foreslås bebyggelse i noe av alpinområdet. Det må ses i sammenheng med nevnte grønne korridor, etablert i reiselivsområdet.

For delområde C, i øst, er viktigste endring at det er regulert nye skiløypetraseer innenfor reiselivsområdet i kommunedelplanen. Dette arealet er «erstattet» ved at det i planen er foreslått å legge noe bebyggelse i områder avsatt til alpin- og aktivitetsområde i KDP-en. Dette gjelder øst og vest i delområde B.

Det er ikke gjort en nøyaktig utregning av hvor stort areal avsatt til reiselivsområde som er gitt grønne formål i forslag til reguleringsplan, heller ikke over de byggeområdene i forslag til reguleringsplan som ligger utenfor områdene avsatt til reiseliv. Samlet går de to arealene sånn noenlunde opp i opp.

Planforslaget er i tråd med vedtak om å nytte arealkategori «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», og kommer dermed i strid med føringer i KDP vedrørende områder for næring, som i foreliggende plan er regulert som privateid fritidsbolig – med krav om stor andel tilrettelagt for utleie.

Hele arealet i planforslaget er i dag regulert i åtte ulike reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Foreliggende planforslag vil etter vedtak erstatte hele eller deler av disse. Der tidligere vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt skal gjelde, er markert som hensynssone H910.

8.2 Landskap

En realisering av planforslaget vil ikke ha særskilte konsekvenser for topografi, geologi, klima og solforhold. Planområdet er nordvendt og etablering av ny bebyggelse skaper ikke store skygge-virkninger på eksisterende bebyggelse eller omgivelser.

Realisering av planforslaget vil derimot medføre endringer for vegetasjon og landskapstrekk i Vestlia, da områder belagt med fritidsboliger eller tilrettelagte løyper vil strekke seg oppover og utover dalsiden i forhold til dagens situasjon. Deler av eksisterende skog og vegetasjon vil måtte fjernes i forbindelse med utbygging. Utbyggingen vil være godt synlig fra Geilo sentrum. Fjernvirkningen av tiltaket søkes redusert ved å begrense høyere fritidsboligenheter til nedre del av dalsiden, mens de høyest-liggende enhetene pålegges å benytte torvtak. Grønne arealer ivaretas mellom enhetene for bl.a. å sikre bekkedrag og grønne korridorer for fauna samt ski inn/ski ut muligheter. De nordligste delene av planområdet har størst absorbsjonsevne for tiltak pga. små terrengvariasjoner og flatere

parti som i mindre grad ligger eksponert i de store landskapsformene/-rommet. Reguleringsbestemmelsene legger opp til ivaretakelse av store trær og stedegen vegetasjon i størst mulig grad.

Landskapskarakteren og landskapstypen i planområdet er ikke vurdert som sjeldne eller spesielt sårbar ut fra type og innhold. Landskapskarakteren er sterk i dette overordnede landskapet, der daldraget har et åpent og svært storskala preg. Landskapsverdien settes til middels verdi i KU, og utbygging i skala 900 enheter gis stort negativt omfang og middels til stor negativ konsekvens.

I forhold til grunnforhold, utdypes konsekvenser med tanke på skred- og flomfare og under ROS avsnittet.

8.3 Stedets karakter

Rammer for arealbruk i planområdet er avklart i overordnet plan: konsentrert fritidsbebyggelse og videreutvikling av alpintilbud. Forslaget til reguleringsplan følger opp disse føringene.

Vestlia fremstår allerede som en destinasjon med sterk alpin profil, og økende satsning på sommertilbud som sykling, klatrepark, mm. Her tilbys tilrettelagte utendørs aktiviteter, myntet på opplevelse og rekreasjon, kalde og varme senger rett ved bakken. Planforslaget legger opp til et bredt, sammenhengende område, som kobler eksisterende tilrettelagte områder sammen, som Kikut og Vestlia; og legger til nye muligheter. *Bredden* i tilbudet vil kunne være avgjørende for stedets attraktivitet og tiltrekningskraft på gamle og nye besøkende, så vel som fastboende.

Geilos status som nasjonalparklandsby, og tettstedets nærhet til naturen må også ivaretas. Det er selve kjernen i destinasjonen Geilo, så vel som tettstedet Geilo. Det skal legges til rette for å bevare og beskytte naturtypene og landskapselementene i området, herunder særlig store trær og bruk av stedegen vegetasjon. Overflatevann skal håndteres lokalt, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes. Det bør legges vekt på miljøvennlig materialbruk med lavt CO2 avtrykk, samt å begrense avfall og miljøskadelige utslipp. Det kan utarbeides kildesorteringsløsninger med høy grad av sortering av avfall i ulike fraksjoner.

Planlagt utbygging i Vestlia vil innebære store endringer i området. Bebyggelsen i nedre del vil endre karakter fra hyttebebyggelse til blokkbebyggelse. Det vil kunne bli etablert et nytt hotell, et eget velkomtsenter skal legges øst i området. Det vil komme nye heisanlegg, alpinnedfarter og en rekke nye friluftsaktiviteter, blant annet et omfattende og variert tilbud for syklister. En slik endring vil påvirke forholdene for dem som i dag har hytte i området både positivt og negativt. For dem som etterspør fred og ro og klassisk hytteliv, vil denne påvirkningen oppleves som negativ. For dem som ønsker et bredere aktivitetstilbud, flere overnattingsmuligheter, flere arbeidsplasser osv. vil endringen oppleves som positiv. Flere endringer, av både positiv og negativ karakter vil følge av en realisering av tiltaket:

Negativt	Positivt
• Trafikken vil øke, og i noen grad også støyen • Utsiktsforholdene vil bli endret fra Geilo siden • Aktivitetene i området vil øke, gjennom et vesentlig høyere antall besøkende og økt aktivitetstilbud • Det vil bli flere personer i løypene • Flere ubebygde områder i planområdet vil bli lagt ut til byggeformål, alpinløyper og skianlegg	• Gir langt flere mulighet til å oppleve Geiloområdets mange kvaliteter • Øker frilufts- og aktivitetstilbudet med nye aktiviteter og koblinger • Utvider tilbud i form av shuttlebusser som vil gi alle på Vestlia en mulighet til å forflytte seg i området uten å bruke bil • Etablerer dagligvarehandel i området, som reduserer unødvendig reising til Geilo sentrum

• Deler av naturmangfoldet vil oppleve økt press	• Oppgraderer veisystemet i området, noe som bedrer kapasitet og sikkerheten • Etablerer felles renovasjonsanlegg som gjør avfallshåndteringen mer miljøvennlig • Oppgraderer og øker kapasiteten på VA-anleggene inn i planområdet • Avvikling av skytebanen og opprenskning av forurenset grunn

8.4 Byform og estetikk

Bestemmelser gir føringer ift. takutforming, farger, fyllinger og skjæringer, mm. Bebyggelsen skal ta opp i seg eller nytolke lokal byggeskikk, og holdes i mørke toner og naturmaterialer. Bebyggelse er med hensikt trappet ned i byggehøyde jo lengre opp i lien feltet ligger. Frittliggende hytter i midtre del av lien er pålagt torvtak, for å fremstå mer som en del av omkringliggende terreng og skogsvegetasjon. Området vil endre karakter, i den forstand at fritidsboligbebyggelse vil strekke seg lengre opp i åssiden, samtidig som nordre deler vil få høyere bebyggelse enn i dag. Heiser og nedfarter vil ytterligere sette sitt preg på et framtidig Vestlia. Samtidig vil nedfarter og grøntområder bryte opp bebyggelsen. Det bemerkes at området allerede bærer preg av fritidsboliger og aktivitetstilbud, noe som vil øke ved en realisering av planforslaget.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Sett under ett er en utbygging med 900 enheter vurdert til å ha middels negativ konsekvens for kulturminner/kulturmiljø i planområdet. Dette utdypes i følgende avsnitt.

Automatisk fredede kulturminner – Ved realisering av plan ligger de flere automatisk fredede kulturminner innen byggesonen. Samtidig sikrer grøntområder med hensynssone bevaring av kulturmiljø og båndlegging etter kulturminneloven ivaretakelse av området lengst vest i planområdet, med gravrøysen, to kullgroper og to slagg-lokaliteter. Eksisterende kulturminnene blir dermed verken skadet eller fjernet. Hensynssonen medfører at både bruks- og kunnskapsverdien til kulturminnene ivaretas, mens opplevelsesverdien kan bli noe redusert grunnet økt trafikk forbi området. KU vurderer utbygging til å ha «middels-stort negativt omfang for automatisk fredete kulturminner i planområdet». Samlet er de automatisk fredete kulturminnene i planområdet vurdert til middels verdi, og gjennomføring av tiltak medfører middels-stor negativ konsekvens for automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Nyere tids kulturminner – På Bakkestølen er det allerede etablert hyttefelt, og de planlagte/regulerte hyttene er i stor grad bygget. De gamle stølsbygningene er vist som bygninger på plankartet, og det forutsettes derfor at disse skal bli stående. KU vurderer at utbygging vil ha «intet omfang for bygningene på Bakkestølen (…) og (…) ubetydelig/liten negativ konsekvens for stølsbygningene på Bakkestølen».

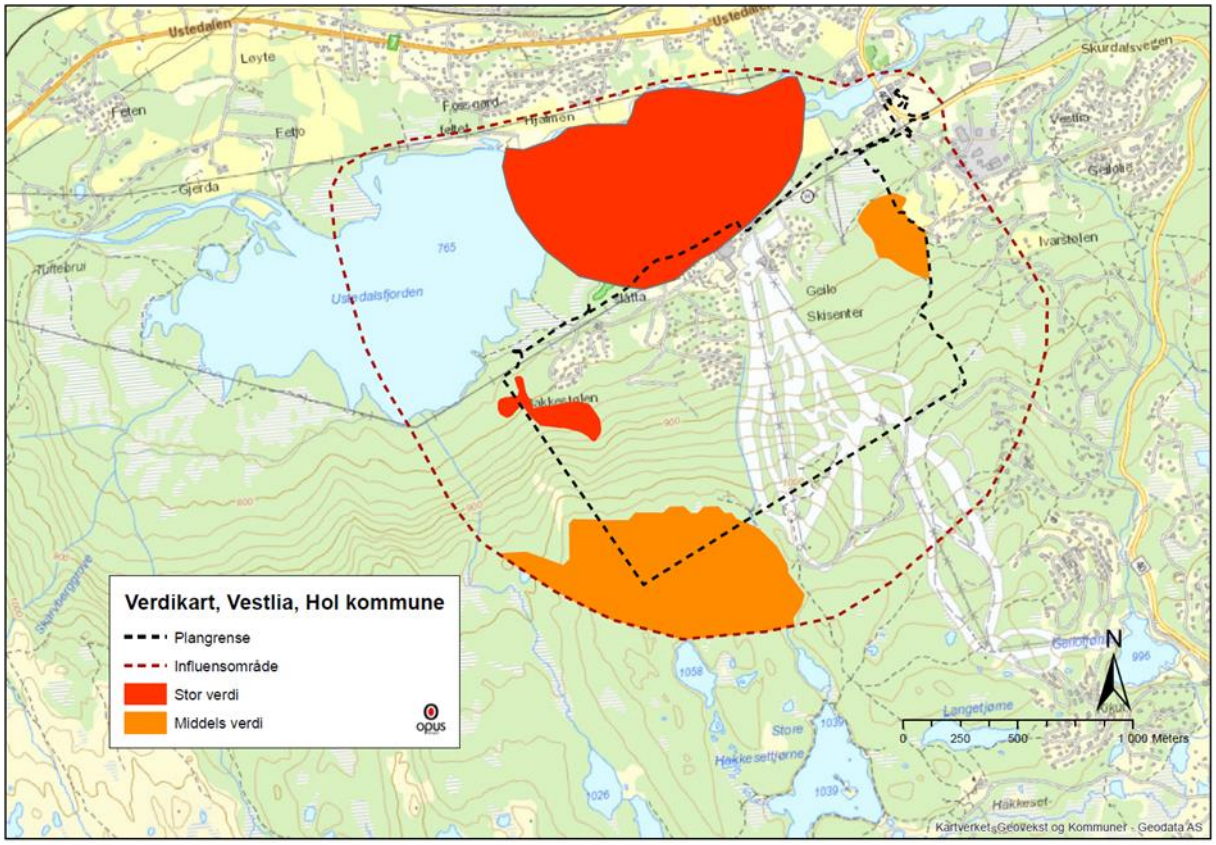
Kulturmiljø – Hele Uthusslåtta ligger mellom flere byggeområder, og byggeområdene kommer ikke i direkte konflikt med kulturmiljøet. Det er lagt inn avbøtende tiltak i form av hensynssone for bevaring av kulturmiljø i området som omfatter stølsbygningene, den mulige gravhaugen, tufter og en kullgrop. Hensynssonen er avgrenset etter de eksisterende veitraseene rundt stølen. En realisering av utbyggingen vil redusere opplevelsesverdien og historisk lesbarhet til kulturmiljøet, da alt areal rundt

hensynssonen kan bygges ut til fritidsboliger. Samtidig blir kulturminnene på bevart «i dels autentisk kontekst med en viss tidsdybde». Utbygging av 900 enheter medfører dermed middels/stort negativt omfang for kulturmiljøet Uthusslåtta. Sammen med liten/middels verdi det ha middels negativ konsekvens for kulturmiljøet Uthusslåtta.

8.6 Forholdet til kravene i kapitel II i Naturmangfoldsloven

KU naturmangfold tar utgangspunkt i forvaltningsmålene nedfestet i Naturmangfoldsloven (nml). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Utredningen tar hensyn til de samlete belastningene i plan- og influensområdet, og det foreslås avbøtende tiltak for å begrense skader på naturmiljøet (nml §§ 4-12). Det planlagte tiltaket er vurdert ift. samlede belastninger på økosystemene og naturmiljøet i plan- og influensområdet (§ 10).

Ulike aspekter ved planområdets naturmangfold er vurdert, og danner bakgrunnen for følgende verdikart. Ospeskogen med bl.a. spettefugler vest i planområdet og Veslefjorden våtmarksområde, i hovedsak nord for planområdet, er gitt stor verdi; mens beiteskog ved Kirkevoll, og noe areal som sammenfaller med yttersone av regional forvaltningsplan for villrein, begge er gitt middels verdi. Disse naturverdiene vil påvirkes av en realisering av planen.



Figur 60 Vestlia reiselivsområde: Verdikart for KU tema naturmangfold (Opus Bergen).

Biologisk mangfold vil bli noe redusert ved en realisering av planforslaget, pga. arealinnskrenkning, barrierevirkning og menneskelig påvirkning/forstyrrelser. En vil se reduksjon av enkelte naturtyper, som ospeskog og fattigmyrer. Likevel vil området fremdeles inneha større grønne areal, restvegetasjon og nye habitater i form av kantvegetasjon o.l., slik at et visst mangfold opprettholdes. Utbygging vil gi økt sannsynlighet for introduksjon/ytterligere framvekst av fremmedarter.

Vegetasjon i planområdet er gjennomgående triviell, og uten forekomst av rødlistearter. Det er ikke registrert særlig rike eller sjeldne forekomster av vegetasjon. To områder skiller seg ut, beiteskogen i øst og ospeskogen i vest. Ospeskog er viktig for spettefugler og omtales i forbindelse med vilt. Beiteskogen i øst vil forsvinne som følge av utbygging. Denne vegetasjonstypen er imidlertid betinget av fortsatt beite, slik at hvis/når beitet opphører, endres (ødelegges) naturtypen. Dagens beite er ikke knyttet til eiendomsrett i området, slik at framtidig beite uansett ville vært usikkert, uavhengig av realisering av foreliggende plan. Det er sondert muligheter for erstatningsareal utenfor planområdet.

For viltet vil redusert beiteareal, etablering av flere barrierer, samt ulike former for menneskelig aktivitet virke forstyrrende. Dette gjelder særlig hjortevilt i nordre og midtre deler av området. Villrein, som vil kunne benytte området med års mellomrom vinterstid, vil sannsynligvis trekke seg noe unna. Rødlistearten hare vil sannsynligvis klare seg godt, og utnytte beitemuligheter i veikant, nær hytter, o.l. Fugl i våtmarksområdet i Veslefjorden vil kunne bli mer forstyrret som følge av forventet økt menneskelig turaktivitet i området rundt fjorden. Dette gjelder vår, sommer, høst, når vannspeilet er åpent. Vinterstid er fuglene borte og vannet islagt. Spurvefugl i planområdet vil i noen grad påvirkes av redusert areal til hekking og næringssøk. Forventet bortfall av en del ospeskog vil gjøre området mindre attraktivt for spettefugler, noe som igjen har ringvirkning for andre hullrugende fuglearter som benytter spettehull som reirplass i påfølgende sesonger. I tillegg vil økt menneskelig aktivitet i plan- og influensområdet for øvrig virke forstyrrende på viltet i resten av ospeskogen, og likeså i de to andre viltområdene, Økle/Hardangervidda villreinområde og Veslefjorden våtmarksområde, som hovedsakelig ligger i influensområdet.

I forhold til økologiske funksjoner vil bekken fra Vesle Hakkesettjødne, sentralt i planområdet, kunne få påvirket vannkvalitet og bunnsubstrat ved en utbygging. I nedre partier kan dette påvirke gyteforhold for ørret. Ørreten i Ustedalsfjorden har imidlertid generelt gode gyteforhold. Øvrige økologiske funksjoner, som for hjortevilt og spetter, er omtalt ovenfor.

En utbygging vil i det store og hele gi betydelig negativ effekt på naturmangfoldet. De siste års utbygging av boenheter og infrastruktur i nordvestre del av planområdet har lokalt medført stort tap av leveområder for skoglevende vilt. Sammen med økt menneskelig aktivitet, og andre former for forstyrrelser, skaper dette lokale barrierer for flere viltarter.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Realisering av tiltaket, med alpinheiser, nedfarter og tilrettelegging for sykkel, vil bidra til økt mangfold av aktivitetstilbud og differensiering av eksisterende aktivitetstilbud i planområdet. Flere heiser og nedfarter skaper et sammenhengende område fra Kikut via Vestlia til Økle – noe som vil være positivt for brukerne av tilbudet, både fastboende, fritidsboligeiere, og øvrige besøkende. Dette er og sentralt for å skape økt attraktivitet til tilliggende fritidsboliger. Med andre ord, utbudet av tilrettelagte, kommersielt baserte utendørsaktiviteter vil styrkes, og kunne bidra til å øke områdets verdi i rekreasjonsøyemed. Samtidig vil mulighetene for utøvelse av klassisk friluftsliv, som turlangrenn og fotturer, reduseres ved tap av areal i planområdet. Området har imidlertid relativt beskjeden bruk knyttet til denne type aktiviteter i dag. Denne typen rekreasjonsbruk står mye sterkere i tilgrensende områder. Likevel vil mulighetene i planområdet begrenses ved full utbygging, samtidig som forbindelser til omkringliggende områder styrkes. Planen ivaretar særlig viktige funksjoner, som Pariserløypa gjennom østre ytterkant av planområdet, og styrkes ved skibro over Bakkestølvegen. Heiser, som Kikutgondolen vil bidra til bedre kobling sørover til Hardangerviddeplatået – med alle de muligheter som ligger der. Utbygging vil skape økt press på mindre tilrettelagte /ikke kommersielle friluftslivressurser i tilliggende områder. Dette gjelder rundløypen Ustedalsfjorden Rundt, særlig på

vinterdager med noe dårlig vær. For å unngå trengsel anbefales opparbeiding av flere parallelle traseer. KU rapport knyttet til tema friluftsliv fokuserer på klassisk friluftsliv, og gir tiltak med 900 enheter samlet vurdering som stor negativ konsekvens på bakgrunn av middels til stor verdi og middels til stort negativt omfang. Planforslaget skiller seg noe fra det vurderte alternativ C, da utbyggingsareal er noe redusert, i de bratteste områdene.

8.8 Uteområder, løyper og grønne areal

Ved gjennomføring av plan vil deler av dagens grønne areal bli bebygd, eller tilrettelagt for nedfarter. Samtidig er om lag halve planområdet fremdeles grønt i form av skianlegg, skiløypetrase, grønne korridorer og belter, og enkelte områder regulert som uteoppholdsareal omkring Vestlia Resort. Detaljer vedrørende opparbeidelse av uteområder utdypes i påkrevd dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak. Generelt skal vegetasjon bevares så langt mulig, skjæringer og fyllinger begrenses, tilrettelegge for ski-inn og ski-ut vurderes der det er mulig, i overganger mellom BSA og byggeområder, langs grønne korridorer og belter.

Hele søndre del av planområdet domineres av grøntareal regulert som skianlegg (BSA). Her vil det ved fullføring av plan komme flere nye traseer/nedfarter enn ved dagens situasjon. Området vil bli mer spisset mot alpin- og sykkel aktivitet. Uavhengig av nøyaktig plassering av nedfarter, vil området bli mindre egnet for andre aktiviteter som fotturer eller turlangrenn. Dette ansees imidlertid ikke som en stor begrensning, da denne type bruk er svært begrenset allerede i dagens situasjon.

Nordvest i planområdet vil dagens helårstrase, knyttet til Ustedalsfjorden rundt, bli noe forskjøvet for å kunne legge vei utenom kulturminner. Ny løypetrase etableres (a-BST) og skal være sikret etablert før eksisterende løype fjernes. Tilbudet etter realisering av plan vil være like godt som før ev. ny utbygging. Lengst øst i BSA tangerer Pariserløypa på to steder. Pariserløypas fortsetter uendret (c-BST3-4) gjennom BSA, og det etableres slik en kobling mellom planområdet/BSA og Pariserløypa. Pariserløypas trase noe lengre nord, (c-BST2) representerer noe omlegging, for å oppnå forbedret og planskilt kryssing for Pariserløypa over Bakkestølvegen. Her ligger Pariserløypa bufret av grønn korridor (c-G3-4), som skaper noe avstand til blandede byggeformål (c-BAA) og parkering (c-SPP).

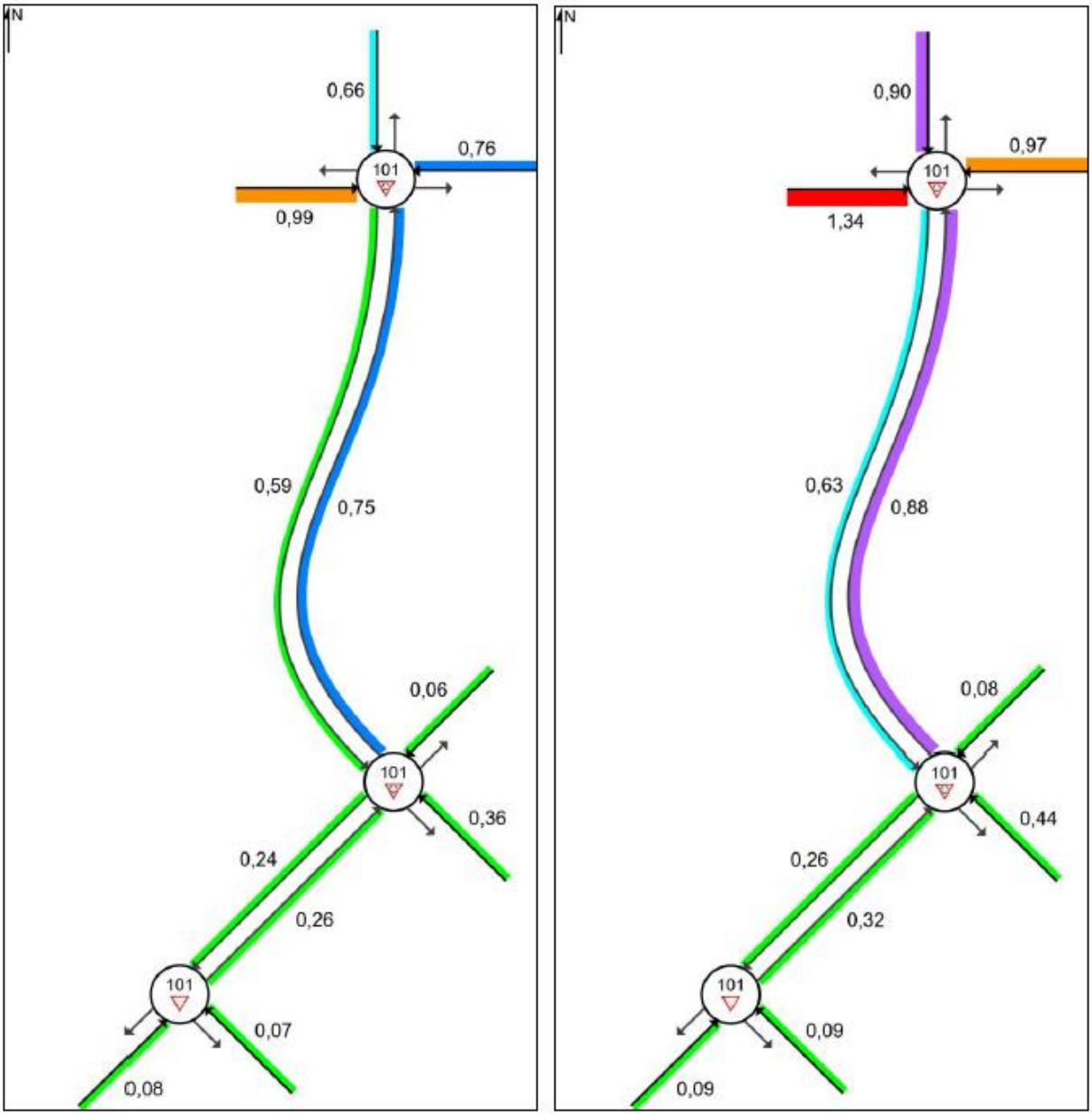
8.9 Trafikkforhold

Utbygging av 900 nye enheter i Vestlia, nye arbeidsplasser, samt utvidet aktivitetstilbud, skaper trafikkøkning til og fra Vestlia. Planen ruster opp vei og kryssløsninger, slik at de skal kunne tåle utbygging. Samtidig er det gjort grep som bidrar til å redusere behovet for bruk av bil, som i sin tur vil kunne avlaste veinettet på Geilo. Den planlagte parkeringen nær adkomst til planområdet tar sikte på at kun de med fritidsbolig og gjester til Økleheisen faktisk vil ha behov for å kjøre til vestre del av Bakkestølvegen. Satsingen på (privat) shuttlebuss, samt tilrettelegging for gående, syklende og spark i form av snarveier, bedrer forholdene for myke trafikanter. Dessuten vil etablering av Kikutgondol som alternativ transport mellom Kikut og Vestlia/Geilo kunne redusere noe trafikk.

Vegforhold – I forbindelse planen foreslås en opprustning av det offentlige veinettet med utvidelse av Bakkestølvegen, etablering av nytt kryss mot Stølsvegen og ny rundkjøring med tilhørende trafikksystem ved fv. 40, samt gode løsninger for myke trafikanter, som beskrevet i kapittel 6. Rundkjøring vil gagne både fastboende og besøkende langt utenfor planområdet. Flere av de eksisterende private internveiene vil bli avlastet, trafikken til fritidsboligene kanaliseres på nye tilkomstveier, innbefattet deler av den eksisterende hyttebebyggelsens trafikk. Dermed kan flere

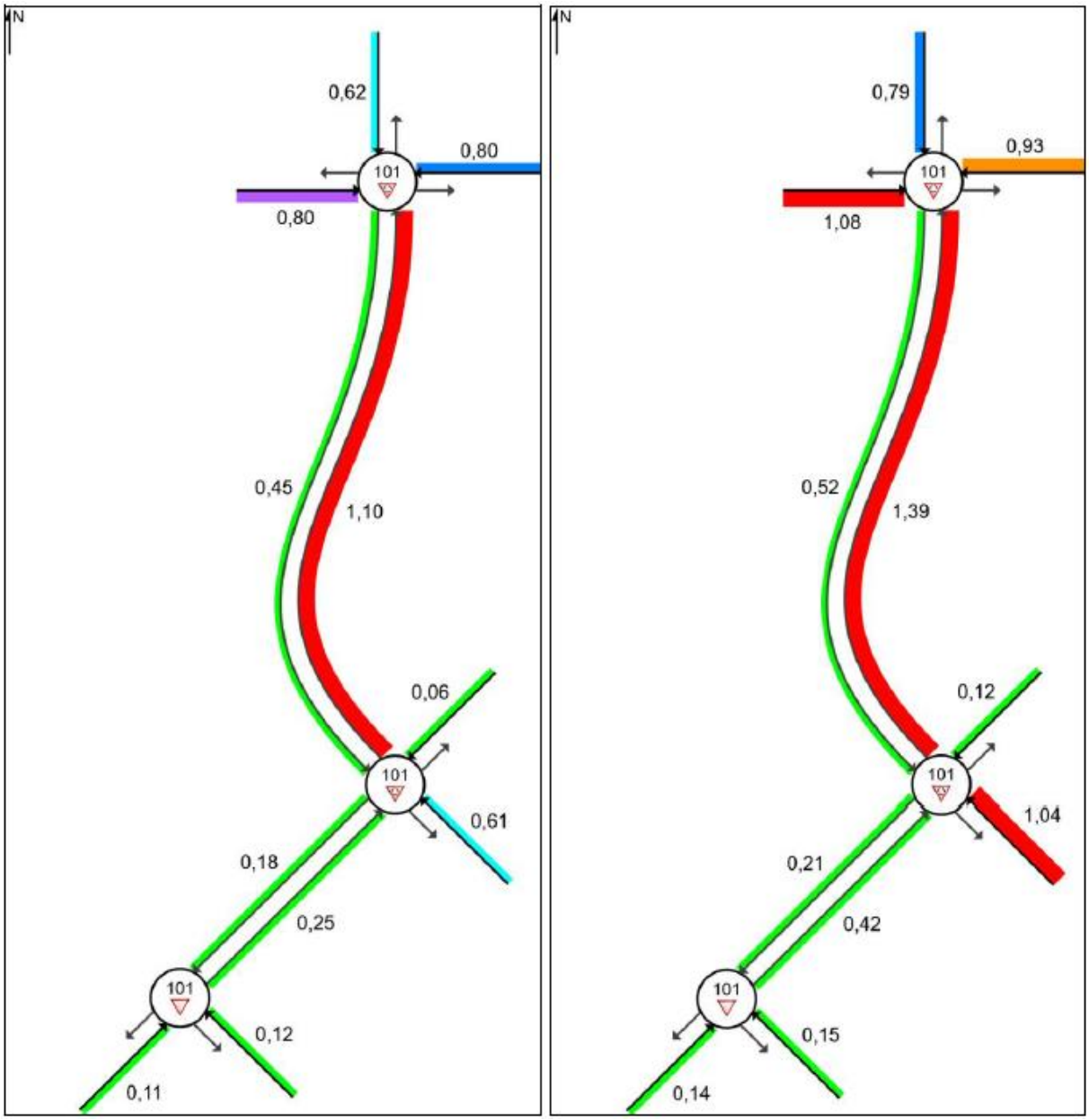
mindre veier bli gang- og sykkelveier, og bidra til gode interne forbindelser for myke trafikanter i planområdet.

Trafikkøkning – Det er foretatt kapasitetsvurdering knyttet til ny kryssløsning (i programmet Sidra Intersection), basert på trafikktellinger og beregnet makstime i normal høysesong (vinter) og toppbelastning som maksimal trafikkbelastning på enkeltdager i løpet av året (påske, vinterferie, romjul, osv.). Tallene herifra gir en god indikasjon på hva en kan forvente av trafikkøkning. Analysen vektlegger belastningsgrad, dvs. forholdet mellom trafikkmengde og kapasitet. Praktisk kapasitetsgrense inntreffer normalt ved belastningsgrad på ca. 0,85. Høyere nivå indikerer økte køer og forsinkelser. Belastningsgrad over 1,0 indikerer sterk overbelastning med normal store køer og forsinkelser. Det er lagt til grunn planforslag med rundkjøring i krysset Fv.40/Stølsvegen og T-kryss mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen der Bakkestølvegen er primærvei (vikeplikt fra Stølsvegen). Pga. usikkerhet er det også foretatt en følsomhetsanalyse med 20% ytterligere trafikkvekst (ut over prognosen) for å avdekke sårbare punkt i trafikksystemet og eventuelle ringvirkninger i form av tilbakeblokkeringer/flaskehalser osv.



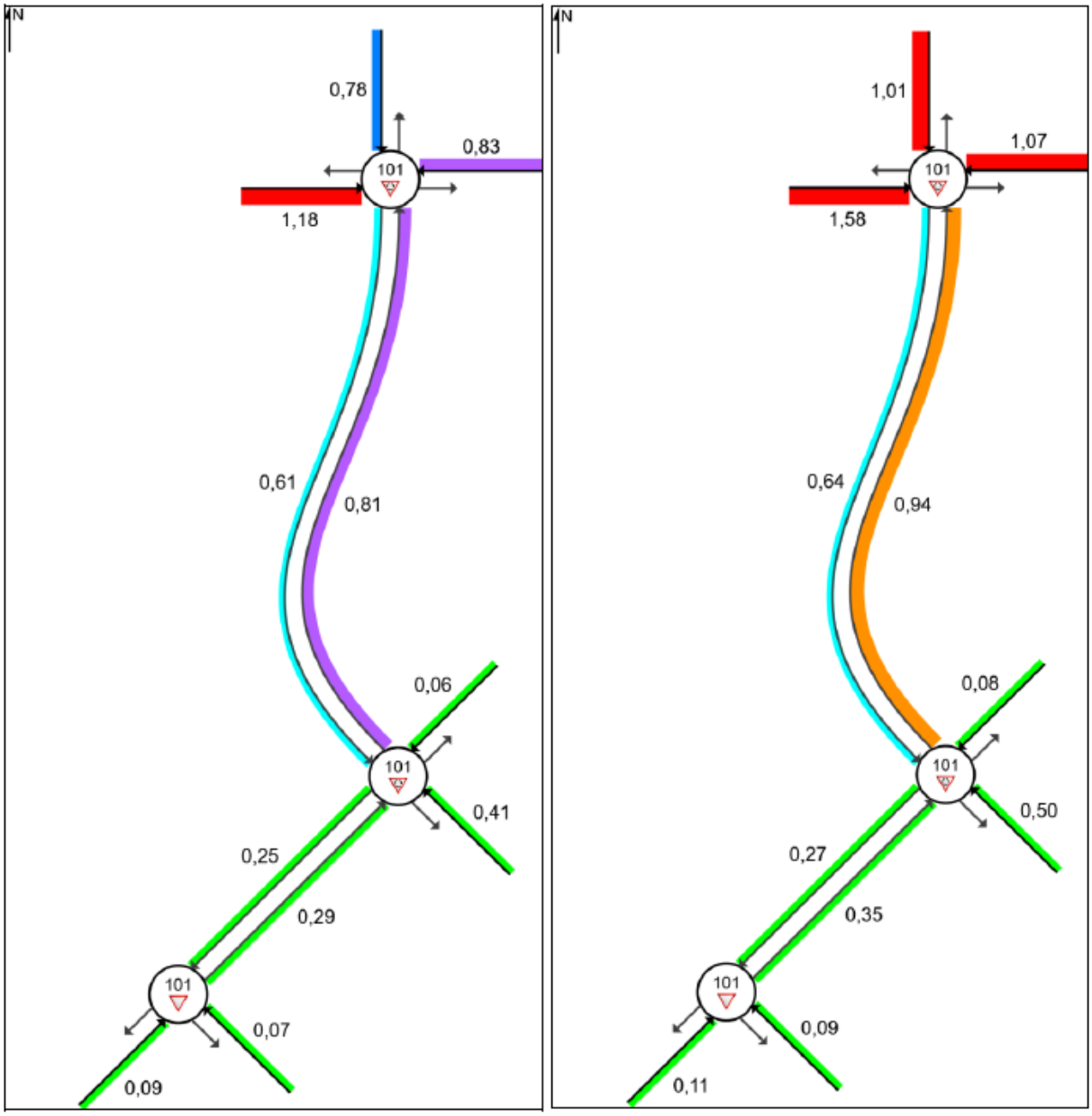
Figur 61: Beregnet belastningsgrad normal høysesong, fredag ettermiddag. Til høyre vises sensitivitetsanalyse med 20% mer trafikk enn prognosen (Hopen 2018).

Beregninger viser at kryssområdet fv.40/Stølsvegen/Bakkestølvegen har tilfredsstillende trafikkavvikling og god kapasitetsreserve selv med 20% avvik fra beregnet, framtidig trafikk. T-krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen har lav belastningsgrad fra tilfart med høyest trafikk, og er lite sensitiv for økt trafikk. Det er ikke behov for venstresvingefelt i T-krysset (maksimal kølengde for venstresving opp Stølsvegen er beregnet til 10 meter, dvs. liten/ingen risiko for tilbakeblokkering i rundkjøringen med Fv.40). Beregningene viser at flaskehalsen i trafikksystemet er hovedkrysset med Rv.7.



Figur 62: Beregnet belastningsgrad normal høysesong, lørdag formiddag. Til høyre vises sensitivitetsanalyse med 20% mer trafikk enn prognosen (Hopen 2018).

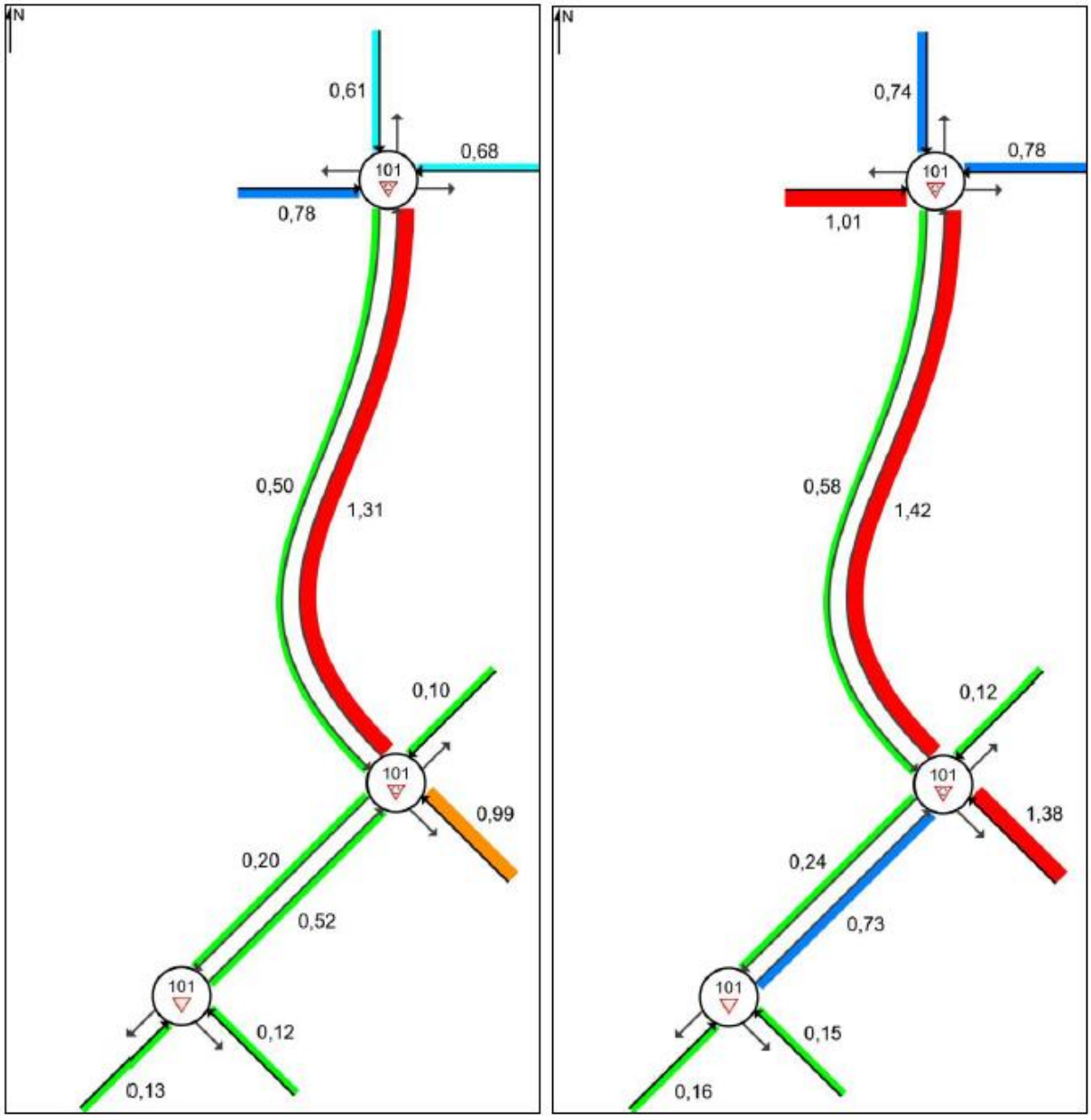
Beregningene viser at kryssområdet Fv.40/Stølsvegen/Bakkestølvegen har tilfredsstillende trafikk-avvikling og god kapasitetsreserve selv med 20% avvik fra beregnet, framtidig trafikk. T-krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen har lav belastningsgrad fra tilfart med høyest trafikk, og det er ikke beregnet behov for egne svingefelt i T-krysset. Flaskehalsen i trafikksystemet, også for denne situasjonen, er hovedkrysset med Rv.7, og arm fra Fv.40 har høyest belastningsgrad. Det må påregnes stor risiko for tilbakevirkning/kødannelser ned mot kryss med Fv.40.



Figur 63: Beregnet belastningsgrad toppbelastning (f.eks. påske), fredag ettermiddag. Til høyre vises sensitivitetsanalyse med 20% mer trafikk enn prognosen (Hopen 2018).

Beregningene viser det samme mønsteret som ved normal høysesong. Det er ikke store forskjeller mellom normal høysesong og toppbelastning. Toppbelastning synliggjør situasjonen under ekstrem høy belastning som skjer noen få dager i året, og er således ikke representativt for normalsituasjonen.

Beregningene underbygger imidlertid konklusjonen om at kapasiteten i planlagt kryssområde Fv.40/Stølsvegen/Bakkestølvegen er tilfredsstillende selv under korte perioder med maksimal trafikkbelastning, og at trafikkmønsteret fredag ettermiddag gir først og fremst tilbakevirkninger på Rv.7 og i Geilo sentrum.



Figur 64: Beregnet belastningsgrad toppbelastning (f.eks. påske), lørdag formiddag. Til høyre vises sensitivitetsanalyse med 20% mer trafikk enn prognosen (Hopen 2018).

Beregningene viser det samme mønsteret som ved normal høysesong. Det er ikke store forskjeller mellom normal høysesong og toppbelastning, men beregningene synliggjør at rundkjøringen med Rv.7 er sårbar for økt trafikkbelastning. Teoretisk, maksimal kølengde på Fv.40 strekker seg ca. 500 meter lengre sør fra kryss med Stølsvegen ved trafikkmengde som i prognosen. Det betyr økte forsinkelser for trafikk fra planområdet mot Geilo sentrum, men ingen tilbakevirkning/køer på lokalveinettet og T-krysset i retning planområdet.

Beregning med 20% mer trafikk enn toppbelastning påske er ikke en realistisk trafikksituasjon og er mer en teoretisk øvelse for å avdekke eventuelle tilbakevirkninger i trafikksystemet. Beregningen viser ingen vesentlige endringer når det gjelder dette i forhold til normal høysesong.

(Se også Hopen 2018, som følger planen.)

Kollektivtilbud – Satsingen på (privat) shuttlebuss til øvrig alpin- og overnattings-tilbud, buss til tog. Dessuten vil etablering av Kikutgondol som alternativ transport mellom Kikut og Vestlia/ Geilo kunne redusere noe trafikk, særlig internt på Geilo.

8.10 Barns interesser

Som følge av realisering av planforslaget vil aktivitetstilbudet for barn utvides i Vestlia, til glede for både besøkende og fastboende. Ny barneheis og omgivelser medfører økt satsning på å tilrettelegge for aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Planforslaget søker å etablere bærekraftige rammer for utviklingen av et omfattende område, nært barns oppvekstmiljø, der utviklingen/utbyggingen vil gå over flere tiår.

For særskilt ivaretakelse av barn og unges interesser i planleggingen, iht. PBL § 3-3, er rådmannen i Hol gitt fullmakt til å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges.

8.11 Sosial infrastruktur

Barnehage- og skolekapasitet er ikke relevant i sammenheng med fritidsboliger, planen får ingen konsekvens.

Imidlertid vil økning i antallet fritidsboliger og tilreisende føre til økt belastning på kommunens helse- og omsorgstilbud. Kommunen plikter å ha tilstrekkelig beredskap og helsetjenester for å bistå behovet, også til besøkende. Behovet vil stige proporsjonalt med antall enheter, men økingen kommer gradvis og langt fram i tid. Geilo legesenter er legevakt for hele Hol kommune og har store svingninger på pasient-henvendelser gjennom året. Tettstedsanalysen for Geilo gjengir at erfaringsmessig er sesong og antall høyaktivitetsdager i stadig økning. Ca. 60 dager i året er definerte som høyaktivitetsdager med bemanning på 2-5 medarbeidere og 2-5 leger. På slike dager er kommunale bygningsfasiliteter maks belastet. Tettstedsanalysen for Geilo oppgir at utbygging av 900 hytter kan skape opptil 10 % økning i antall henvendelser på høyaktivitetsdagene. Det kan og forventes økning i antall henvendelser gjennom hele året, noe som vil kunne «absorberes» i ordinær drift. En økning i omfang på 10 % tilsier om lag 15 flere henvendelser/konsultasjoner/behandlinger pr. høyaktivitetsdag. For å møte en slik aktivitetsøkning i legetjenesten, vil det være behov for styrking av medarbeider- og legepersonell. Utgiftene til en slik styrking estimeres til kr ca. 800 000 på årsbasis.

Hyttegjester har også krav på helsetjenester i hjemmet mens de oppholder seg i kommunen (jf. oppholdsprinsippet). Tettstedsanalysen oppgir 5-8 oppdrag pr. dag på hyttegjester på Geilo, og sprengt tjeneste på toppdagene, i dag. Tallene forventes å øke uavhengig av utbygging i Vestlia, grunnet økning i antall høystandardhytter i kommunen. En utbygging i Vestlia vil kanskje øke oppdragene med 10 %, som utgjør 0,5 oppdrag pr dag.

Tall fra Helfo, gjengitt i tettstedsanalysen, viser antall konsultasjoner hos legetjenesten i Hol kommune fordelt på pasienter bosatt i kommunen og pasienter med bostedsadresse utenfor kommunen med relativt store svingninger i fordelingen mellom innen- og utenbygds, sammenfallende med ferier. Det er sannsynlig at også framtidige fritidsboligeiere i Vestlia vil kunne benytte fastlegetjenesten i Hol, for å ev. unngå lengre ventetid i hjemkommunen.

8.12 Universell tilgjengelighet

Som beskrevet i kapittel 6, skal bygninger og uteområder utformes slik at de kan brukes av alle, i så stort omfang som mulig. Med unntak av brattere områder og frittliggende fritidsboliger (som er

unntatt fra krav) vil fellesareal og vegareal utformes slik at funksjonshemmede og mennesker med særlige behov har mulighet for å benytte området. Utbyggingen vil i så måte bidra til å utvide universelt tilgjengelig tilbud på Geilo.

8.13 Energibehov/energiforbruk

Energibehovet i Vestlia vil øke kraftig som følge av utbygging i Vestlia. Samtidig innebærer utbyggingen en mulighet til å integrere framtidsrettede grønne energiløsninger, som solceller eller annet, jf. Kvalitetsplan. Slik sett kan området utvikle seg til å bli et foregangsområde. Konkrete løsninger for energikilder og nettilkobling skal det inngå i dokumentasjonskrav knyttet ved søknad om tiltak, og kjennes ikke i detalj per i dag.

8.14 ROS – Risiko og sårbarhet

Under følger en omtale av de samme naturfarer og menneske-/virksomhetsbaserte farer som i refereres i kapittel 5 (dagens situasjon) og 6 (om planforslaget), i forhold til følger av en ev. realisering av planforslaget. Farer som hører naturlig sammen omtales samlet.

Skred: steinsprang, snøskred, sørpeskred, jordskred, flomskred og masseutglidning – Som følge av etablering av bygninger, heiser og nedfarter, vil deler av eksisterende skog måtte fjernes, noe som øker sannsynlighet for skred. Flere felt som tidligere ble vurdert lagt ut som byggeområder er nå regulert som skianlegg – et stort grønt areal i søndre halvdel av planområdet – der framtidige nedfarter skal etableres. Bestemmelsene utdyper sikringstiltak og krever utredning av hvordan de enkelte tiltakene vil påvirke skredrisikoen før gjennomføring av tiltak «Innenfor faresoneområdene for ras- og skredfare skal sikringstiltak inngå i søknaden». Ved gjennomføring av sikringstiltak jf. bestemmelser og til enhver tid gjeldende TEK, vurderes risikoen som akseptabel med hensyn på skredhendelser i planområdet.

Flom, overvann/urban flom, flominntrengning – Utbygging av fritidsboliger vil gi økt grad av tette flater, som igjen påvirker avrenning og flomveier. Et våtere og varmere klima kan forårsake større og hyppigere flommer i fremtiden. Flom i planområdet kan antakelig forekomme hyppig mtp. snøsmelting om våren, men særlig skadelige flommer vil trolig forekomme mindre hyppig. Byggetekniske standarder sikrer mot vanninntrenging. Bestemmelsene viser bl.a. til konkrete tiltak fra rapporten «Faresoner for flom og skred» (Asplan Viak 2013), som å f.eks. å grave bekkeløp fri for sedimenter på aktuelle strekk og ev. steinsette for å hindre erosjon, og etablere plastret flomløp som leder vannet til ønsket sted.

Ekstremnedbør – Realisering av tiltaket vil ikke direkte påvirke ekstremnedbør. Økt nedbør og ev. påfølgende flom omtales under avsnitt om flom. Det vurderes at prosjekteringsstandarder knyttet til ekstremnedbør er tilstrekkelige.

Skog- og gressbrann – på tross av områder med skog og hei i planområdet, er det i utgangspunktet ikke vurdert som særlig utsatt for skog og gressbranner, bl.a. pga. myrområder, bekker og lange perioder med snø. Realisering av tiltaket vil redusere omfang av naturlig vegetasjon og redusere skogbrannfare, samtidig som økt menneskelig nærvær øker generell brannfare. (Vestlia dekkes av Hol brannstasjon, med ca. 20 minutters utrykningstid.)

Radon – Radonforebyggende tiltak inngår som følge av teknisk forskrift. Realisering av tiltak påvirker ikke radonforekomsten i området.

Trafikkulykker – Planen vil bidra til omfattende økning i trafikk, men utbyggingen vil gå over flere tiår, slik at økningen vil være gradvis. Samtidig vil veinettet oppgraderes både ift. kryssutforming og infrastruktur, som planskilt krysning av Bakkestølvegen, og nye bilfrie transportmuligheter utgjør en del av planene knyttet til reiselivsutviklingen i planområdet. Parkering tilrettelegges nær adkomsten til området, noe som også bidrar til å hindre stor trafikkøkning lengre inn i området. Selv om planen bidrar til mer trafikk, bidrar den ikke nødvendigvis til økt risiko for myke trafikanter.

Transport og håndtering av farlig gods – Dette er regulert gjennom nasjonale og internasjonale regelverk og tema vurderes ivaretatt. Planen bidrar ikke til økt omfang transport farlig gods.

Grunnforurensing - Tiltaket medfører sanering av skytebane med kjent grunnforurensing iht. godkjent plan, hvilket ansees som svært positivt for Vestlia.

Uheldig samlokalisering kulturminner – Det er mange kulturminner i planområdet og KU vurderer at en utbygging i størrelsesorden 900 enheter vil gi liten til middels negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø i området. Ved direkte konflikt med kulturminner skal kunnskapsverdien disse innehar sikres gjennom en arkeologisk utgravning, noe som sikres i bestemmelsene. Det er lagt inn flere hensynssoner for bevaring/båndlegging av kulturminne/kulturmiljø i planen.

8.15 Jordressurser/landbruk

Naturressursene som er representerte i Vestlia har nokså lav verdi i dag. Samtidig er planområdet allerede i stor grad påvirket av menneskelige aktiviteter. Beitedyr i plan- og influensområdet vil imidlertid sjeneres av terrenginngrep og økt menneskelig aktivitet og ferdsel. Eksisterende vegetasjon og dyreliv vil bli påvirket ved at vegetasjon fjernes og fragmenteres til fordel for traseer og andre inngrepsformål. Dette vil også være negativt for sanking, jakt og bruk til utmarksbeite.

8.16 Teknisk infrastruktur

VA-detaljer og lokalisering av ev. nye trafoer må detaljeres i situasjonsplan ved byggesøknad eller detaljregulering, i de feltene det er påkrevd. Behovet for VA og strømforsyning vil øke, samtidig som deler av realisering av denne planen ligger langt frem i tid, og eksakt form på utforming kan ikke vurderes per i dag.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

900 enheter kan bidra til kommunale inntekter i form av eiendomsskatt, nærmere bestemt drøyt 6 millioner over 20år, gitt en sats på 2 ‰ og snittverdi på enhetene på omkring 3,5 millioner.

Løsninger for VA, avfall, mm. vil være innbakt i nye tiltak. Utbygger bekoster etablering, mens tilkobling, drift og vedlikehold gjøres av kommunen mot avgiftsbetaling. Dersom kommunen priser slike tjenester til selvkost, som det er grunnlag for å gjøre, vil 900 nye enheter ikke nødvendigvis være en økonomisk belastning for kommuneøkonomien, og med dette omfanget, om mulig, bidra til grunnlag for arbeidsplasser knyttet til drift av tjenester.

Tiltak av et slikt omfang, krever en viss styrking av legetjenesten og i noen grad helsetjenester i hjemmet, se avsnitt 8.11 for utdyping.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Beregninger hentet fra KU Samfunn viser at byggefasen kan tilføre 1,8 milliarder til lokaløkonomien og byggebransjen. Turistkonsum, dvs. penger besøkende legger igjen i overnatting, servering, transport, dagligvarer, aktiviteter, andre varekjøp og utgifter, kan ligge et sted mellom 100-200 millioner kroner, avhengig av i hvilken grad en lykkes med å leie ut fritidsboliger. Nye og utvidede tilbud (alpin, sykkel, velkomstsenter, drift av utleie, hotell, dagligvare) kan gi opptil 115-135 nye årsverk og styrke helårssysselsettingen. Stor kapasitet på utleiesenger vil kunne gjøre Geilo mye mer attraktiv for store reiselivsaktører, noe som sammen med utvikling og bredde i alpintilbudet, vil kunne bidra til å lokke flere tilreisende fra Mellom-Europa og Norden til Geilo.

Omfanget av private tjenester kan forventes utvidet med nye tilbud. F.eks. vil Velkomstsenteret etterhvert tilby et vell av tjenester:

- Renhold
- Myntvaskeri
- Vaktmestertjenester
- Utleie og service knyttet til ski, sykkel og andre friluftsaktiviteter
- Guidetilbud
- Dagligvarehandel
- Nye serveringstilbud
- Mm.

Hovedvekten av overnevnte tjenester vil være direkte knyttet til Vestlia. En viktig føring for planarbeidet har vært at planforslaget ikke skal legge opp til handel som konkurrerer med eksisterende handelstilbud i Geilo sentrum, der reguleringsplan definerer grensene for tettstedets handelsområde/ sentrumsområde. Dagligvarehandel er lagt inn som et avbøtende tiltak i forhold til økt trafikkpress mot Geilo sentrum, som til tider er overbelastet. Det skal ikke utfordre handelsvirksomheten i Geilo sentrum. Det vil kunne utvide kundegrunnlaget for eksisterende virksomhet. Samtidig som shuttlebusser og gondol skal gjøre det mulig å komme seg bilfritt fra Kikut til sentrum.

8.19 Interessemotsetninger

De største interessemotsetningene vil antakelig oppstå mellom dem som ønsker at Geilo skal hevde seg i framtidig konkurranse om å være en attraktiv helårsdestinasjon for reiselivet, og dem som mener at området og fasilitetene er tilstrekkelig utviklet som de er i dag. Ettersom Geilos næringsliv er tett knyttet til reiselivsnæringen for reiseliv, og reiselivsnæringen igjen er knyttet mot produktet Geilo som et sted for rekreasjon og friluftsliv i naturskjønne omgivelser, er det en skjør balanse mellom å utvikle og bevare. Dersom Geilo ønsker videre utvikling, fremstår Vestlia som et egnet område, jf. ABC-analysen. Vestlia er sentrumsnært og allerede benyttet til reiseliv og alpin, mm. Gondolbane i Vestlia kan knytte Kikutområdene nærmere Geilo. Kun mindre areal i Vestlia er i dag egnet til f.eks. turlangrenn, pga. terrengets karakter. Det områdene omkring Vestlia som vil oppleve økt press på løyper, dersom framtidens Vestlia bygges videre ut.

En typisk konflikt vil være mellom hensynet til naturmangfold og det mer klassiske friluftslivet på den ene siden, og ønsket om større grad av tilrettelegging og irreversible inngrep på andre siden.

For hytteeiere og andre brukere av Vestlia i dag, kan utbyggingen fremstå som mindre attraktiv, fordi den vil endre «produktet» de i sin tid valgte. Området vil dels endre karakter, som følge av høyrere utnyttelsesgrad, med høyere leilighetsbygg i nedre del og flere hyttefelt i midtre deler av lia. Like fullt vil også disse brukergruppene kunne nyte godt av tiltak som følger av en videre utbygging i Vestlia, knyttet til ny infrastruktur og aktivitetstilbud, skibro og gang- og sykkelforbindelser, trafikktiltak som rundkjøring, shuttlebusser og mulig dagligvare.

8.20 Avveining av virkninger

Konsekvensutredningen viser at en utbygning i størrelsesorden 900 enheter, 3 nye heiser med tilhørende nedfarter og aktivitetstilbud, velkomstsenter, hotell, mulig dagligvare, o.l. vil slå ulikt ut for de ulike utredningstema. Kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt gjennom bestemmelser, hensynssone, båndleggingssone og blågrønnstruktur. Landskapet kan tåle en del utbygging, men i forhold til bl.a. fjernvirkninger er de grønne arealene, og bevaring av store trær sentralt. Konsekvensene for naturmangfold vil i enkelte områder med særlig verdi bli negative, mens for jordbruksinteresser er omfanget mindre, i og med at bruken på dette feltet allerede er begrenset. For friluftsliv og rekreasjon vil brukere av tilrettelagte kommersielle tilbud oppleve et bredere og mer differensiert tilbud, noe som også vil kunne tiltrekke seg nye brukere. Mens utøvere av klassisk friluftsliv vil kunne oppleve mer press i sine områder – utenfor planområdet. Samfunnsringvirkninger vil være mange. Generelt vil turistkonsum og skatteinntekter øke og overføre midler til lokal- og kommuneøkonomi, samtidig som økt belastning på helsesektor og byggesaksbehandling vil gi noe økonomisk byrde. I overhengende grad ser en positive økonomiske ringvirkninger av videre utbygging, også fordi en utvikling mot helårsdestinasjon er positivt i sysselsettingsøyemed. Trafikkomfang vil også øke, men her skjer en rivende utvikling og utbygger er opptatt av å skape en destinasjon der bil ikke er et «must».

For de nærmeste naboene, dvs. dem som allerede eier fritidsbolig, eller på annen måte benytter fasiliteter i Vestlia jevnlig, vil utbygging skape både positive og negative følger. For de områdene som foreslås detaljregulert i denne planen, vil solforholdene ikke påvirkes og utsiktsforholdene bare i svært begrenset grad, da bebyggelsen skjer på områder som ikke ligger tett på eksisterende hyttebebyggelse.

8.21 Juridiske følger

Gjennomføringen av reguleringsplanen for Vestlia krever flere offentligrettslige og privatrettslige avtaler. For alle rekkefølgebestemmelser som i praksis innebærer kostnader for utbyggerne, må det etableres utbyggingsavtaler. Disse skal utformes av Hol kommune, men skal være en forhandlingsløsning mellom Hol kommune, Statens vegvesen og utbyggerne.

Det er ikke kjent om områdeplanen utløser offentlig innløsningsplikt eller ekspropriasjonstiltak. Første del av Bakkestølvegen er imidlertid regulert til offentlig vei som normalt forutsetter offentlig drift og vedlikehold.

9 Innkomne innspill

Da forslag til planprogram for Vestlia ble sendt på høring (2012) kom det seks merknader, som lå til grunn for revidering av planprogrammet. Innspillene kom fra følgende aktører: Buskerud Fylkeskommune, Fylkesmannen i Buskerud, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat, Siv. ark. Bodil Brattåker Stuestøl på vegne av Ragnhild Stuve/eier av 66/387; og Synnøve E. Holtung Eriksen/eier av 66/312. Hovedinnhold, samt vurdering av hvordan innspillene vil bli ivaretatt i planarbeidet følger under:

1) Avsender	Buskerud fylkeskommune ved Utviklingsavdelingen (BF)
Datert	15.10.2012
Hovedinnhold	BF seg positive til planprogrammets innhold og omfang, og mener at en felles områdeplan, som samordner eldre reguleringsplaner og i samarbeid med private aktører kan være et riktig plangrep. BF påpeker at vurdering og drøfting av fordelingen mellom turistformål og fritidsbebyggelse knyttet til denne konkrete planen vil kunne danne grunnlag for kommunens prinsipielle vurderinger i fremtiden. BF gjør oppmerksom på at regional plan for Hardangervidda er vedtatt, og at planområdet i sørøst så vidt berøres av denne planen. Regional plan for Hardangervidda bør være med i opplistingen av gjeldende overordna planer i planprogrammets kapittel 3.2.
Vurdering	Spørsmålet om fordeling mellom turistformål og fritidsbebyggelse ble behandlet i en egen prinsippsak i kommunestyret våren 2014. Regional plan for Hardangervidda tilføyes listen i planprogrammet, kapittel 3.2, overordnede planer.

2) Avsender	Fylkesmannen i Buskerud
Datert	19.10.2012
Hovedinnhold	Planprogram, viktige overordnede føringer: viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 24.6.2011. Planforslaget må redegjøre for hvordan nasjonale føringer er ivaretatt. Ber om at planarbeidet vektlegger hensynet til landskap og estetikk ved lokalisering og utforming av bygg og anlegg. Viser til Nasjonale forventninger og Den europeiske landskapskonvensjon. Forutsetter at naturmangfold av nasjonal eller regional verdi ikke blir negativt berørt. Ev. lokalt viktige miljøverdier må ivaretas. Planbeskrivelsen skal inneholde redegjørelse ift. §§ 8-12 i naturmangfold-loven. Gjør oppmerksom på at planområdet grenser til våtmarksområder som sammen m/Veslefjorden er registrert som svært viktig våtmarksområde for hekkende og rastende våtmarksfugl. Områdene har stor betydning som rasteplass for ande- og vadefugl, registrert en rekke sjeldne arter. Må utrede planforslagets virkning på disse naturverdiene. Dersom planforslaget omfatter bekkedrag, eller vil kunne påvirke nærliggende vassdrag, må forholdet til vassdrag belyses. (Viser til Regjeringenes miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, Nasjonale forventninger og § 1–8 i PBL). Planprogram, nærmiljø og friluftsliv: ivareta viktige kvaliteter, ikke dele opp/avskjære ev. sti- og løypenett. Barn og unges interesser vektlegges i tråd med rikspolitiske retningslinjer (RPR). Klima og energi: Nasjonale forventninger. PBL § 3-1- punkt g) Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging. Alternative energikilder og tilkobling til fjernvarmenettet skal vurderes. PBL gir kommunen hjemmel til å stille krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse i nye byggeområder. Transport: Utredninger for transportsystemet skal omfatte gang- og sykkeltraseer og kollektivtransport, vurderes ut fra nasjonale mål om reduserte utslipp av klimagasser. G/s-veger bør sikres i rekkefølge-bestemmelser. Forhold vedrørende transport og klima være relevant for type næringsvirksomhet det

	åpnes for; hensynet til Geilo sentrum må belyses og ivaretas. (Viser til RPR for samordnet areal og transportplanlegging, rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre og fylkesplan for handel, service og senterstruktur). Støy: MDs oppdaterte støyretningslinje T-1442/12, fra 2.7.12. Bebyggelse og uteoppholdsareal må sikres ift. denne. Dersom trafikkøkningen betinger støytiltak på eksisterende støyfølsom bebyggelse langs veisystemet, må det innarbeides i planen hvordan tilfredsstillende støyforhold skal sikres. Positivt å ikke videreføre eksisterende skytebane. Landbruk: Ev. landbruksinteresser innenfor området må omtales og vurderes, f.eks. ev. beiteinteresser. Våtmarksområder som sammen med Veslefjorden er registrert som svært viktig våtmarksområde.
Vurdering	Tatt til etterretning. Ivaretas gjennom landskapsanalyse for området. Det utarbeides redegjørelse mht. naturmangfoldloven. Naturmiljø utredes i egen rapport. Ivaretas, utredes gjennom konsekvensutredning for naturmiljø og friluftsliv. Alternative energikilder vurderes i planarbeidet. Ivaretas i det videre planarbeidet. Tatt til etterretning. Støyvurdering utarbeides. Landbruksinteresser utredes i konsekvensutredning.

3) Avsender	Statens vegvesen (SV) ved Anders O.T. Hagerup
Datert	24.09.2012
Hovedinnhold	SV fremhever at rekkefølgebestemmelse pkt. 1.4 i KDP Geilo må følges opp i den videre planleggingen og detaljeringen av utbyggingen i området. SV ønsker planområdet utvidet, slik at en utbedring av krysset med Fv. 40 inngår i områdereguleringen. Detaljering av kryssutforming er nødvendig for å sikre nødvendige arealer i planen. SV bemerker at ev. tiltak for gående og syklende, samt tilrettelegging for bruk av kollektiv transport må utredes, dokumenteres og sikres gjennomført i planen. SV gjør oppmerksom på at mangel på nødvendige tiltak på riks- og fylkesvegnettet og sikring av gjennomføring ved rekkefølgebestemmelse vil kunne føre til innsigelse til områdereguleringsplanen fra SV.
Vurdering	Innspill fra SV vedrørende planavgrensning legges til grunn ved fastsettelse av planavgrensning. Gang- og sykkelvei oppgraderes i planforslaget. Rekkefølgebestemmelser knyttet opparbeidelse av nye kryssløsninger er innarbeidet i bestemmelser. Kapasitetsvurderinger for makstime i høysesong er innhentet vedrørende 2 kryss ved adkomst, fv.40/ Stølsvegen og Stølsvegen/ Bakkestølvegen.

4) Avsender	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ved Heidi Mathea Henriksen
Datert	19.10.2012
Hovedinnhold	NVE bemerker at det i planområdet finnes flere lukkede bekkedrag som kan være sårbare for tilstopping, og mener det i forbindelse med planarbeidet bør ses på alternative flomveier dersom disse lukkingene går tett. NVE anbefaler at vassdrag skal reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL. §12-5 nr. 6, og at dersom det er spesielle bruks- eller vernehensyn langs vassdraget bør dette spesifiseres med underformål. NVE påpeker at det i tilknytning til vassdragene kan fastsettes en byggegrense på inntil 100 m av hensyn til sikkerhet, miljøverdier og friluftsliv i vassdragsnaturen.

	NVE bemerker at snøskredfare og annen skredfare i planområdet må vurderes. NVE bemerker at dersom det planlegges tiltak som berører vassdrag, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. vurdering etter vannressursloven.
Vurdering	Flom- og skredfare er tatt inn planprogrammets kapittel 6.2.2, som momenter som skal inngå i planbeskrivelsen. Egne utredninger er innhentet og følger planen. Momentene håndteres i arbeidet med ROS-analyse. Det omtales i planbeskrivelsen under avsnitt om grunnforhold og ROS. Egne bestemmelser er knyttet til flom- og skredsikring.

5) Avsender	Siv. ark. Bodil Brattåker Stuestøl, på vegne av Ragnhild Stuve, eier av 66/387
Datert	22.10.2012
Hovedinnhold	Stuestøl viser til at Stuve ønsker å dele sin tomt, som del av fortetning i eksisterende hytteområde. Stuestøl hevder at prinsippvedtak om deling av hyttetomter i Hol kommune gjør at en ikke vil få tillatelse til en slik deling, så sant det ikke gjøres som del av en regulering. Stuestøl og Stuve mener utvidelse innenfor regulert og etablert byggeområde for hytter bør vurderes ved deling av tomter der dette er ønskelig for grunneier. Stuestøl og Stuve ber om at deling av tomt 66/387 for oppføring av ny fritidsbebyggelse vurderes som del av regulering av området.
Vurdering	Innspillet vil bli vurdert ved utarbeidelse av planforslag. Konkludert med at *område*plan ikke kan gå i detalj som dette.

6) Avsender	Synnøve E. Holtung Eriksen, eier av 66/312
Datert	21.10.2012
Hovedinnhold	Holtung Eriksen med familie eier en hyttetomt som grenser til planområdet. Holtung Eriksen mener at området som grenser til 66/312 mot sør fortsatt bør være regulert til friluftsområde, som i reguleringsplan fra 1992 og reguleringsplan "Økle hyttegrend" vedtatt 2005. Holtung Eriksen med familie ønsker ikke utbygging eller andre inngrep i dette området. Holtung Eriksen mener området merket A i sørvestre del av planområdet (figur 1, side 5 i forslaget til planprogram) fortsatt bør være tilgjengelig som turistområde for alle. Holtung Eriksen mener at bevaring av området sørvest i planområdet som friluftsområde, og en forsiktig utbygging av resten av planområdet, vil være positivt for Geilo som turistdestinasjon Holtung Eriksen frykter at en utbygging av hele planområdet kan ødelegge opplevelsen av å ha hytte på fjellet, og at områdets særpreg vil bli borte. Holtung Eriksen påpeker at området har et rikt dyreliv, og at dyrenes levevilkår kan bli forverret ved utbygging. Hun peker også på at det i området finnes en rekke kulturminner.
Vurdering	Redegjørelse for konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv, naturmangfold og kulturminner vil inngå i planens konsekvensutredning, i tråd med planprogrammets kapittel 6.3.

Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn totalt to merknader, fra Buskerud Fylkeskommune og Statens Vegvesen. Under følger oppsummerte og kommenterte innspill:

Avsender	Buskerud fylkeskommune ved Utviklingsavdelingen
Datert	24.06.2013
Hovedinnhold	Har i brev 20.03.13 varsla egen uttale om kulturminne. Kulturvernkonsulent Jørn Jensen var på synfaring 16. 06.13.

	To eldre kulturmiljø innafor planområdet, Uthusslåtta 66/1 og Bakkestølen 68/2. Uthusslåtta: Rel. stor stølsvoll i slak nordvend li. Hytte nord og ned på voll, truleg frå 1960/ 70åra, nokre nyare hytter aust for voll, og tre stølshus. Øvst fjøs i bindingsverk med bølgjeblekktak, midt på ei stølsbu i bindingsverk med eternitplater på taket, trad. planløysing, nedst stor løe i bindingsverk med bølgjeblekktak, alle bygde mellom 1920 og 1950. Og eit par tufter etter eldre bygg. Vollen er ikkje i bruk og i byrjande attgroing. Jf. bygdeboka var Uthusslåtta opphavleg støl under øvre Uthus, og så bruka som slåtte. Fast busetting frå 1858. Seinare brukt som heimstøl. Uthusslåtta har middels/ høg verneverdi. Vollen i hovudsak uendra, husa autentiske og gode døme på stølshus frå denne perioden. Vil tilrå at heile stølsvollen vert omsynssone c vern av kulturmiljø. Bakkestølen: Rett vest for Uthusslåtta i skogkledd nordvend li, no hyttefelt, meste av vollen bygd med hytter, men både stølsbu, fjøs og løe står framleis. Stølsbua har trad tredelt planløysing, berre bua er i tømmer, mjølkebu og skjul i bindingsverk, taket delvis falle ned. Fjøset på hyttetomt, heilt inntil ny hytte. Fjøs i tømmer, nytt bordtak, i god stand, har flyttemerke. Løe omgitt av lauvskog, taket delvis falle ned, to rom, i bindingsverk med tømra naust, og bølgjeblekktak, dette er uvanleg byggjemåte. Stølsbua kan vera bygd tidleg på 1900-talet, løa er eldre. Fjøset truleg frå 1800-talet og er flytta, men veit ikkje frå kor. Bakkestølen var heimstøl til Verpe til 1894, etter det gjort til sjølvstendig bruk. I 1910 var det ikkje busetnad her. Stølsbua og løa i så dårleg stand at låg verneverdi. Fjøset får middels verneverdi, er av tradisjonell type, i god stand, men ikkje lenger i stølsmiljø. Stølsvollen får låg verneverdi, pga. framstår som del av hyttefeltet og dårleg stand på to av husa. Har ingen merknader til riving av stølshusa og ny bruk av det som er att på stølsvollen.
Vurdering	Merknad er tatt til etterretning, og framkomne opplysninger inngår i utredning om kulturminner, sammen med andre kilder.

Avsender	Statens Vegvesen
Datert	02.04.2013
Hovedinnhold	Ber om at kommunen oversender vedtatt planprogram. Viser, ang. oppstartsvarsel områderegulering, til uttale gitt i brev datert 24.09.2012, til offentlig ettersyn av planprogrammet, vedlagt.
Vurdering	Innspillet vil bli vurdert ved utarbeidelse av planforslag.

Sameiet Vestlia Hyttetun oversendte et innspill vedrørende områdeplan for Vestlia til Hol kommune 1.11.2017. Under følger oppsummering og kommentarer til innspillet:

Avsender	Sameiet Vestlia Hyttetun
Datert	01.11.2017
Hovedinnhold	Ber om at plankart endres for å omregulere egen eiendom til faktisk bruk, knyttet til reguleringsformål, eiendomsgrenser, adkomst og snuhammer; samt forslag til bestemmelser vedrørende arealformål, utnyttelse og høyde, høyde på tilgrensende bebyggelse, adkomstvei og gang- og sykkelvei.
Vurdering	Innspillet vil bli vurdert ved utarbeidelse av planforslag. De fleste av forespørslene er det funnet mulig å etterkomme.

10 Avsluttende kommentar

I kommunedelplan for Geilo (2010) hevdes det at «Utviding av alpinområdet og etablering av nye heisar og nedfartar vil vere med å utvikle alpinproduktet på Geilo både med omsyn til storleik og variasjon». Foreliggende områdeplan er basert på KDP Geilo (2010) vedtak om et overordnet og samlet blikk på videre utbygging og utvikling i området, uavhengig av tomtegrenser og grunneiers særinteresser. Planen er tuftet på en omfattende prosess, med mange involverte parter og hensyn. Planen skal danne grunnlag for flere tiårs utvikling i Vestlia.

Målsettingen for utvikling av Vestlia er å skape et best mulig terrengtilpasset, bærekraftig og kompakt fritidsboligområde, med et variert utbud av friluftsaktiviteter, sommer som vinter. Geilo, som nasjonalparklandsby og bærekraftig reiselivsdestinasjon, har samtidig som målsetting å ivareta natur, miljø og landskap som grunnlag for trivsel, rekreasjon, næring og arbeid. Utbyggingen av Vestlia er sentral, både fordi den er sentrumsnær og fordi den er omfattende. Planen må fremstå både miljømessig og økonomisk bærekraftig.

Det er uttalte mål for Geilo å utvikle seg i stadig større grad til en helårsdestinasjon, til å være blant landets fremste hyttekommuner, og å ta markedsandeler i det internasjonale markedet knyttet til alpin og opplevelsesturisme.

Vestlias beliggenhet – nært både handelssentrum og vidde, med muligheter for både sommer- og vinteropplevelser, tilgjengelig uten bil, med Ustedalsfjorden og turløype i front, samt alpinanlegg i ryggen – der snøen attpåtil ligger noe lengre utover våren – alt dette er med på å skape destinasjonen Vestlia. Denne planen tilrettelegger for å bygge videre på disse Vestlias styrker. I sentrum står satsningen på alpin og sykkel. Kikutgondol, barnetrekk og Økleheis, med tilhørende nedfarter, betyr en omfattende utvidelse og differensiering av tilbudet. Det er ikke bare mer av det samme. Kikutgondoler knytter Vestlia og Geilo tettere mot både fritidsboliger og alpintilbud på Kikut. Den vil tilby transport både i opplevelsesøyemed og i transportøyemed. Barneheis bidrar til å utvide lavterskel tilbudet, samtidig som den knytter ulike deler av Vestliatilbudet bedre sammen. Økle i vest vil bidra med flere brattere traseer, og slik sett komplementere Geilos totale tilbud, samtidig som det knyttes fysisk sammen med Vestlia for øvrig og Kikut. Det at hellingen i landskapet passer perfekt for terrengsykkel – et sterkt voksende segment i opplevelsesturismen, både nasjonalt og internasjonal – bidrar til at Vestlia kan være et senter for gode utendøropplevelser, særlig av det tilrettelagte slaget, både sommer og vinter. Til sammen utgjør dette en pakke som kan løfte Geilos attraktivitet og konkurransedyktighet betraktelig.

Markedet etterspør større volum på kommersielle senger, f.eks. for å skreddersy pakkereiser fra utlandet, med opphold på Geilo. Denne planen besvarer dette på en ny måte, i kraft av å tilrettelegge privateide fritidsboliger for utleie, men uten utleieplikt. Fritidsboligeiere kan benytte egen fritidsbolig etter eget ønske, samtidig som alt det praktiske tilrettelegges, slik at det skal være enkelt å leie ut og få inntekt av fritidsboligen. Dette kan gjøre det mulig og attraktivt for nye grupper potensielle fritidsboligeiere. Profesjonell tilrettelegging for utleie, med bookingsystem, vaktmester, ulike tjenester via velkomstsenteret, bidrar til å redusere den totale prislappen for eier og gjør vedlikehold o.a. enklere. Terskelen for å investere i fritidsbolig på Geilo senkes. Gruppen fritidsboligeiere differensieres.

Attraktiviteten på framtidige fritidsboliger i Vestlia nært knyttet til aktivitetstilbudet rundt. For det utenlandske segmentet, som kan bidra til større belegg i mellomuke, utenom toppene i sesongen, er det særlig alpin som er avgjørende. For mens nordmenn også ser på langrenn som attraktivt, er det alpin som er det eneste lengre sør i Europa.

Denne områdeplanen kan bidra til en positiv reiselivsutvikling på Geilo på flere plan, og kan medvirke til å nå kommunal målsetting om å være en av landets beste hyttekommune, med differensiert utbud av fritidsboliger og aktiviteter. Satsing på sykkel, etablering av velkomstsenter med ulike service tilbud, større volum på kommersielle senger, mm. vil bidra til å utvikle flere helårs arbeidsplasser. Samtidig sikrer planen infrastruktur som vil komme hele Geilo til gode, og åpner for mindre avhengighet av bil. Planen er ambisiøs og fleksibel.

11 Vedlegg

11.1 Vedlegg A: Økleheisens funksjon

Uttalelse fra alpinutvikler Bjørn Viker, vedrørende Økle heisens funksjon i Vestliaplanen, selv med opprinnelige Ecosign løypeskisser vest for planområdet tatt ut.

Bjørn Viker
Tordenskioldsgate 7
3513 HØNEFOSS

Geilo Holding AS
Vesleslåttvegen 11
3580 GEILO
Att: Andreas Smith-Erichsen

Hønefoss 21/2 2018.

VEDR REGULERINGSLAN FOR SKIHEISER OG NEDFARTER I OMRÅDET ØKLE PÅ GEILO.

Jeg har blitt spurt om å uttale meg i forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for blant annet utvikling av alpinområde Økle. Min uttalelse og vurdering er kun mot alpindelen av planforslaget.

Planleggingen av alpinområdet i Økle har i seg fire svarte nedfarter (XF, XG, XH, XI). Svart er den høyeste vanskelighetsgraden innen graderingen av alpine nedfarter. Forslaget for Økle slik det ligger nå har et betydelig areal av svart. Etter min vurdering vil anlegget stå seg bra selv om noen av disse nedfartene ikke blir bygget ut. Hoveddelen av markedet etterspør bakker med blå og røde nedfarter og det er derfor viktig at alpinanlegg har nok variasjon innen disse vanskelighetsgradene.

Et fremtidig alpinanlegg i Økle vil på østsiden av den planlagte heisen ta opp seks nedfarter av blått og rødt noe jeg vurderer som en styrke for prosjektet. Sammenkoblingen med Vestlia og Kikut vil forsterke antallet volumbakker ytterligere. Denne sammenkoblingen vil også gjøre at de to svarte bakkene i Vestlia M1F og M1E vil inngå i nedfartsnettet til Økle. Min vurdering er derfor at den svarte nedfarten XF er tilstrekkelig av graderingen svart i Økle da sett i sammenheng med de to nevnte svarte nedfartene i Vestlia. Jeg mener det derfor vil være fornuftig både produktmessig og markedsmessig å ta ut nedfartene XG, XH og XI av planforslaget for Økle.

Bjørn Viker
Alpinutvikler

asplan viak