

Planinitiativ

Reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde»

Dato: **24.03.2025**

Prosjektnr. 620459-06

Forord

Planinitiativet er revidert etter kommunestyrets vedtak i PS 25/25, og omfatter følgende tema:

- Rekkefølgekrav rundkjøring Fv40: Innslagspunktet vurderes
- Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring, og vurdering av justert linjeføring for kommunale veger.
- Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Rekkefølgekrav kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Vurdere differensiert og endrede innslagspunkter for VA
- Vurdere på nytt atkomst til Økle via Uthusslåtta.

Formelle opplysninger

Forslagsstiller:
SkiGeilo på vegne av grunneiere og utbyggere i
planen

Vesleslåtvegen 11
3580 GEILO

Plankonsulent:
Asplan Viak AS
Sundrejordet 4
3570 Ål

Oppdragsleder:
Eirik Øen
eirik.oen@asplanviak.no
tlf. 976 77 646

Generelt

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).

Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.

Innledning

Områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde ble vedtatt etter en mangeårig prosess. I sluttbehandlingen ble det innarbeidet omfattende rekkefølgebestemmelser, både på teknisk og grønn infrastruktur. Kapasitetsutfordringer og funksjonskrav ble sikret, og innledende prosess med utbyggingsavtale ble igangsatt mellom kommunen og SkiGeilo (som representant for aktørene i Vestlia). Asplan Viak AS bisto partene i møter. En utbyggingsavtale er kommunens verktøy for å sikre gjennomførbarheten av områdeplanen, og sørge for at de ulike aktørene bidrar med sin forholdsmessighet.

Det har gjennom hele prosessen vært lagt til grunn at en utbyggingsavtale skulle inngås, og komme som en naturlig del av videre prosess etter at områdeplanen ble vedtatt. Dette underbygges gjennom vedtak i kommunestyret om bruk av utbyggingsavtale og de politiske vedtak som ble gjort under prosessen. Det vises i den sammenheng til;

Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

- Prinsippsak – Utbyggingsavtaler etter §64, k-sak 31.08.2006
- Partnerskapsdestinasjonen Geilo, k-sak 53/2008
- Kommuneplanens samfunnsdel, 2018 -2030
- Kommunedelplan for Geilo, 24.06.2010
- Handlingsplan for stier og løyper i Hol kommune, 2017 – 2021

Se vedlagte dokument «Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler», oppsummert av SkiGeilo Utvikling AS (04.01.2024).

Politisk vedtak under prosessen:

- Planprogram, stadfestet 31.01.2013
- Kommuneplanutvalget, vedtak 28.05.2015
- Revidert planprosess og fremdrift fra Hol kommune 17.08.2015
- Konseptplan for Vestlia Reiselivsområde, signert 04.11.2016
- Innlevert planmateriale 1.gangsbehandling 01.08.2019
- I planbeskrivelsen for områdeplanen, bl.a. kap 8.1 Juridiske følger

Vedlagt dokument «Utbyggers forventning til utbyggingsavtaler Vestlia Reiselivsområde», forfattet av SkiGeilo Utvikling AS (04.01.2024).

Forslagstiller ønsker med dette planinitiativet å tydeliggjøre Hol kommune sine vedtak og føringer som er lagt til grunn for bruk av utbyggingsavtaler, herunder også i prosessen med områdeplanen for Vestlia reiselivsområde. Bruken av utbyggingsavtaler i dette tilfellet er klart i tråd med målsettingen om at planer skal være gjennomførbare og forutsigbare, jf. plan og bygningsloven (PBL) og veileder for reguleringsplaner fra Kommunal- og distrikts departementet.

SkiGeilo har siden vedtak av områdeplanen i september 2021 jobbet kontinuerlig med gjennomføring av rekkefølgekravene. Vedlagt følger dokument «Status rekkefølgebestemmelser per januar 2024».

Områdeplanen er ikke gjennomførbar uten tilhørende utbyggingsavtale. Det er usikkerhet av hensyn til natur og miljø, grunneierforhold og ikke minst økonomi.

For at planen skal være gjennomførbar, så må enkelte av rekkefølgebestemmelsene få endret ordlyd og innslagspunkt, og utbyggingsavtale for de berørte rekkefølgekravene må igangsettes med formål å sikre behov, kvalitet, finansiering, gjennomføring og forholdsmessig fordeling mellom de ulike utbyggerne som sokner til tiltaket.

Dette planinitiativet foreslår følgende endringer av planen

- Rekkefølgekrav rundkjøring Fv40: Innslagspunktet vurderes
- Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring, og vurdering av justert linjeføring for kommunale veger.
- Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Rekkefølgekrav kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes
- Vurdere differensiert og endrede innslagspunkter for VA
- Vurdere på nytt atkomst til Økle via Uthusslåtta.

Det er nødvendig at arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl kap.17 gjennomføres parallelt med denne planprosessen.

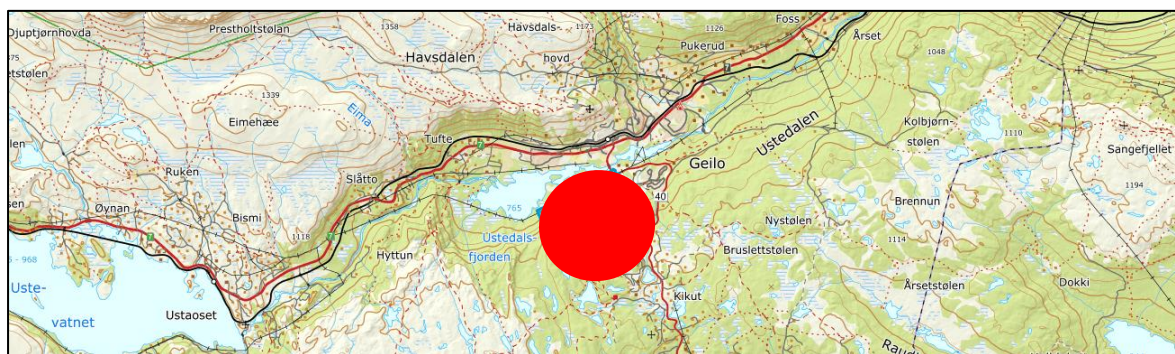
En vedtatt plan skal være gjennomførbar og forutsigbar for aktørene og berørte parter. Planen må tilpasses for å sikre gjennomføring og langsiktig forutsigbarhet. Med gjennomføring ligger det også gjennomførbarhet av rekkefølgekravene.

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å revidere områdereguleringsplanen for Vestlia reiselivsområde slik at planen blir gjennomførbar, og sikrer realisering av planen for reiselivsnæringen, lokalsamfunnet og Hol kommune, jf. endringspunktene omtalt ovenfor. I dette ligger også gjennomføring og realisering av nødvendige rekkefølgekrav.

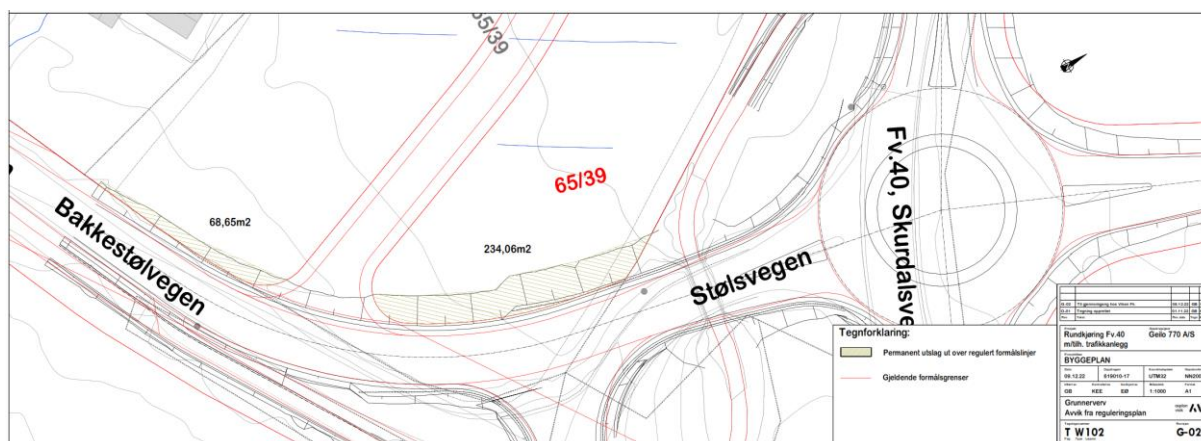
b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i Vestlia på Geilo og vil i aller vesentligste grad være likt som i gjeldende plan.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet på Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Områdereguleringsplanen er vedtatt, og virkningene av planen er tidligere vurdert.



Figur 2: Utvidelse av planområdet illustrert med grønn skravur.

Planområdet vil måtte justeres litt i øst for å tilpasse seg godkjent byggeplan for rundkjøringen med tilhørende vegarealer. Arealendringen knyttet til annet vegareal er begrenset, og nødvendig for å unngå etablering av en betydelig støttemur. Som et alternativ er det ønskelig å vurdere en justert linjeføring for Bakkestølvegen/Stølsvegen for om mulig å redusere inngrepet på eiendom 65/39.

Rekkefølgekrav og innslagspunkter vurderes endret. Intensjonen med planen ivaretas.

Endringene vurderes å gi små konsekvenser utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom reguleringsendringen legges det ikke til rette for ny eller mer bebyggelse enn i gjeldene plan.

Justeringene som ønskes gjennom endringen er:

1. Rekkefølgekrav for rundkjøring Fv40 m/tilhørende anlegg, jf.pkt. 7.2 b)
2. Utvide/tilpasse vegareal i forbindelse med rundkjøring, jf. byggeplan
3. Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen, jf. pkt. 7.2 f)
4. Rekkefølgekrav for helårskryssing av Ustedalsfjorden, jf. pkt 7.2 o)
5. Rekkefølgebestemmelse kulvert under Fv40, jf. pkt 7.2 m) - n)
6. Rekkefølgekrav VA, jf. pkt. 7.2 h) - k).
7. Vurdere atkomst til Økle på nytt.

1) Rekkefølgekrav for rundkjøring Fv40 m/tilhørende anlegg

Rekkefølgekrav for rundkjøring Fv40 m/tilhørende anlegg: Innslagspunkt vurderes.

Endre innslagspunktet for rundkjøring fv. 40 jf. pkt. 7.2 b), med utgangspunkt i en ny oppdatert trafikkanalyse.

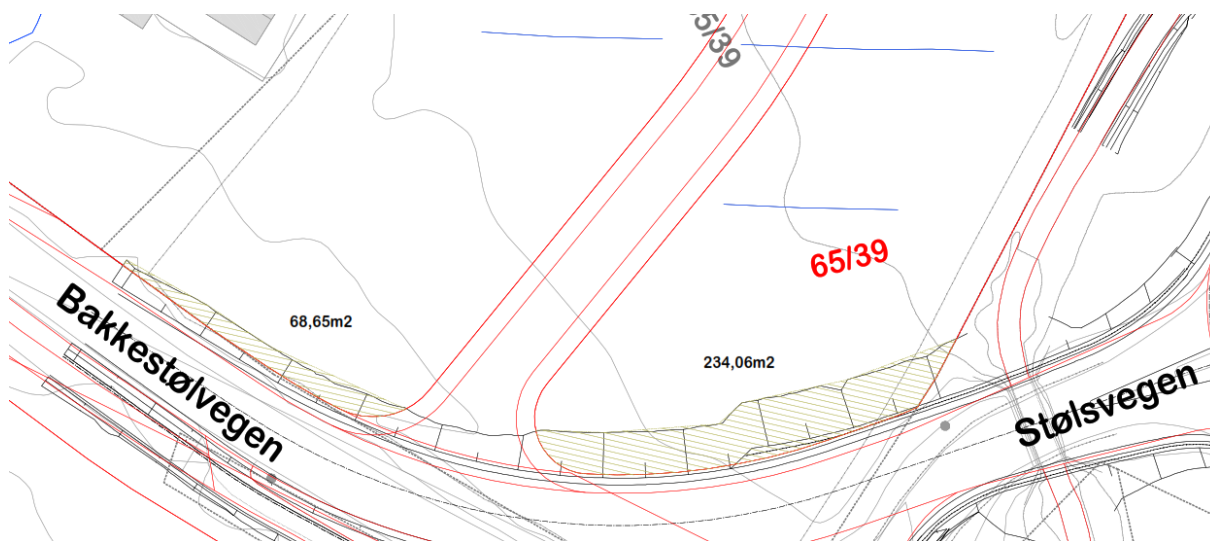
Trafikkanalysen som lå til grunn for områdereguleringen dokumenterte innslagspunktet til ca. 450 enheter. Analysen er utarbeidet i 2018, og vil bli oppdatert som grunnlag for revidert innslagspunkt.

SkiGeilo har hatt dialog med Viken Fylkeskommune om rundkjøringen, og fylkeskommunen har bekreftet at de vil godta endret innslagspunkt, jf. vedlagte referat fra møter.

Det er igangsatt arbeid med en gjennomføringsavtale med Buskerud Fylkeskommune. Rundkjøringen er detaljprosjektert, og byggeplanen er godkjent av Viken Fylkeskommune.

I ønsket utbyggingsavtale med Hol kommune for rundkjøringen må tiltak på Bakkestølvegen/Stølsvegen med tilhørende anlegg inkluderes.

2) Utvide/justere vegareal i forbindelse med rundkjøring



Figur 3: Illustrerer område med behov for utvidet veiareal – grønn skravur.

I forbindelse med detaljprosjekteringen av den regulerte rundkjøringen med tilhørende anlegg har det blitt avdekket at fyllingsfoten mot gnr./bnr. 65/39 ikke vil komme innenfor areal regulert til veiareal. Slik det ligger i gjeldene plan vil det måtte bli en høy vegmur mot Solli-eiendommen. Ved å utvide arealet vil man kunne unngå dette. Å regulere inn arealet er ønskelig før påfølgende grunnervvervprosess. Endringen vil medføre at vegarealet i krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen må utvides med ca. 0,3 daa. Byggeplanen er godkjent av Viken Fylkeskommune (22.11.2023).

Som et alternativ til regulert vegtrasé vil en i prosessen utrede og vurdere om justert linjeføring for Bakkestølvegen og Stølsvegen er en bedre løsning. Det vil i så fall bety at Stølsvegen gis prioritert linjeføring som hovedveg fra ny rundkjøring, og Bakkestølvegen blir sekundærveg med T-kryss og vikeplikt for Stølsvegen. Dette er i prinsippet slik dagens trafikkavvikling er - med Stølsvegen som hovedveg fra Fv40.

3) Rekkefølgekrav kryssing Bakkestølvegen

Rekkefølgekrav kryssing Bakkestølvegen: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes.

Endre innslagspunktet for kryssing av Bakkestølvegen, jf. pkt. 7.2 f), med utgangspunkt i en ny oppdatert trafikkanalyse.

Det er gjennomført trafikkreduserende tiltak i område med avgiftsbelagt parkering og skibuss.

4) Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden Pkt 7.2 o)

Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes.

Ordlyden til rekkefølgekravet er; «Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter».

Opprinnelig var rekkefølgekravet satt med igangsettingstillatelse på 450 enheter. Rekkefølgekravet ble sent i planprosessen flyttet til igangsettelsestillatelse før første enhet. Planprosessen vil vurdere rekkefølgekravet opp mot funksjon, dimensjoneringskriterier, plassering og innslagspunkt.

Skiløypa Ustedalsfjorden rundt går i dag fra Geilohallen og rundt Ustedalsfjorden på begge sider av vassdraget. I Geiloområdet er det i reguleringsplaner sikret trasé for skiløype rundt Ustedalsvassdraget. Disse er pr d.d. den vedtatte skiløypetrase for Geilo. Dagens skiløype følger i hovedsak regulert trasé.

Ny helårskryssing av Ustedalsfjorden, som er et rekkefølgekrav i planen, er ikke konsekvensutredet og det foreligger heller ingen reguleringsplan for tiltaket.

Slik rekkefølgekravet er vedtatt skal et kryssingspunkt over vassdraget være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til nye enheter. Dette sees som ikke gjennomførbart av flere grunner:

- Det vil ta anslagsvis 5-6 år før rekkefølgekravet er gjennomført.
- Etter en samla økonomisk vurdering med denne tidslinjen vil heller ikke områdeplanen være gjennomførbar.
- Plassering og utforming av et nytt kryssningspunkt er ikke avklart. Et slikt tiltak vil kreve konsekvensutredninger, reguleringsplan og koordinering med sti- og løypeplan for Ustedalsfjorden rundt.
- Usikkerhet knyttet til hydrologiske konsekvenser og flom ved en brukonstruksjon i vassdraget. Omfang og konsekvenser av flomsikringstiltak er uavklart.
- Det finnes ingen begrunnelse for behovet for at innslagspunktet til helårskryssingen ble forskjøvet fra 450 til før første enhet.
- Det er i dag en etablert helårskryssing i gangbrua som går parallelt med Fv40. Denne brua gir en tilfredsstillende kryssing av vassdraget i dag.

5) Rekkefølgekrav til kulvert under Fv40 Pkt 7.2 m) - n). (8)

Rekkefølgekrav til kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Rekkefølgekravet og innslagspunkt vurderes.

Det er en eksisterende kulvert under Fv40 ved kulturkirka som er 5,0 meter bred og som skiløypa går gjennom i dag.

6) Rekkefølgekrav VA Pkt 7.2 h) - k)

Parallelt med omsøkte planendringer jobber Hol kommune og SkiGeilo m.fl med utbyggingsavtale. Arbeidet med nødvendig VA-dokumentasjon utføres av Asplan Viak på oppdrag for kommunen og SkiGeilo. Denne dokumentasjonen vil legge grunnlaget for å synliggjøre nødvendige tiltak, kapasitet og innslagspunkter. Rekkefølgebestemmelsene justeres og utbyggingsavtale inngås.

7) Vurdere atkomst til Økle

Forslagsstiller har i dialog med berørte parter vurdert atkomst til Økle på nytt, basert på prinsipp-løsning om atkomst direkte fra Uthusslåtta i øst, jf. opprinnelig planforslag. Teknisk gjennomførbarhet og konsekvenser er utredet, og planskilt kryssing (kulvert) som tidligere skissert er ikke gjennomførbart. Det er nå ønskelig å vurdere vegalternativet uten kulvert og konsekvensene at dette i omsøkte planrevisjon. En vegomlegging vil medføre behov for tomtejusteringer mm.

Hytte-eierne i Økle har tidligere argumentert for dette vegalternativet.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Føringene for utnyttingsgrad og byggehøyder vil være som i gjeldende plan.

Endringene påvirker ikke bebyggelse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene setter krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Endringene påvirker ikke fastsatte kvaliteter.

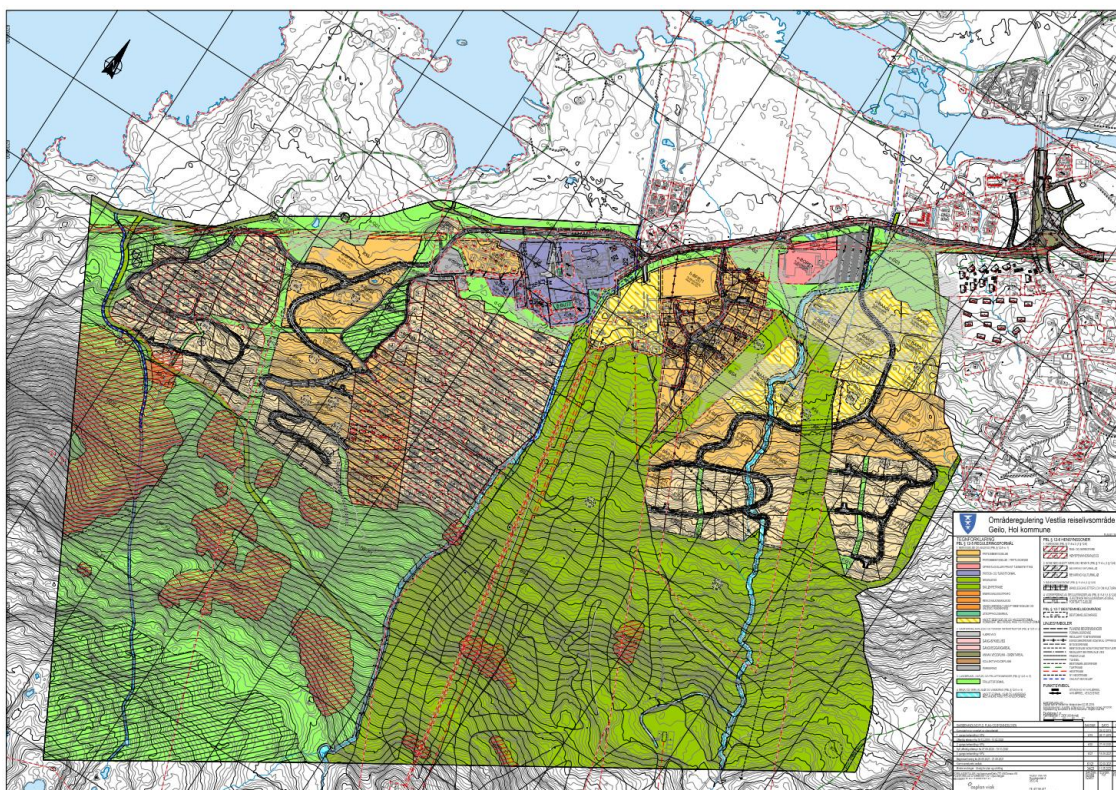
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Endringene er primært knyttet til innslagspunktene for rekkefølgekrav, og vil ikke gi endrede konsekvenser for landskapet og/eller omgivelsene.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende føringer for planområdet ligger i områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde, PlanID 4181, ikraftsettelsesdato 02.09.2021.

Utarbeidelse av planen baserte seg i sin tid på at området var avsatt til reiselivsområde i kommunedelplan for Geilo, 2010. Områdereguleringsplanen inkluderer i dag fritids- og turistformål, veganlegg, grøntstruktur, alpinanlegg, offentlige formål, fritidsbebyggelse i form av hyttetomter, leilighetsbygg og leilighetsbygg tilrettelagt for utleie og blandet formål. Det skal etableres infrastruktur i form av m.a. adkomstveier, vann- og avløpsledninger. Dette i tillegg til annen infrastruktur definert i planens bestemmelser.



Figur 4: Plankart gjeldene plan.

Bruk av utbyggingsavtaler er en del av utbyggingspolitikken i kommunen, ref. vedlagte dokumenter.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utvidelsen av vegarealet i forbindelse med rundkjøringen sees på som utelukkende positivt. En vil unngå en betydelig vegmur, noe som heller ikke var intensjonen i forbindelse med planprosessen. Arealbehovet ble avdekket i forbindelse med prosjektering av byggeplanen for rundkjøringen. Tiltaket vil også tilpasse seg omgivelsene landskapsmessig bedre uten mur, og ressursbruken reduseres. Alternativet til en utvidelse av vegareal på eiendom 65/39 er å justere linjeføringen på Bakkestølvegen/Stølsvegen. Dette vil gi mindre inngrep på 65/39.

Flytting av innslagspunkter for rekkefølgekrav og supplering med utbyggingsavtaler vil ikke tilsidesette intensjonen med planen, men det vil påvirke når tiltakene gjennomføres og ferdigstilles. Utbyggingsavtaler vil sikre finansiering og gjennomføring av planen på en god, ryddig og transparent måte.

For aktørene i området vil endringene legge til rette for en hensiktsmessig fleksibilitet i utviklingen, og bidra til å sikre riktige investeringer i de riktige tiltakene - til rett kostnad og til rett tid. Videre vil utbyggingsavtaler bidra til finansiering av allmennyttig infrastruktur.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det er tidligere blitt utarbeidet en ROS-analyse for gjeldende plan. Det utarbeides ikke ny ROS-analyse, men det vil gjøres en vurdering av sikkerhet/risiko og sårbarhet ift. endringene.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- Buskerud Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Brann- og redningstjeneste i Hol kommune
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal renovasjon
- Berørte grunneiere og naboer

• Allmennheten varsles gjennom annonse
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Hol kommune. Det vil i planarbeidet være viktig med god dialog og informasjonsflyt.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt
Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplysning av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Intensjonen med planen opprettholdes med de foreslåtte endringene. Flytting av innslagspunktene for rekkefølgekravene vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Virkninger av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen.
Vedlegg: ▪ Oppsummeringsnotat: Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler - SGU ▪ Forventningsnotat; Utbyggingsavtale - SGU ▪ Status rekkefølgekrav januar 2024 ▪ Infoskriv Utbyggingsavtale - AV ▪ Møtereferat mellom SGU og VFK ▪ Byggeplantegning TW101 - AV ▪ Byggeplantegning TW102 - AV ▪ KPU-sak PS27/24 ▪ Brev fra SkiGeilo Utvikling AS, datert 10.09.2024 ▪ KS-sak PS125/24