

Planinitiativ

Revidering «Områdeplan for Vestlia reiselivsområde» – Vestlia Resort

Dato: 10.04.2025

Prosjektnr. 650418-01

Formelle opplysninger	
<u>Forslagsstiller:</u> Bakkestølvegen 81 AS Bakkestølvegen 81 3580 GEILO	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål <u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646
Forord	
Planinitiativet er revidert etter kommunestyrets vedtak i PS 26/25. I vedtaket fremgår det at; «<i>Hol kommunestyre vedtar å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:</i> a) <i>Endring av planinitiativ fra Vestlia Resort – endring av utnyttingsgrad fra 40-60% BYA».</i> Oppstartmøte med kommunens planavdeling ble gjennomført 02.04.2025, og det ble avtalt at revidert planinitiativ skal redegjøre for innholdet som det planlegges for med en økt utnytting fra 40-60%BYA, og en ny vurdering av disse tiltakene etter KU-forskriften.	

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 planinitiativet er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre en reguleringsendring av *områdeplan for Vestlia reiselivsområde* (PlanID 4181). Det er ønskelig å endre utnyttelsesgraden for feltene BFT 1-7 (Vestlia Resort) fra 40% BYA til inntil 60 % BYA.

Feltene BFT 1-7 (Vestlia Resort) er i gjeldende plan satt av til fritid- fritids og turistformål, herunder hytter, leiligheter/appartement for utleie og salg, samt hotell/vertshus med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie og fritidsaktivitet.

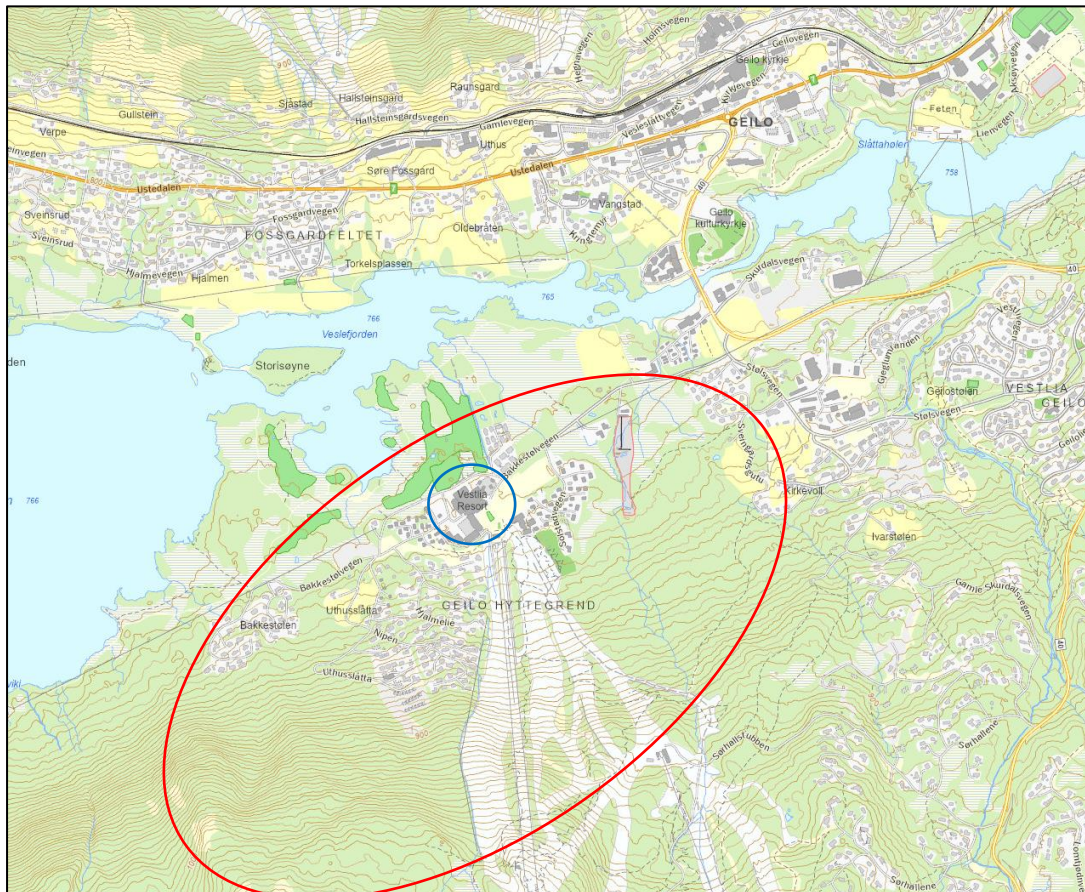
Det jobbes med konseptuering for videre utvikling av Vestlia Resort. Dette gjøres i to faser, der fase 1 er en utvikling innenfor gjeldende plan (40% BYA). Fase 2 viser at en optimalisering av utnyttingspotensialet for området vil kunne ligge et sted mellom 50% og 60% BYA. For nærmere vurderinger av utnyttingsgrad vises det til pkt. c) nedenfor.

Til orientering så har flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50 % BYA. Dette er områder tilrettelagt for fritidsbebyggelse eller kombinert bebyggelse.

Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60 % BYA.

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

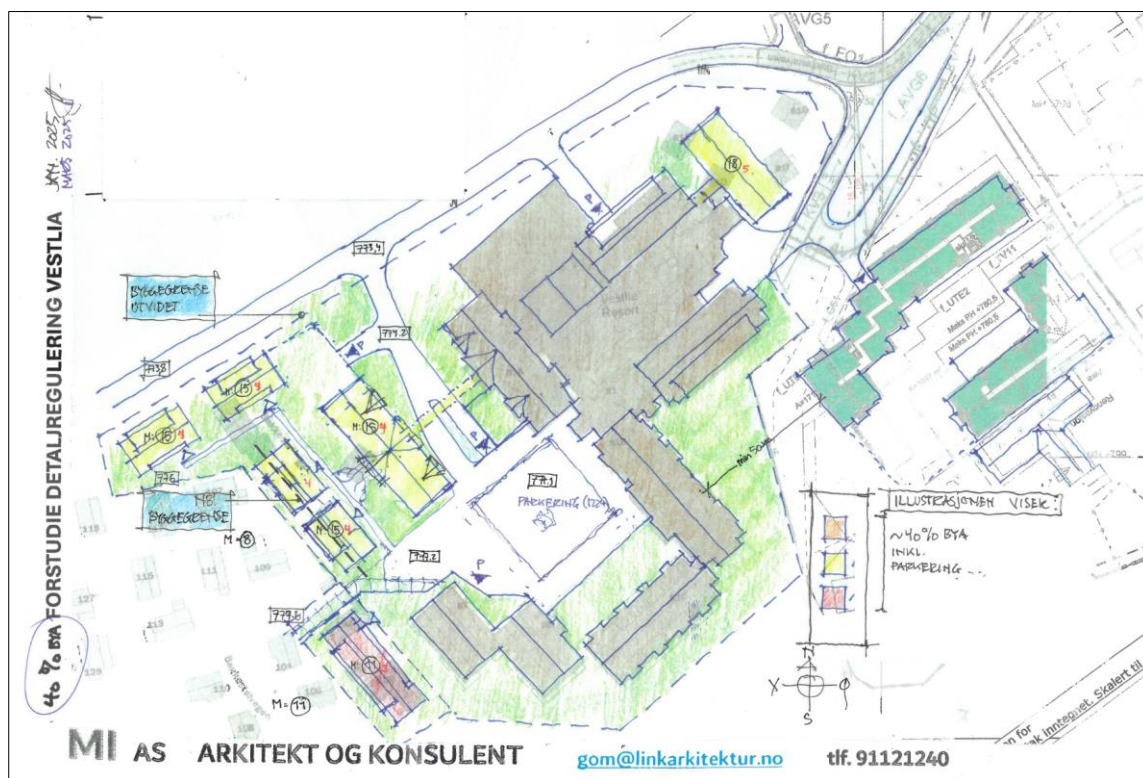
Planområdet vil være likt som i gjeldende plan og planarbeidet vil være en revisjon av gjeldende plan. Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringen vil heller ikke påvirke gjennomføringen av planen.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdets (områdeplanen) plassering på Geilo med rød, stor sirkel. Liten blå sirkel viser området for ønsket endring.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Link Arkitekter har jobbet med videreutvikling av Vestlia Resort basert på gjeldende plan med 40% BYA, og en mulig fase 2 med inntil 60% BYA. Illustrasjonene under viser utviklingspotensialet for de to fasene, og en vurdering av bruksarealer.

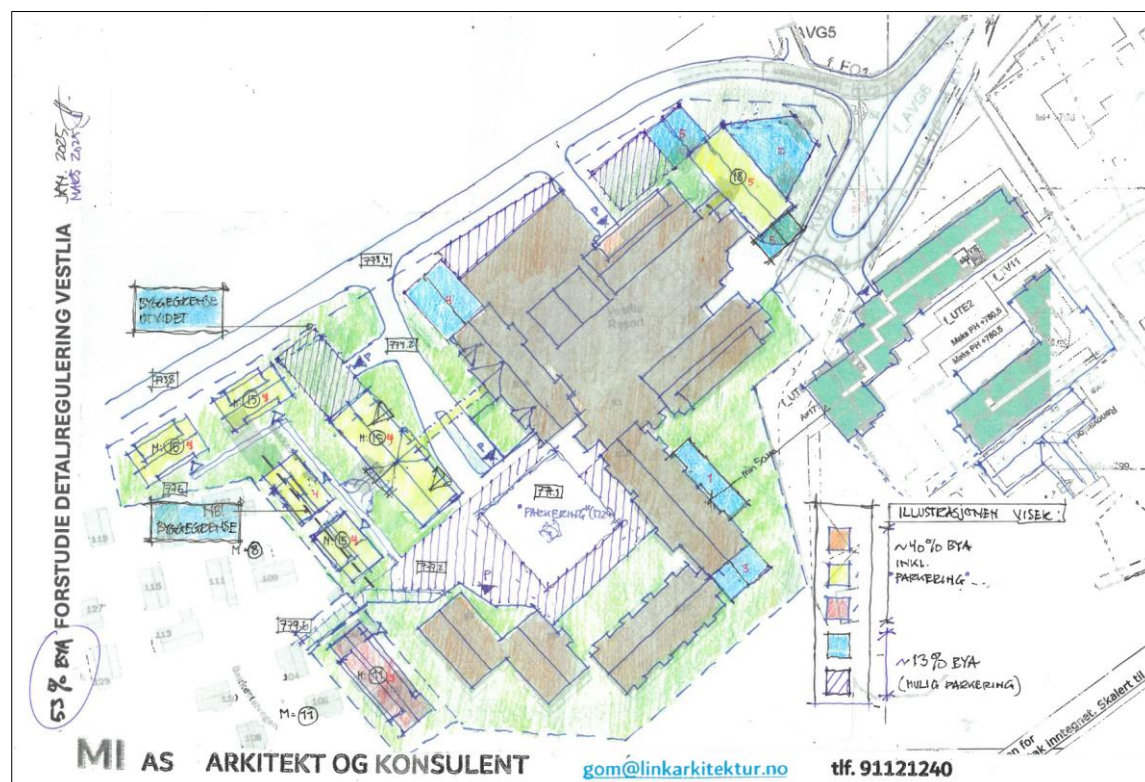
Fase 1 - utvikling iht gjeldende plan

Skissen over viser Link Arkitektur sitt konseptet for utbygging av resterende kapasitet innenfor gjeldende reguleringsplan. Utnytting på 40% BYA omfatter bygging av ca. 12 000 m² BRA ift dagens situasjon. Utbyggingen vil få en fordeling leiligheter, hotellrom, servicearealer og parkering på bakkeplan. Sengekapasiteten antas fordelt 50/50 mellom leiligheter og hotellrom, og utbyggingen vil gi anslagsvis 100 nye leiligheter og 100 nye hotellrom.

Fase 2 - Omsøkte økning av utnyttingsgrad til inntil 60% BYA

Omsøkte økning av utnyttingsgrad fra 40 til inntil 60% BYA skal benyttes til optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc. I tillegg vil økningen av BYA gi mulighet for etablering av anslagsvis 50-70 nye enheter.

Skissen under viser Link Arkitektur sitt konseptet for videreutvikling av Vestlia Resort sitt område, og omfatter en utnytting på ca. 53% BYA. Økningen i bruksareal er ca. 4500 m².



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er igjennom reguleringsendringen kun ønskelig å endre utnyttelsesgraden fra 40% BYA til inntil 60 % BYA.

Byggehøyder og øvrige kvalitetskrav vil forbli uendret.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet. Reguleringsbestemmelsene setter krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.

Bestemmelser knyttet til funksjonell og miljømessig kvalitet vil forbli uendret.

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

Vestlia Resort omfatter en betydelig bygningsmasse pt, og ligger i tilknytning til bunnstasjonsområdet for skisenteret i Vestlia. Omkringliggende områder er delvis utbygd, og/eller er planlagt utbygd iht vedtatt områdeplan for Vestlia Reiselivsområde.

Vedtatte kvalitetskrav og bygningshøyder skal ikke endres, planendringen skal kun omfatte en optimalisering av utnyttingsgraden (BYA) på hotelltomta.

Omsøkte endring av utnyttingsgrad (BYA) for et allerede godkjent hotellområde i dalbunnen, og i et av kjerneområdene for reiselivssatsingen på Geilo, vurderes å ikke få vesentlige negative virkninger for landskap og omgivelser.

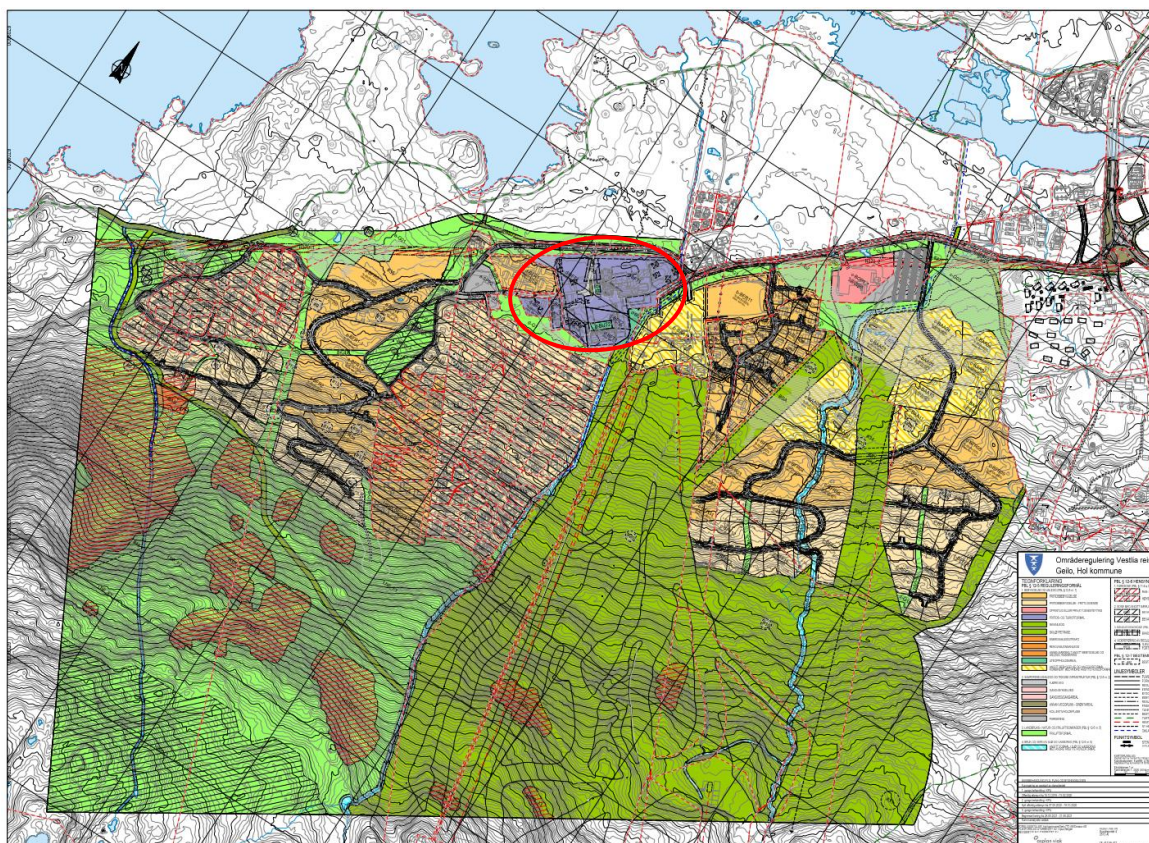


Foto: vestlia.no

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

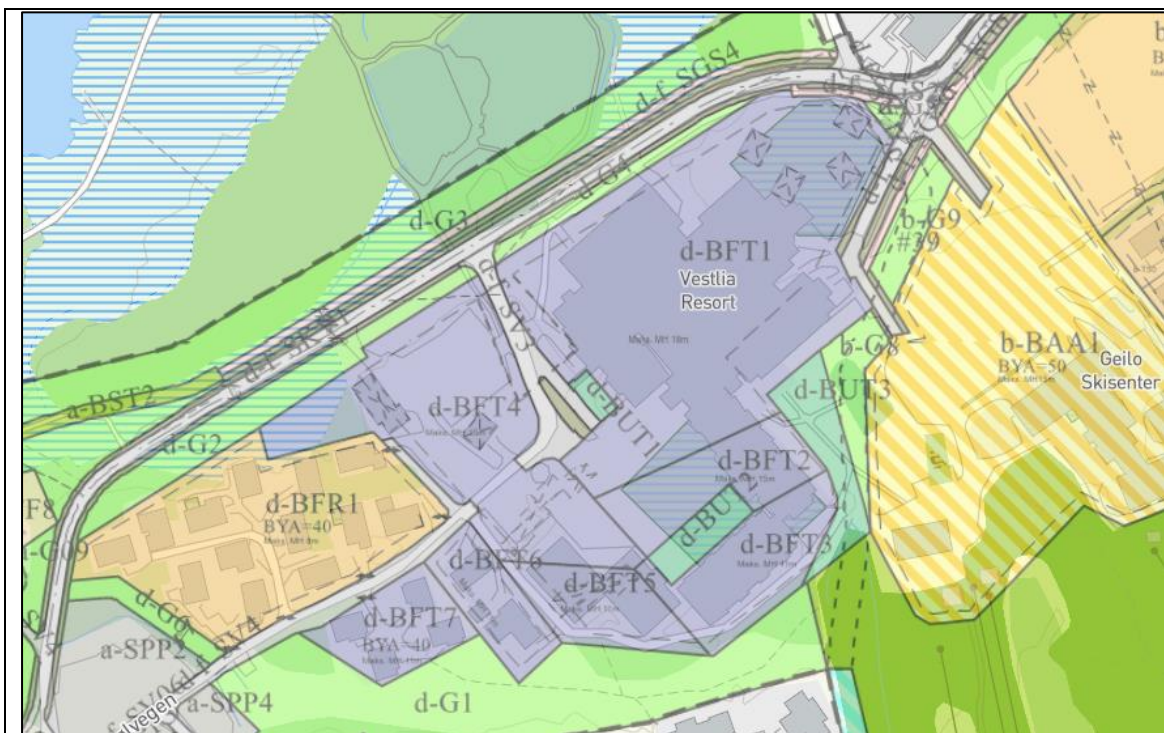
Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Geilo (PlanID 4001-2010) satt av til annet byggeområde.

Gjeldene føringer for området finner man i *Områdeplan for Vestlia reiselivsområde*, PlanID 4181, ikraftsettelsesdato 02.09.2021.



Figur 2: Plankart områdeplan Vestlia reiselivsområde. Område for ønskede endringer ligger innenfor den røde sirkelen.

Arealene for ønsket endring er satt av til fritids- og turistformål.



Figur 3: Utsnitt av ønsket område for endring i plankart områdeplan Vestlia reiselivsområde.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planendringene vil føre til at grunneier får mulighet til å videreutvikle sin eiendom. Videre vil gjennomføring av planen bidra til å styrke fritids- og turist tilbudet i Vestlia og på Geilo, samt styrke Geilo som en attraktiv destinasjon.

Vestlia Resort er allerede i dag utbygd med mye bebyggelse og det er i områdene rundt store planer for fremtidig utbygging. Det vurderes derfor dit hen at omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad.

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 i gjeldende plan gjennomført en ROS-analyse. Endringene det legges opp til vurderes til å ikke påvirke vurderingen gjort allerede utarbeidet ROS-analyse. Det vurderes derfor til å

ikke være nødvendig å utarbeide en ny ROS-analyse som følge av endringen. Virkningen av endringen vil vurderes i planmaterialet.

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

- Buskerud Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Hol brann- og redningstjeneste
- 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.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». I vedlegg I pkt. 24 fremgår følgende:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntillegge formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

I veileder til for KU-forskriften fremgår det at:

7.1.2 Nr. 24: Bygg

Nr. 24 lyder: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenn-
yttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II
nr. 11j).» Bestemmelsen omfatter også bygg for forretning.

Ofte stilte spørsmål rundt bestemmelsen går særlig på å beregne bruksareal ved utvidelser
og endringer for allerede regulerte områder.

Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende
plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering
er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal
også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i
beregningsgrunnlaget.

Ved beregning av BRA etter KU-forskriften, inngår ikke tenkte plan.

I pkt. c) ovenfor er det redegjort for omsøkte planendring. Den omfatter en økning av
bygningssmasse på ca. 4500 m² bruksareal.

Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8
og §10. Hovedformålet med planen vil ikke bli endret, og de forutsetninger som
gjeldende plan er vedtatt etter vil ikke i vesentlig grad bli endret. Kvalitetskrav og
byggehøyder holdes uendret. Omsøkte reguleringsendring vil bli gjennomført i en
felles planprosess med SkiGeilo m.fl sitt planinitiativ jf. vedtak i k-sak 25/25. Det betyr
at konsekvenser for teknisk og grønn infrastruktur (uavhengig av KU-forskriften) blir
vurdert, kapasitetsøkning hensyntatt, nødvendige dimensjoneringskriterier satt, og
nye innslagspunkter for rekkefølgebestemmelser innarbeides.