asplan
viak

# Planbeskrivelse

## Detaljregulering c_BFR02-06 i Vestlia Reiselivsområde, Geilo – Hol kommune

Dato: 24.02.2026

Versjon: **05**

asplanviak.no

asplan
viak

## Dokumentinformasjon

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | SkiGeilo Utvikling AS |
| Tittel på rapport: | Planbeskrivelse |
| Oppdragsnavn: | Vestlia Reiselivsområde: Detaljregulering c_BFR02-06 |
| Oppdragsnummer: | 619010-26 |
| Utarbeidet av: | Nina Helene Ask |
| Oppdragsleder: | Eirik Øen |
| Tilgjengelighet: | Åpen |

# Sammendrag

Denne detaljreguleringen har som formål å legge til rette for konsentrert fritidsbebyggelse for områdene c_BFR02-06 i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde, Geilo (PlanID 3330_4181). Planområdet er på ca. 29 daa og omfatter inntil 85 boenheter. Området grenser til alpine nedfarter i øst og vest. Teknisk infrastruktur er under bygging frem til planområdet.

| Ver | Dato | Beskrivelse | Utarb. av | KS |
|---|---|---|---|---|
| 05 | 24.02.2026 | Oppdatert etter PS 20/26 | EIØ | - |
| 04 | 05.jan.2026 | Korrigeringer for samsvar med endringene i reg.bestemmelsene | EIØ | - |
| 03 | 24.nov.2025 | Endringer etter tilbakemelding fra kommunen. | EIØ | RBR |
| 02 | 28. aug.2025 | Endringer etter tilbakemelding fra kommunen. | NHA | EIØ |
| 01 | 4. jul. 2025 | Nytt dokument | NHA | EIØ |

Kommunal behandling

Kommunestyret behandlet planforslaget 19.02.2026, PS 20/26, og gjorde følgende vedtak.

**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for c-BFR02-06 innenfor Vestlia reiselivsområde ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

*Bestemmelser:*

- Pkt. 3.1.1 oppdateres slik at tabell som angir maksimalt enheter pr. delfelt ikke overstiger 85 enheter totalt
- Pkt. 3.1.2:

o Bestemmelsen suppleres med «I terreng brattere enn 1:5 skal det etableres underetasje.»

o Det legges inn bestemmelser om terrengtilpasning, herunder følgende ordlyd: «Skjæringshøyde settes til maks 2 m under opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling skal være 60/40.»

*Planbeskrivelse*

- Endres i tråd med vedtatte endringer.

Plankart og bestemmelser er oppdatert iht vedtaket.

# Forord

Asplan Viak er engasjert av SkiGeilo Utvikling AS for å utarbeide et planforslag for detaljregulering av felt c-BFR02 - c-BFR06. Feltene er en del av Områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Planen har fått planID 4249.

Områdene omtalt som BFR02-06 fra områdeplanen har fått nye formålsnavn i detaljreguleringen, FKB2-FKB6. Nummereringen er den samme i områdeplanen som i detaljreguleringen.

Ingrid Olsen Tormodsgard har vært kontaktperson i Hol kommune.

Ål, 04.07.2025

Eirik Øen

Oppdragsleder

## VEDLEGGSOVERSIKT

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Helningskart
- Oversiktstegning VVAO - TB101_B02
- Rapport VA-tiltak Geilo
- Plan- og profil veger (TC101, TU101-103)
- Nordic Office of Architecture – Illustrasjoner/konseptstudie
- Adv. Føyen og Adv. Thommessen – 3 juridiske dokumenter til rekkefølgekrav
- Innkomne merknader

# Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5
1.1. Formål 5
1.2. Forslagstiller og eiendomsforhold 5
1.3. Plankonsulent 6

2. Planområdet og eksisterende forhold 7
2.1. Beliggenhet 7
2.2. Naturgitte forhold og omgivelser 8
2.3. Sårbarhet i området 9
2.4. Forhold til gjeldende planer og historikk 9

3. Prosess 11
3.1. Planprosess 11
3.2. Innkomne merknader 11
3.3. Konsekvensutredning 15

4. Planforslag 16
4.1. Planløsning 16
4.2. Arealregnskap 20
4.3. Trafikale forhold 20
4.4. Vann, avløp og overvann 22
4.5. Renovasjon 27
4.6. Landskap og estetikk 28
4.7. Naturmiljø 34
4.8. ROS-analyse 35
4.9. Friluftsliv, grønnstruktur og uteoppholdsareal 37
4.10. Planfremmer SkiGeilo Utvikling AS sin vurdering av overordna bestemmelsene i områdeplanen 41

# 1. Innledning

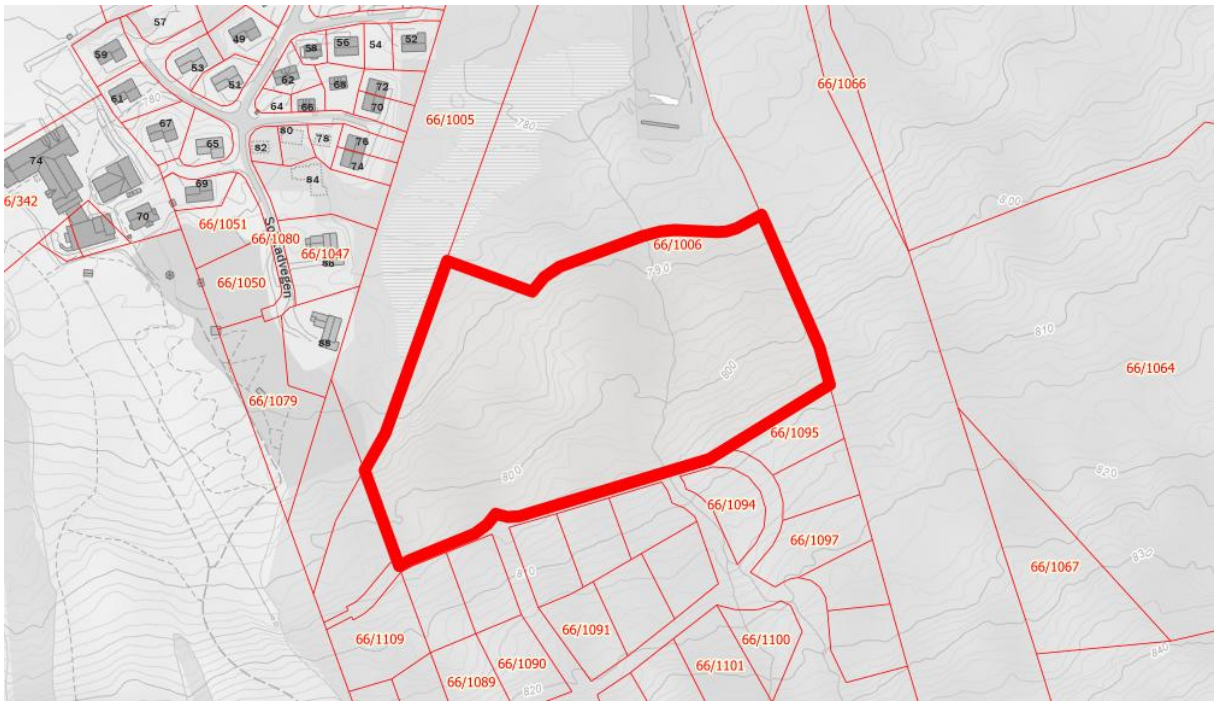
## 1.1. Formål

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere felt c-BFR02-06 i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde.

Planen skal legger til rette for konsentrert fritidsbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering, gjesteparkering og adkomst for myke trafikanter til omkringliggende fritidsarealer.

## 1.2. Forslagstiller og eiendomsforhold

Planen omfatter eiendom gnr./bnr. 66/1114, 1115, 1116, 1117, og del av 66/1006, i Hol kommune, hvor Geilo 770 AS er hjemmelshaver. Forslagstiller av planforslaget er SkiGeilo Utvikling AS.




*Figur 1: Plangrense i rødt, med eiendomskart i bakgrunnen (Asplan Viak-kartet).*

## 1.3. Plankonsulent

Asplan Viak AS er engasjert som plankonsulent, og er at av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1300 ansatte, fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak eies av en stiftelse. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet.

# 2. Planområdet og eksisterende forhold

## 2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger på sørsida av Ustevassdraget, innenfor Vestlia Reiselivsområde, Geilo. Adkomst til planområdet er fra fylkesvei 40, via Bakkestølveien og med egen adkomstvei til området. Planens avgrensing har en størrelse på omtrent 28,8 daa, og ligger litt i overkant av én kilometer sør for sentrum av Geilo.

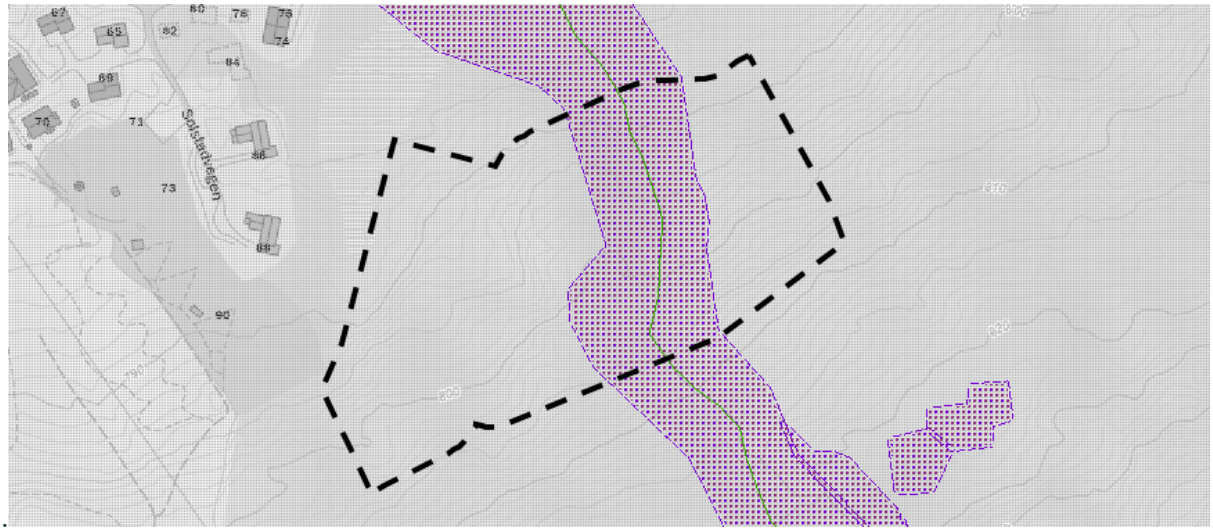
*Figur 2: Oversiktskart (Asplan Viak).*

Planområdet er en del av en større områdeplan for fritidsboliger, ski- og fritidstilbud. Avgrensingen til planen er derfor omringet av allerede utbygde fritidsbolig-områder og alpinløyper, samt planlagte.

*Figur 3: SkiGeilo sitt løypekart, med planområdet merket med sort pil.*

## 2.2. Naturgitte forhold og omgivelser

Planområdet heller mot nord og nord-vest, og området deles av en bekk som går tvers gjennom området. NVE har en egen kartbasert veileder til reguleringsplan på sine nettsider. Veilederen viser at planområdet berøres av aktsomhetsområde for flom, som går langs bekken gjennom planområdet. Veilederen viser ingen andre fare- eller aktsomhetsområder. Bekkens flomfare er utredet og avklart i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde.




*Figur 4: Aktsomhetskart for flom fra NVE, med planavgrensning (Asplan Viak)*

## 2.3. Sårbarhet i området

Gjennom planprosessen har det blitt gjennomført en egen ROS-analyse som ser på blant annet sårbarhet i området. Denne peker på at planlagt utbygging vil føre til flere harde flater enn dagens situasjon, som endrer områdets evne til å håndtere overvann.

I tillegg nevnes bekken som går gjennom området og aktsomheten mot flom, spesielt med tanke på interne adkomstveier, utendørs parkering og takflater. Bekken gjennom planområdet er utredet i overordnet plan, og nødvendige dimensjoneringskriterier er avklart med NVE. Krav til bekken må derfor følges opp i denne detaljplanen og sees i sammenheng med intern overvannshåndtering.

## 2.4. Forhold til gjeldende planer og historikk

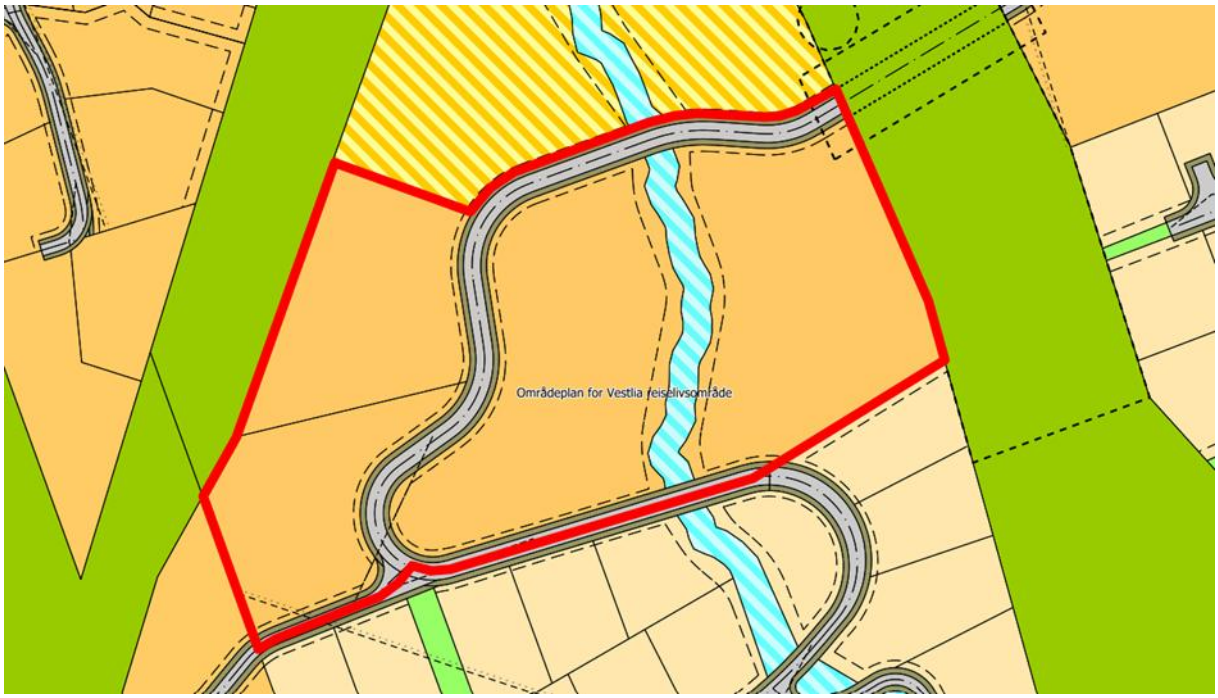
Planområdet omfattes av Områdeplan for Vestlia reiselivsområde (planID: 4181, vedtatt 02.09.2021), som i bestemmelse pkt. 3.2 angir hvilke området som skal reguleres samlet. Dette omfatter da felt c-BFR02, c-BRF03, c-BFR04 og c-BFR06. Innenfor feltene fremgår det at det tillates totalt 85 enheter. Videre fremgår det at det «tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging».

Forslagstiller hadde innledningsvis et ønske om å kun detaljregulere felt c-BFR04 og c-BFR06. Dette ble forelagt utvalg for plan og utvikling 13.03.2025 til politisk behandling for avklaring. Rådmannens innstilling var å regulere de fire feltene samlet, i tråd med områdeplanens føringer. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Utbyggingen av området er planlagt gjennomført over flere år. Det er lagt opp til at felt c-BFR04 og c-BFR06 utvikles først. Dette gjenspeiles i illustrasjonene, som i hovedsak viser skisser for disse to feltene.

Det er ingen umiddelbare planer for gjennomføring av c-BFR02 og c-BFR03. For disse områdene er de overordnede rammene for utvikling satt, i tråd med overordnet plan. Det er laget en situasjonsplan også for disse feltene, som viser en mulig løsning. Detaljreguleringen legger samtidig til rette for nok rom for justeringer og tilpasninger til byggesak, uten at det skal være behov for dispensasjoner. Dette gir forutsigbarhet i en tidkrevende og flerårig utbyggingsprosess.

Felt c_BFR04 og C_BFR06 er delt av en bekk som er regulert med formål bruk og vern av sjø og vassdrag med andre angitte hovedformål. Her er det tillatt å etablere broer og kulverter i forbindelse med kryssing av løyper/nedfarter, og i tilknytning til kryssende veier.




*Figur 5: Planområdet i rødt, med områdeplan for Vestlia reiselivsområde som bakgrunnskart (Asplan Viak-kartet).*

# 3. Prosess

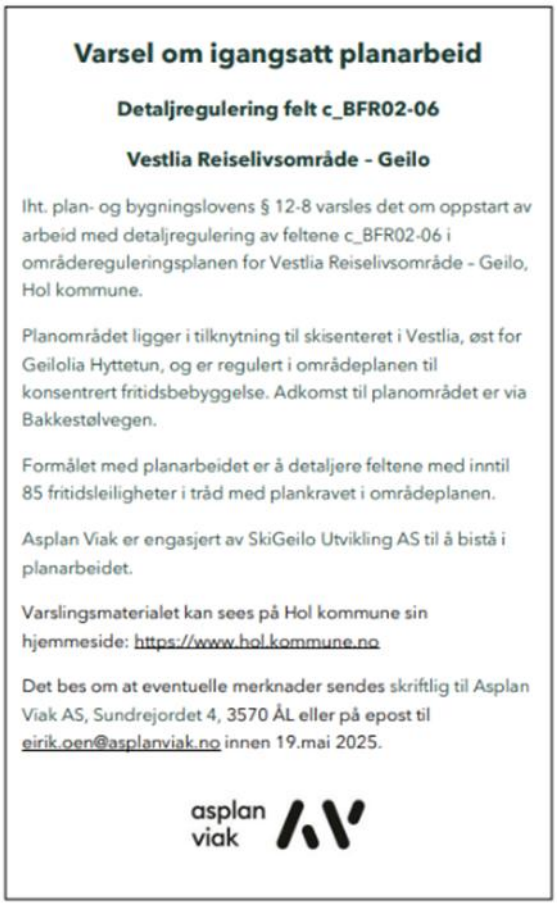
## 3.1. Planprosess

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 20.02.2025, vedlagt planen ligger referat fra møtet.

Oppstart av planarbeider ble varslet til naboer, myndigheter og andre interesser 03.04.2025. Det ble gitt frist til å komme med innspill innen 19.05.2025.

I varslingsperioden kom det inn 5 innspill. Innspillene er oppsummert under kapittel 3.2 Innkomne merknader, og ligger vedlagt planen i sin helhet.

Annonsen ble postet i Hallingdølen, og gjort tilgjengelig på kommunens nettsider.



**Varsel om igangsatt planarbeid**

**Detaljregulering felt c_BFR02-06**

**Vestlia Reiselivsområde - Geilo**

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering av feltene c_BFR02-06 i områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde - Geilo, Hol kommune.

Planområdet ligger i tilknytning til skisenteret i Vestlia, øst for Geilolia Hyttetun, og er regulert i områdeplanen til konsentrert fritidsbebyggelse. Adkomst til planområdet er via Bakkestølvegen.

Formålet med planarbeidet er å detaljere feltene med inntil 85 fritidsleiligheter i tråd med plankravet i områdeplanen.

Asplan Viak er engasjert av SkiGeilo Utvikling AS til å bistå i planarbeidet.

Varslingsmaterialet kan sees på Hol kommune sin hjemmeside: https://www.hol.kommune.no

Det bes om at eventuelle merknader sendes skriftlig til Asplan Viak AS, Sundrejordet 4, 3570 ÅL eller på epost til eirik.oen@asplanviak.no innen 19.mai 2025.

asplan viak

*Figur 6: Annonse postet i Hallingdølen.*

## 3.2. Innkomne merknader

Under følger et sammendrag av innspillene som kom i varslingsperioden, med kommentarer om hvordan innspillet er fulgt opp i planarbeidet.

*Tabell 1: Oppsummering av innkomne innspill i varslingsperioden.*

| Avsender | Sammendrag | Kommentar |
|---|---|---|
| Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 19.05.2025 | Ber om tilstrekkelig avstand til myrområdet ved felt c-BFR02. | Det er allerede gjort endringer i terreng knyttet til godkjente rammetillatelse/IG for teknisk infrastruktur og etablering av alpin barnebakke vest for planområdet, der det tidligere var myr. I regulerings-bestemmelsene fremgår følgende for område #2; |

| | | |
|---|---|---|
| | | *«Innenfor bestemmelses-område #2 skal terrengforming koordineres med løypeprofil for alpin barnebakke for en helhetlig arrondering av terreng».* For øvrig vises det til myrutredning/miljøoppfølgings programmet for opprydding etter skytebanen i områdeplanen.<br><br>Det er lagt inn en 4 meters byggegrense mot vest på område 02 og 03. |
| | Det bes om at konsekvensene for at hyttene ligger vinkelrett på koteretning utredes og illustreres. | Ok. |
| | Det bes om at bekken som går gjennom området blir regulert inn i planen i tråd med overordna plan og at det sikres et tilstrekkelig grøntbelte som ivaretar hensynet til flom og kantsone. Der hvor det blir nødvendig å krysse bekken for å anlegge ny vei, ber Statsforvalter om at dette blir utredet godt og at bekkekryssingen utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning. Bru bør fortrinnsvis velges fremfor kulvert, og det er viktig at sideareal sikres for å ivareta bekken i tilstrekkelig grad. Føringene i Statlige planretningslinjer for klima og energi tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. I klimaprofilen for Buskerud anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. | Regulert i tråd med Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde, og sikret i bestemmelsene.<br><br>Teknisk løsning for kryssing av bekk avklares i byggesak. Eksisterende bekkekryssinger er etablert med kulvert.<br><br>Håndtering av overvann er fastsatt i tråd med Områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Det legges opp til naturbasert håndtering av overvann og tretrinns strategien til Norsk |

| | | |
|---|---|---|
| | Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer /utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfoldet. | Vann. Fordrøyningsområdet ligger nedstrøms ved Bakkestølvegen. |
| NVE<br>13.05.2025 | Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. Det forutsettes at reell flomfare avklares og tas hensyn til som del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 oppfylles.<br><br>Det er viktig at planarbeidet har høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke som er best egnet til å bygge på.<br><br>Mellom områdene c-BFR04 og c-BFR06 går det en bekk. Det anbefaler at vassdrag reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag, jf pbl. § 12-5 nr. 6. Dersom det er spesielle bruks- eller vernehensyn langs vassdraget bør formålet underspesifiseres. I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag. Eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen må beskrives nærmere, som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven. | Flomfare ble utredet i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, og hensyn er videreført i planen. Se for øvrig kommentar til statsforvalter.<br><br>Håndtering av overvann er fastsatt i tråd med Områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Se for øvrig kommentar til statsforvalter.<br><br>Regulert i tråd med Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde. Se for øvrig kommentar til statsforvalter. |
| Buskerud fylkeskommune<br>19.05.2025 | Fylkeskommunen ber om at det legges vekt på landskapshensyn i planarbeidet, og anbefaler at vurderingene kommer tydelig frem i planbeskrivelsen. Ber om | Ok. |

| | | |
|---|---|---|
| | at eventuelle avvik fra overordna plan begrunnes og illustreres. | |
| | Henviser til veileder «T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse». | Ok. |
| | Anbefaler å gi bestemmelser som begrenser høyder på fyllinger og skjæringer, og bestemmelser om materiale og fargebruk på fasader som skal bidra til et avdempet uttrykk. Videre anbefales sammenhengende grønnstrukturer gjennom fritidsbebyggelse og ut i omkringliggende friluftsområder/ naturområder. | Vurdert i planprosessen og sikret i bestemmelsene og plankart.<br>Planområdet grenser til overordna aktivitetsinfrastruktur mot øst og vest. |
| | Viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud, som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Anbefaler byggegrense mot vest for felt c-BFR02, som grenser til et myrområde. | Se kommentar til statsforvalter. |
| | Anbefaler også at bekken reguleres inn i planen, med tilstrekkelig grøntbelte som naturbasert løsning for håndtering av overvann. | Se kommentar til statsforvalter. |
| | Rekkefølgekravet om utbedring av krysset ut på fv. 40 og etablering av rundkjøringen, jf. bestemmelsene § 7.2 – b fra overordnet plan er gjeldende for detaljreguleringsplanen for c_BFR02-06 og må videreføres. | Revidering av områdeplanen pågår parallelt med denne planprosessen, og planfremmer ønsker at rekkefølgebestemmelsene koordineres og sikres gjennom utbyggingsavtaler og med riktige innslagspunkter etter oppdatert kunnskapsgrunnlag. |

| | | |
|---|---|---|
| | Ingen merknader når det gjelder automatisk fredete kulturminner. | Planfremmer ønsker derfor ikke videreføring av nåværende rekkefølgebestemmelser i områdeplanen.<br><br>Ok. |
| Mattilsynet 16.05.2025 | Henviser til egen veileder «Mattilsynets veileder for hva som må være med når reguleringsplaner kommer på høring». | Ok. |
| Geilolia Fjellhytter, Geilolia Hyttetun Velforening og Geilolia Utvikling ¨ 15.05.2025 | Ønsker at feltet reguleres samlet og at antall enheter er i samsvar med områderegulering. Mener møneretning bør følge kotene, for å unngå høye fasader og fjernvirkning. | Felt 02, 03, 04 og 06 reguleres samlet, og antall enheter er i samsvar med områderegulering. Vurdering av møneretning er utredet i planbeskrivelsen. Imøtekommes ikke. |

## 3.3. Konsekvensutredning

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 opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

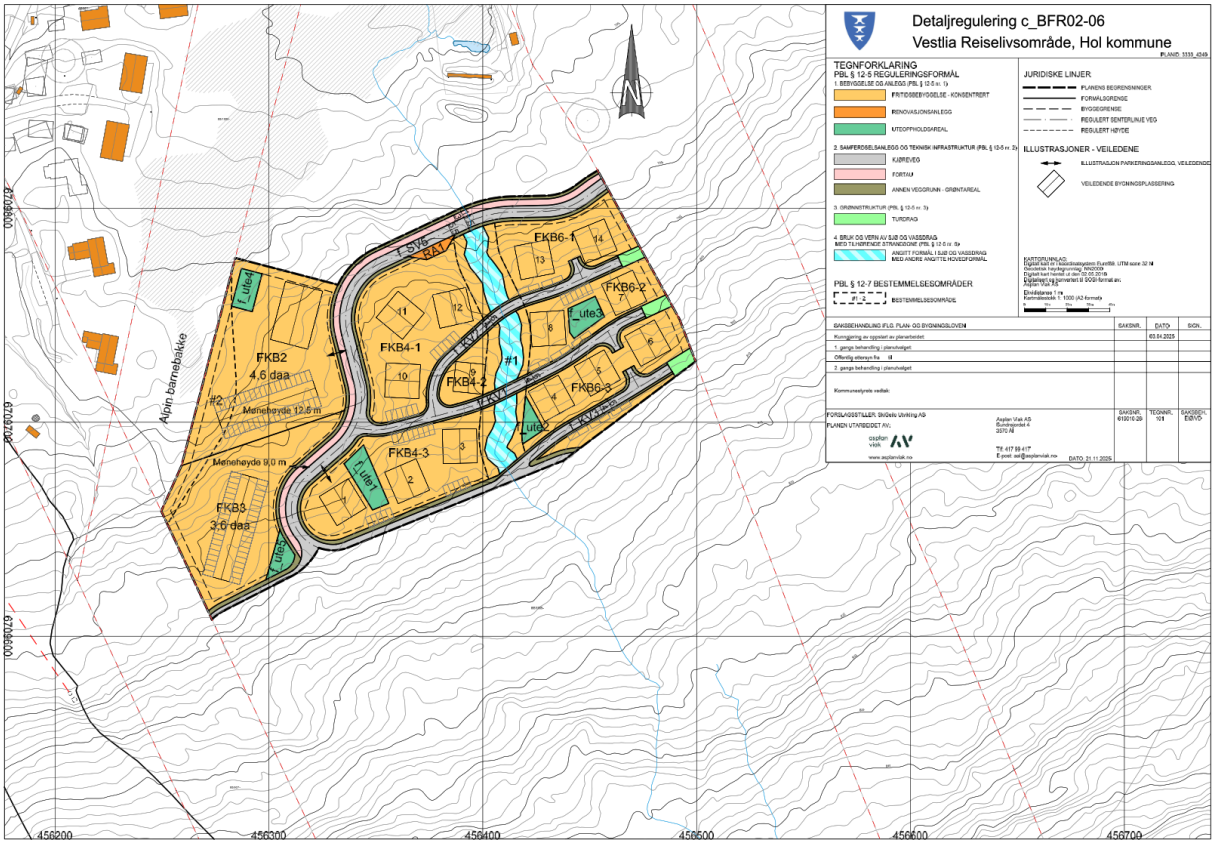
Planarbeidet har til formål å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 02.09.2021, og det vurderes ikke som nødvendig med konsekvensutredning av planforslaget.

# 4. Planforslag

## 4.1. Planløsning

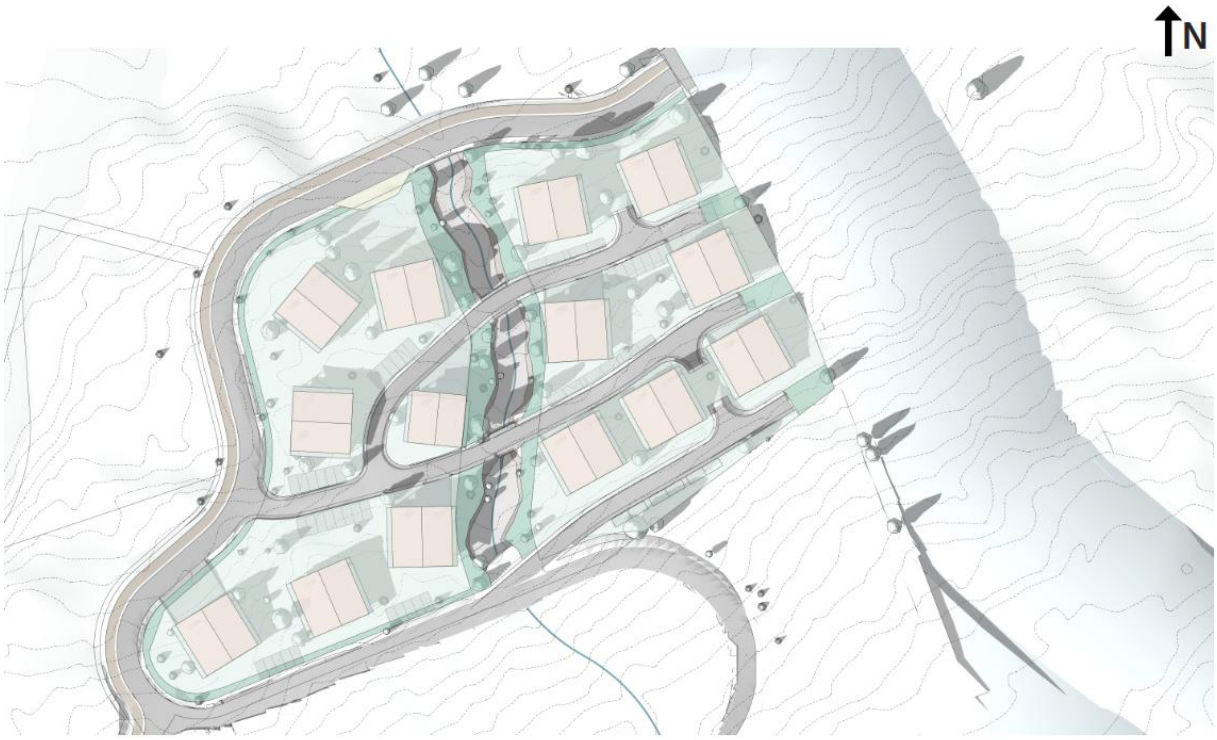
Planforslaget legger opp til konsentrert utbygging av fritidsboliger, hvor det er avsatt flere områder til felles uteoppholdsareal for beboerne. Interne adkomstveier er regulert med vendehammer, og det er sikret turdrag i enden for kanalisering av myke trafikanter til omkringliggende aktivitetsinfrastruktur. I tillegg er det regulert fortau langs hovedadkomsten til området, for å sikre trygg ferdsel.

Bekken er sikret i tråd med Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, med eget avsatt formål for bekk og flomområdet, i tillegg til byggegrense mot formålet for ivaretakelse/revegetering av kantvegetasjon.




*Figur 7: Plankart.*

Nordic Office of Architecture (Nordic) har jobbet med ulike konsepter for området, og under vises en veiledende illustrasjonsplan og Nordic sin omtale av konseptet.




*Figur 8: Illustrasjonsplan (Nordic).*

Konseptbeskrivelse Nordic:

Delområde BFR04 og 06 ligger 800 meter opp i det skrånende terrenget med hele det store landskapsrommet på Geilo eksponert foran seg. Området har en flott utsikt mot øst, nord og vest, og som følge av at terrenget stiger moderat, også mot syd.

Solstudier viser at morgensol og sol fra syd når alle enhetene og at det er gode kveldssol-situasjoner store deler av året.

Med den flotte utsikten i flere retninger og de gode solforholdene ligger området vel til rette for en utbyggingsform som åpner seg ut mot landskapsrommet og med gjennomgående leiligheter. Ved at leilighetene er gruppert to og to pr etasjeplan vil hver leilighet få dagslys fra 3 sider, noe som muliggjør gode planløsninger på en arealeffektiv måte. Med de gjennomgående leilighetene legges det også til rette for uteoppholdsplasser både den siden som får sol på formiddag og ettermiddag for alle fritidsenhetene.

Som følge av de ytre forutsetningene og muligheten for den beskrevne organiseringen av leilighetene, var et bygningsmessig uttrykk basert på tak med relativt slake takvinkler med taktstokken som overdekker 2 leiligheter i bredden og med gavler som åpner seg mot utsikten, et nærliggende utgangspunkt. Dette gir også et begrenset fotavtrykk noe som gjør det mulig å innpasse bygningene på tomten uten unødige terrenginngrep. Samtidig gir det et samlet uttrykk sett på avstand som ikke fremstår monolittisk og massivt, men preget av passe store enkelthus med avstand og god terrengtilpassing.

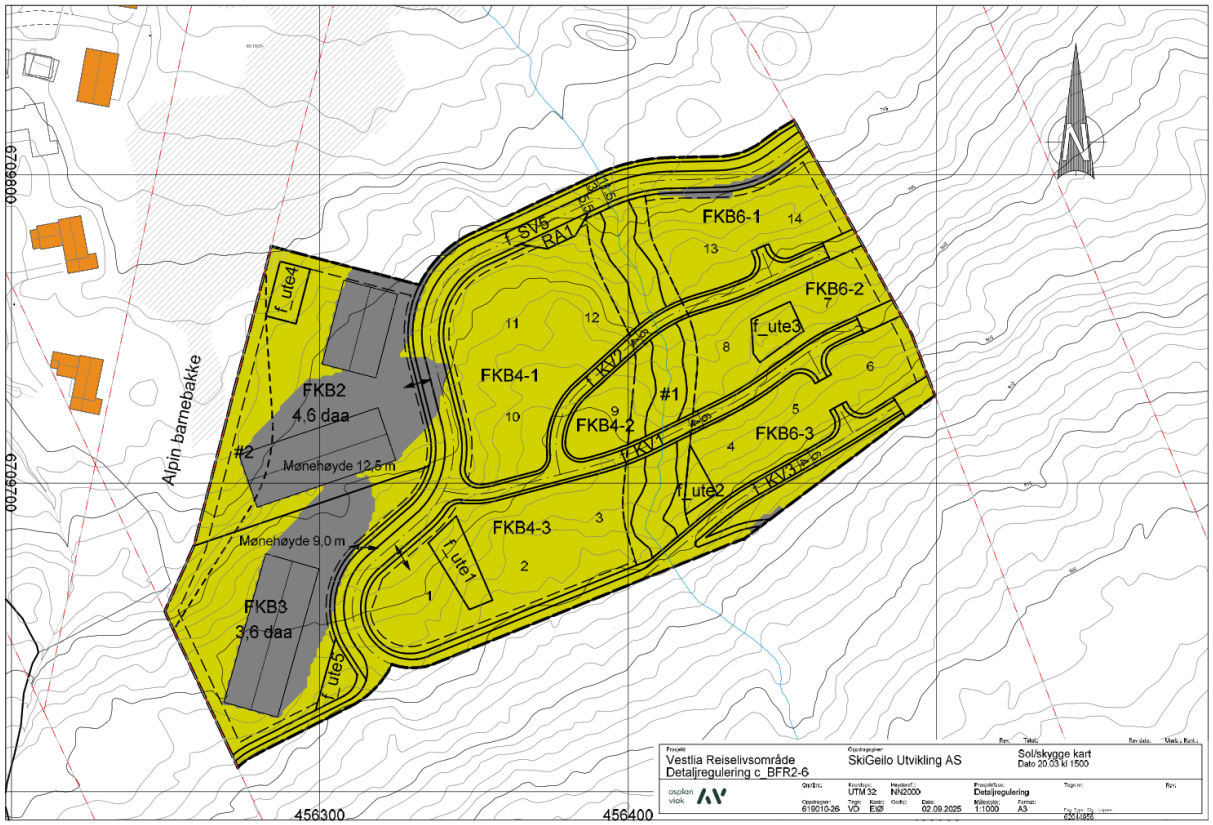
Uttrykket adderes med en materialbruk som har historisk Norsk forankring og er velkjent på Geilo og Kikut. Kraftig treverk som dominant materiale, synlige konstruksjoner og håndverksmessige detaljer, behandlet med tjære- eller jordfarger, naturmaterialer på tak og stein og grov puss på sokler.

Konseptbeskrivelse av BFR02 og 03

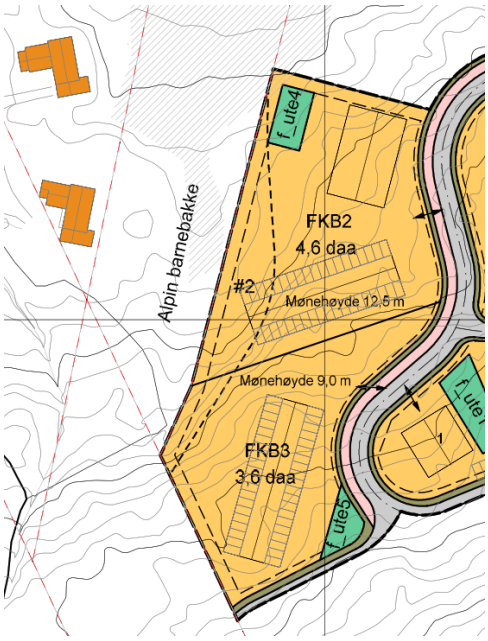
Konseptuering av felt 02 og 03 er foreløpig på prinsippnivå. Det planlegges for større leilighetsbygg over 2 plan, og med parkeringskjeller under bygg. Feltene grenser til hovedveg m/fortau for myke trafikanter. Atkomstpiler er vist for innkjøring til feltene, og er kvalitetssikret ift. høyde og geometri fra hovedveg til innkjøring p-kjellere. Kravene til brann- og redning ivaretas. Krav til felles utomhusarealer er sikret med eget formål, og kvalitetskravene hensyntatt.

Feltene BFR02/03 planlegges utviklet etter BFR04/06, og utveksling av antall boenheter vil måtte avklares når endelig antall er byggegodkjent for BFR04/06. Dersom BFR04/06 utbygges med færre enheter enn de 56 planlagte, vil differansen tillegges BFR02/03. I reguleringsbestemmelsene er det åpnet opp for at BFR02 kan ha inntil 30 boenheter, og BFR03 inntil 15 boenheter. Maksimalt tillatt antall boenheter innenfor planen (BFR02-06) er 85 enheter.

Illustrasjonene under viser foreløpig prinsipp på «monopolbygg»-stadiet, og med maks utnytting.




*Figur 9: Sol/skygge vårjevndøgn kl. 15 for FKB2 og FKB3.*




*Figur 10: Illustrasjon maks utnytting, parkeringskjeller under de to største byggene.*

Det er forutsatt at alle bygg innenfor planområdet skal ha møneretningen på hovedtaket parallelt med terrengkotene, med unntak av kvadratiske bygg med BYA mindre enn 220 m2. For disse byggene tillates det takvinkel ned til 15 grader.

## 4.2. Arealregnskap

*Tabell 2: Arealtabell av plankartet.*

| Arealformål | Størrelse ($m^2$) |
|---|---|
| 1122 – Fritidsbebyggelse-konsentrert | 20263 |
| 1550 - Renovasjonsanlegg | 86 |
| 1600 - uteoppholdsareal | 920 |
| 2011 - Kjøreveg | 3596 |
| 2012 - Fortau | 825 |
| 2019 – Annen veggrunn-grøntareal | 1827 |
| 3030 - Turdrag | 237 |
| 6900 – Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 1073 |
| Totalt | 28827 |

## 4.3. Trafikale forhold

Tilkomst til planområdet er fra fylkesvei 40, via Bakkestølveien og med egen adkomstvei til området. Veien gjennom planområdet er allerede etablert, med IG for etablering av fortau langs den vestlige siden av veien.

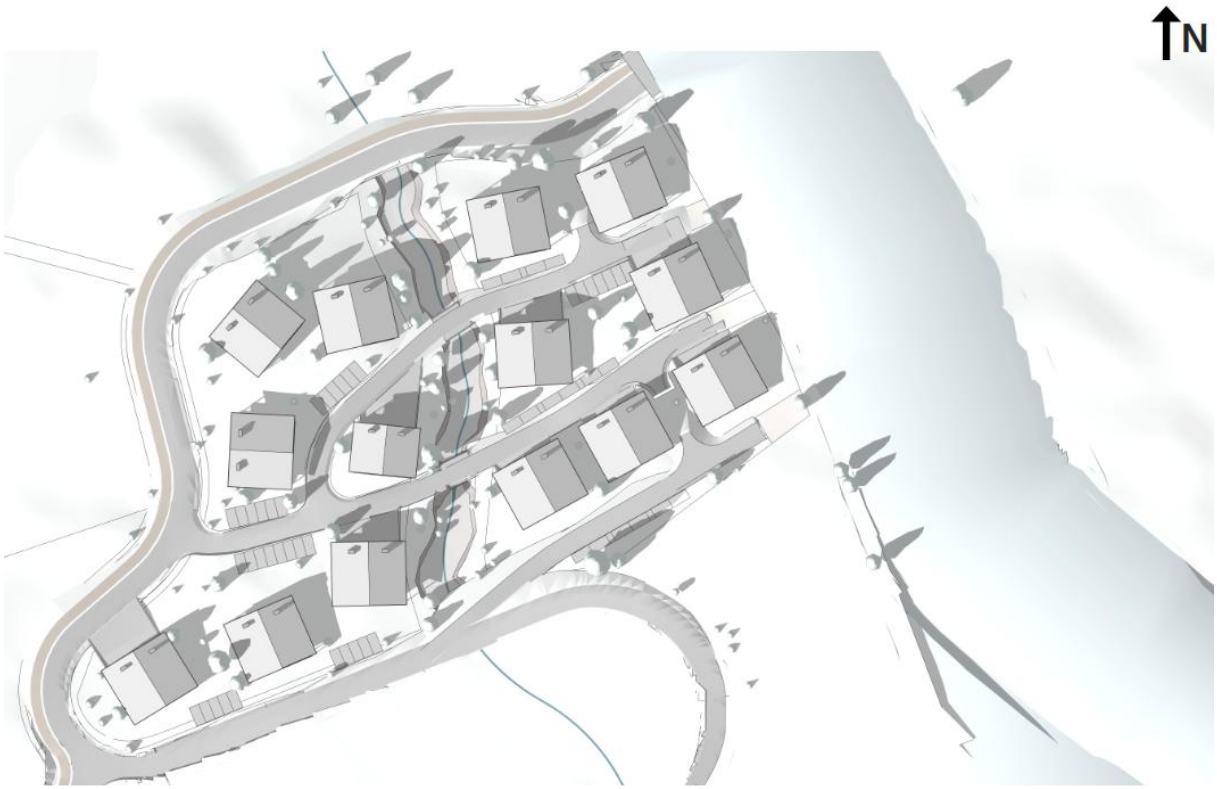
Adkomstvei til hvert av feltene er regulert i plankartet, hvor løsning for brann- og redningsadkomst er vurdert med tanke på stigning. Oppstillingsplasser ved utrykning vil måtte være på strategiske plasser i vegbanen.

Basert på valgt konseptet vil fritidsboligene kunne ha adkomst fra begge sider av byggene for feltene FKB4 og FKB6. I enden av veiene er det regulert turdrag ut mot alpinbakken i øst, slik at adkomst er sikret for alle ut i bakken.

Adkomstveiene for felt FKB4-6 krysser bekken i området. Det er sikret i planbestemmelsene at dette skal foregå med stikkrenne/kulvert/bru i henhold til dimensjoneringskriteriene.

Parkering er tenkt delvis under bebyggelsen, med resterende plasser på terreng. Det er lagt opp til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for leiligheter mellom 50-100 m2. For mindre leiligheter er det forutsatt 1 p-plass/boenhet, og for større enn 100 m2 er det krav om 2 p-plasser/boenhet.

*Figur 11:* Illustrasjonsplan (Nordic).




*Figur 12:* Illustrasjonsplan (Nordic).

Planområdet er en del av en større utbygging, der det i områdeplanen er sett på trafikksituasjonen med tanke på økt trafikkmengde. I forbindelse med pågående revisjon av områdeplanen er det utarbeidet ny oppdatert trafikkanalyse (Siv.ing Helge Hopen As, 12.05.2025).

Området er regulert til fritidsenheter tilrettelagt for utleie. Enhetene ligger med ski inn/ski ut til bakkene og med annen aktivitetsinfrastruktur i umiddelbar nærhet i Vestlia. Dette inkluderer restauranter og på sikt også en mindre matbutikk. Enhetene vil dermed generere minimal biltrafikk inn og ut av området ved start og slutt av åpningstid til skiheisen. På dagtid er der i tillegg skibusser som frakter gjestene internt på Geilo.

## 4.4. Vann, avløp og overvann

Infrastruktur for vann, avløp og overvann er prosjekter og bygd i tråd med byggesøknader, ref. sak 969, 1775, 2876 og 2878. Utbyggingen skal sluttføres høsten 2025.

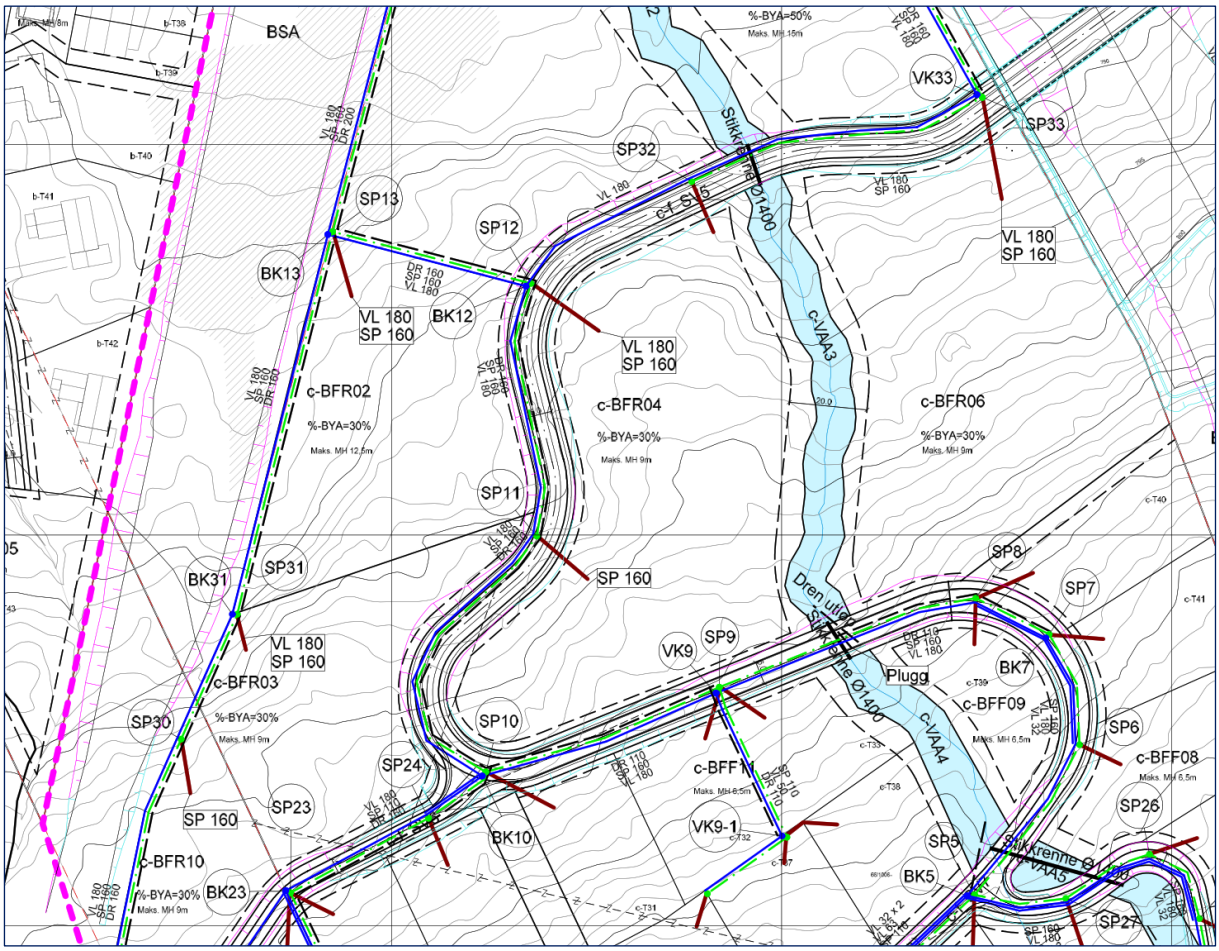
Rapporten VA-tiltak Geilo [1] er utarbeidet i samarbeid mellom SkiGeilo og Hol kommune for å vurdere kapasitet og behov for oppgradering av hovedledningsnett for vann og avløp. Vurderingene danner grunnlag for planlagt utbygging i Vestlia og Geilo generelt og omfatter både eksisterende anlegg og nødvendige tiltak for å møte framtidig belastning.

Rapporten tar også høyde for investeringer som uansett måtte vært gjennomført – uavhengig av områdeplanen for Vestlia og andre utbygginger – for å sikre tilstrekkelig kapasitet og forsyningssikkerhet i Geilos VA-system.

Området forsynes i dag med vann direkte fra Geilo Vannverk samt fra de to høydebassengen i trykksone 0 på Geilo. Statisk trykk i sone 0 er lik 855. Planområdet ligger mellom kote 790 og 805. Forsyningstrykket er derfor veldig ideelt mellom 50 og 65 mVs (5-6,5 bar).

Det er planlagt nytt hovedbasseng til vannforsyning for hele trykksone 0 plassert ovenfor området 770. Det blir da to-sidig forsyning inn mot området, se figur 13 (TB101_B02). Brannvannskapasiten blir godt over 50 l/s. Det er også tilstrekkelig brannvannskapasitet med dagens ledningsnett og høydebasseng, men det vises til rapport [1] vedr. innslagspunkt for tiltakene for hovedanlegg for vann og avløp i sentrumsområdet.

Alt avløpsvann fra planområdet ledes til kommunal hovedledning mellom Vestlia og Solli. Det vises også her til rapport [1] vedr. kapasitet til eksisterende ledningsnett.

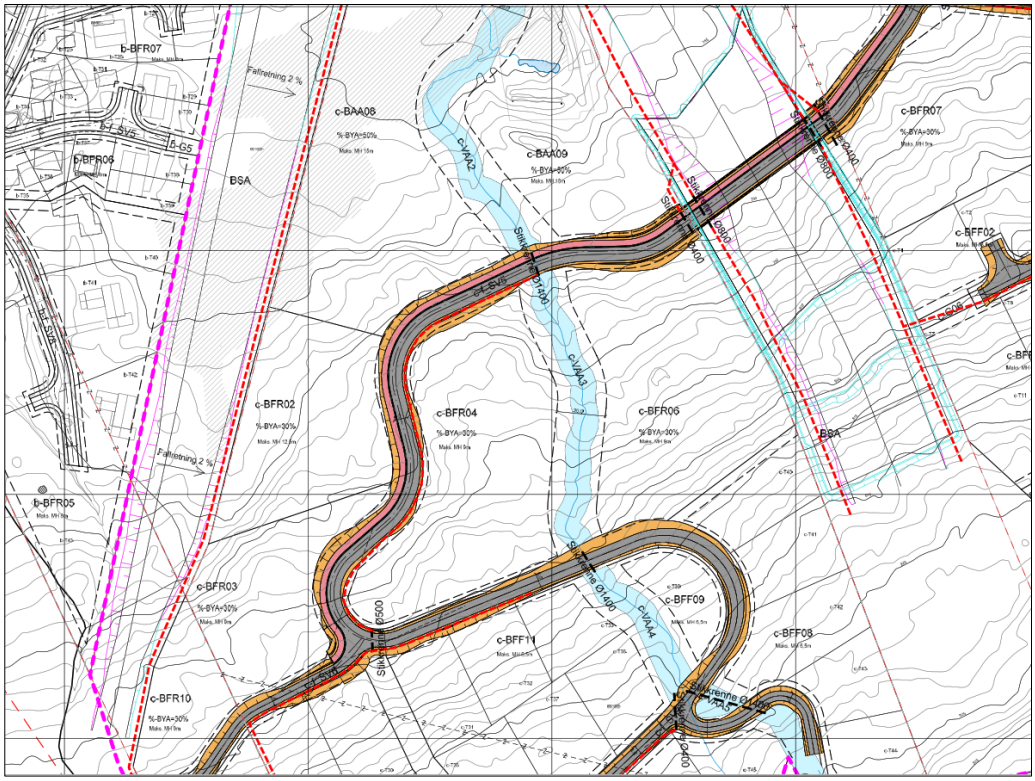



*Figur 13: Utsnitt prosjektert/utbygd VA).*

Når det gjelder håndtering av overvann fra planområdet, er planlagte og bygde hovedgrøfter for overvann vist på oversiktstegning TB101_B02. Tiltakene omfatter:

- Overvannsgrøft langs med barneskibakke
- Veggrøfter langs adkomstvegene
- Sikring av bekk gjennom området med stikkrenner Ø1400 under adkomstveger

Bekken gjennom området er i dag erosjonssikret der det er vurdert nødvendig, og det er etablert kulverter iht dimensjoneringskriteriene under vegene.




*Figur 14: Utsnitt prosjektert/utbygd VA (TG101-Rev.G-05, datert 18.01.2024, Asplan Viak).*

*Figur 15 Oversiktbilde som viser utbygd infrastruktur høst 2025.*

*Figur 16 Bilde viser 1 av 5 etablerte kulverter for bekken gjennom området*

*Figur 17Bildet viser bekken gjennom planområdet som er plastret med stein som erosjonssikring*

## 4.5. Renovasjon

Området vil forholde seg til kommunal renovasjonsordning som for boenheter ellers i området.

Det er regulert inn et område (RA1) langs adkomstveien til planområdet i den nordlige delen, slik at alle brukerne av fritidsboligene vil passere den på vei ut av hyttefeltet. Endelig plassering av Molok el. avklares på situasjonsplan som følger rammesøknad for delfelt FKB04-06.

Det er sikret snumulighet dimensjonert for lastebil i krysset oppstrøms RA1, og med oppstilling parallelt med returpunktet for heising/tømming av kildesortert avfall.

Planen ivaretar også en mulighet for intern renovasjonsløsing på området c_BFR02-03 ved behov.

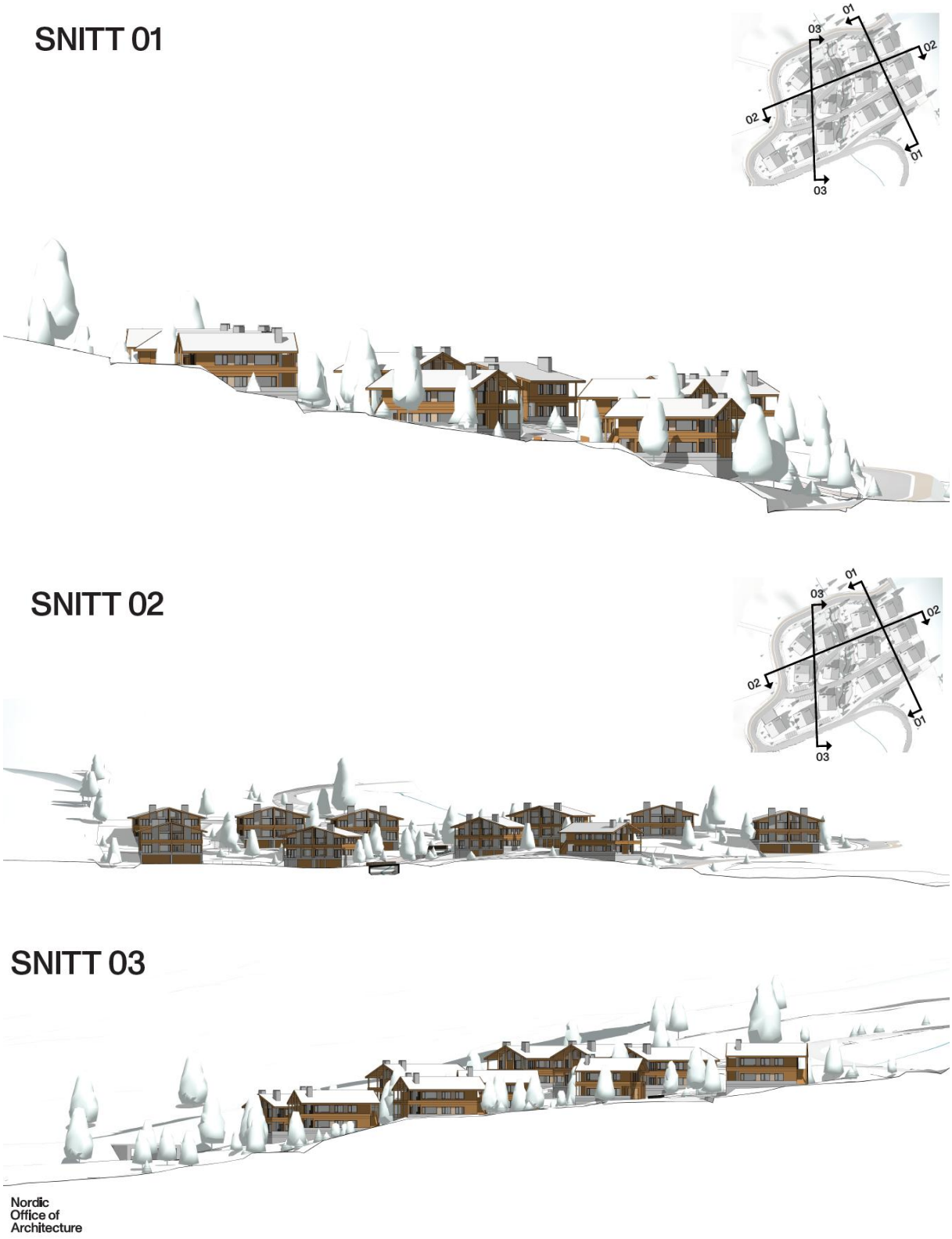
*Figur 18 Produktark Molok Domino.*

## 4.6. Landskap og estetikk

Planlagt bebyggelse er i to etasjer, og der terrenget tillater det er parkering tenkt i sokkel under bebyggelsen. Dette for å utnytte topografien i terrenget, slik at fritidsboligene kommer over terrenget med gode lysforhold i leilighetene. Resterende parkering er planlagt taklet på terreng. Løsning for parkering vil vises på situasjonsplan til rammesøknad.

*Figur 19: Perspektivskisse av felt FKB4 og FKB6, sett fra nordvest (Nordic*

Det er fastsatt bestemmelser som skal ivareta lokal byggeskikk, hvor fasadematerialе skal være av tre og naturstein. Fargene skal være tjære- eller jordfarger som harmonerer med landskapet.



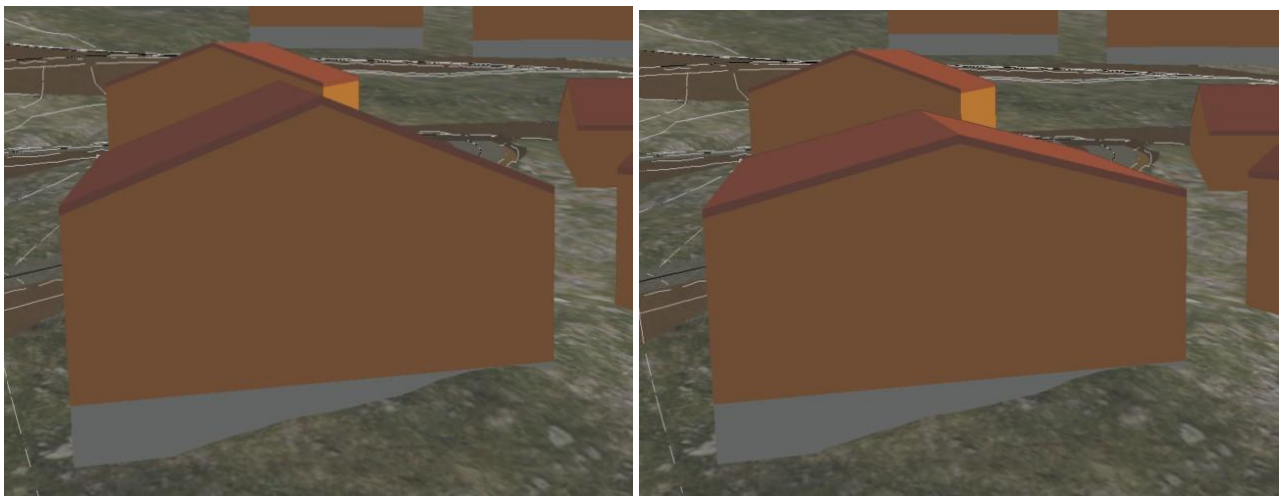

*Figur 20: Snitt gjennom felt FKB4 og FKB6 (Nordic).*

Planen åpner opp for fleksible møneretninger, også vinkelrett på kotehøydene for kvadratiske bygg med BYA mindre enn 220 m2. Dette er ikke i samsvar med områdeplanen. Endret møneretning er vurdert til å gi bedre utsikt for bakenforliggende hytter, og skaper en mer variasjon i området, samtidig som det opprettholder det tradisjonelle byggeskikken. Det er med på å bryte opp det monotone bygningsmønsteret, og skape en interessant visuell opplevelse i området. Man vil i tillegg oppnå bedre avrenning av regnvann og smeltevann bort fra garasjeporter og vegareal.

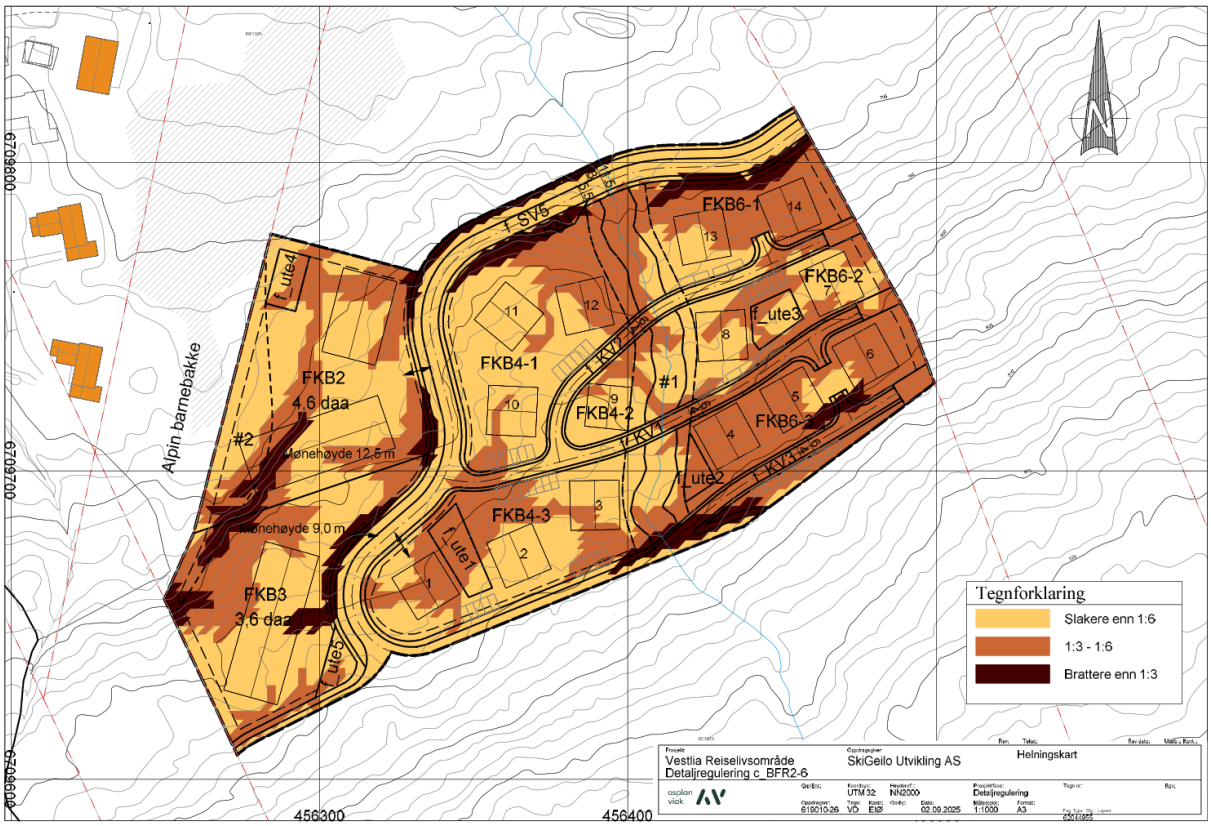
Takvinkel er avvikende fra områdeplanen. I bestemmelsene til detaljreguleringen er det åpnet for at takvinkel kan være ned mot 15 grader for kvadratiske bygg under 220m2 BYA. Dette for at det arkitektoniske utrykket skal kunne henge sammen med valg av møneretning og terrengforholdene i området. Det åpner opp for bedre innvendige arealer, lavere byggehøyde og en mer skånsom tilpasning i landskapet. Endringen av takvinkel er vurdert til å gi en positiv visuell tilpasning i området, som ruver mindre i landskapet. Øvrige bygg skal ha takvinkel mellom 22-35 grader, i tråd med områdeplanen.

Fyllinger og skjæringer i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal tilbakeføres med stedlige masser, og påføres stedegen vekstmasse tilsådd med stedegen vegetasjon.

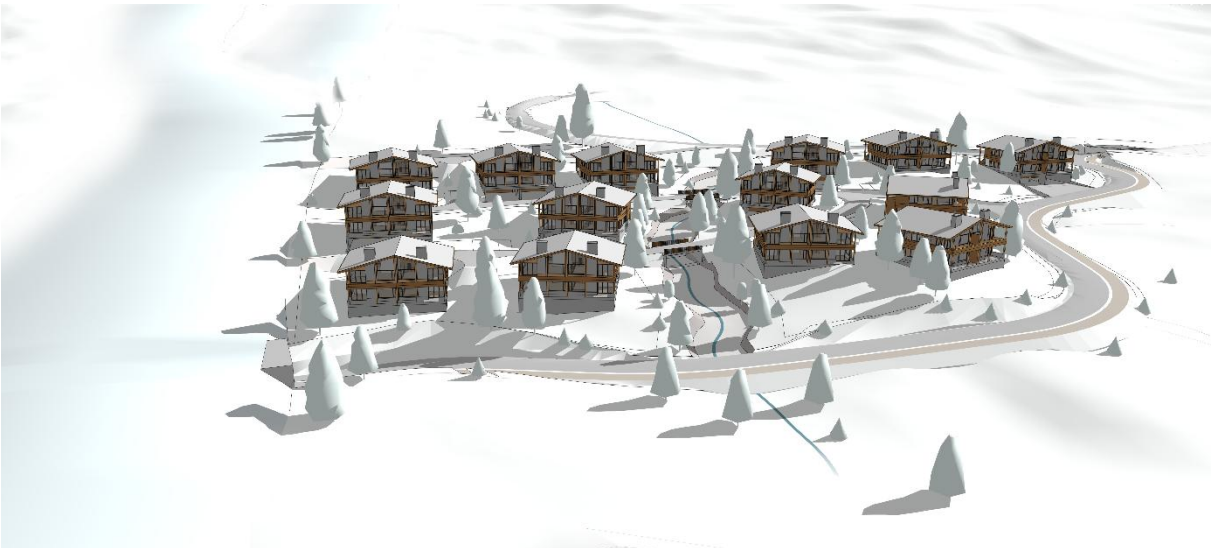
Eksisterende bekk er ivaretatt, og er et naturlig lanskapselement som leder flom og overvann trygt og åpent. Reguleringsbestemmelsene sikrer tilstrekkelig dimensjonering av stikkrenne/kulvert/bru ved kryssing av bekken, og at kantvegetasjon langs bekken sikres. I tillegg er det sikret en byggegrense mot bekken som hindrer permanente tiltak, med unntak av etablering for veiadkomst til KB6, samt overvannshåndtering.



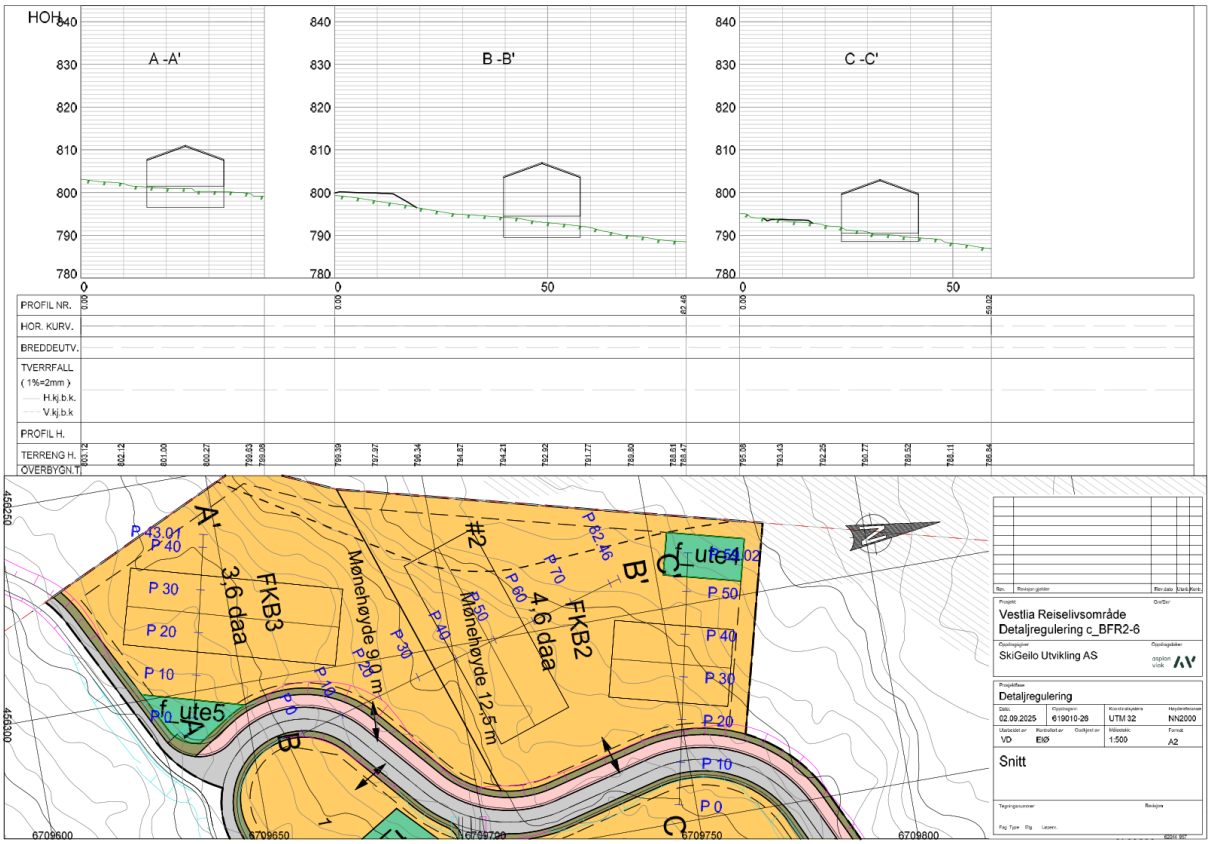
*Figur 21Illustrasjon fra 3D-model. Bygg 12, sett fra nord, med 22 og 15 graders takvinkel.*



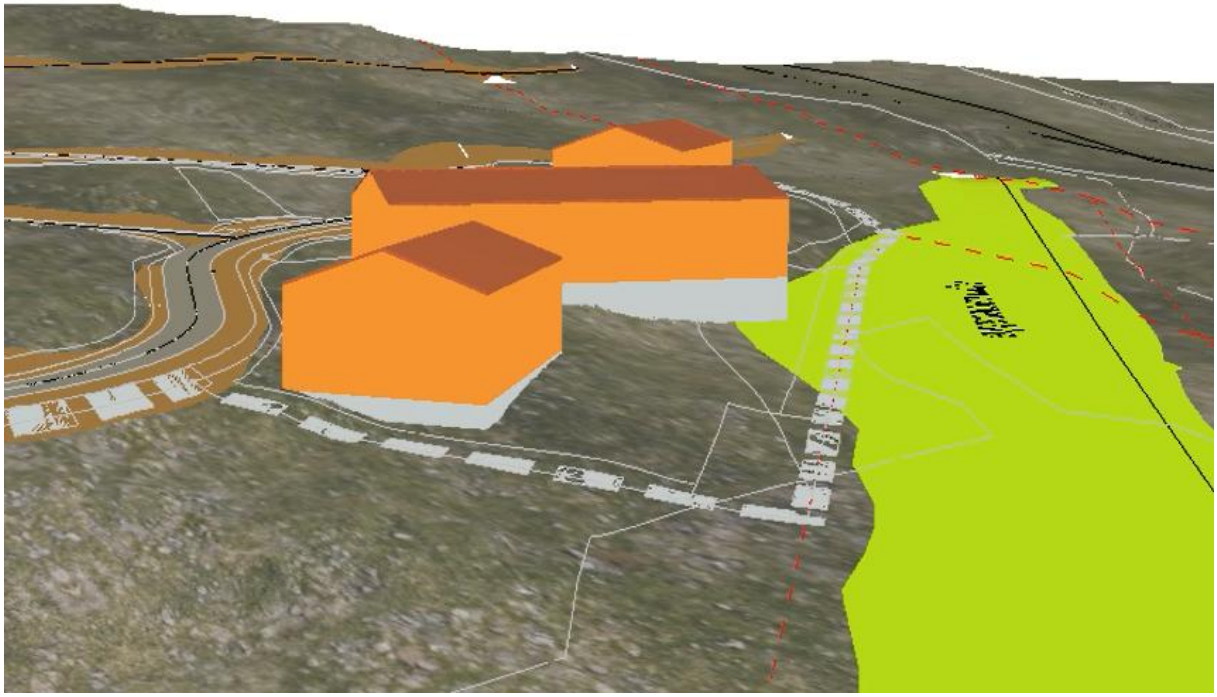

*Figur 22: Helningsanalyse.*



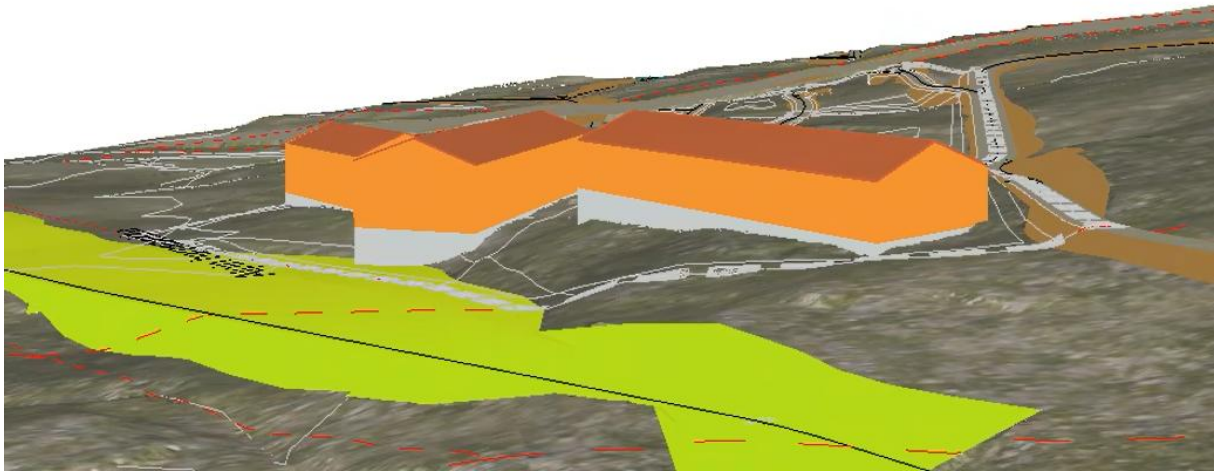
*Figur 23: Perspektivskisser av felt FBK4 og FKB6, sett fra nord (Nordic).*



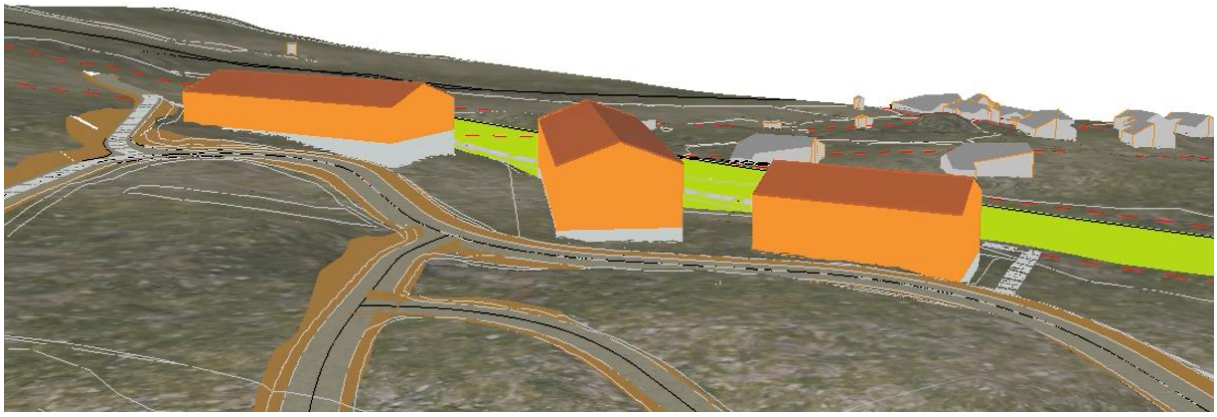

*Figur 24:* Snitt gjennom felt FKB2 og FKB4.



*Figur 25:* 3D skisse av felt FBK2 og FKB3, sett fra sør.



*Figur 26:* 3D skisse av felt FBK2 og FKB3, sett fra vest.

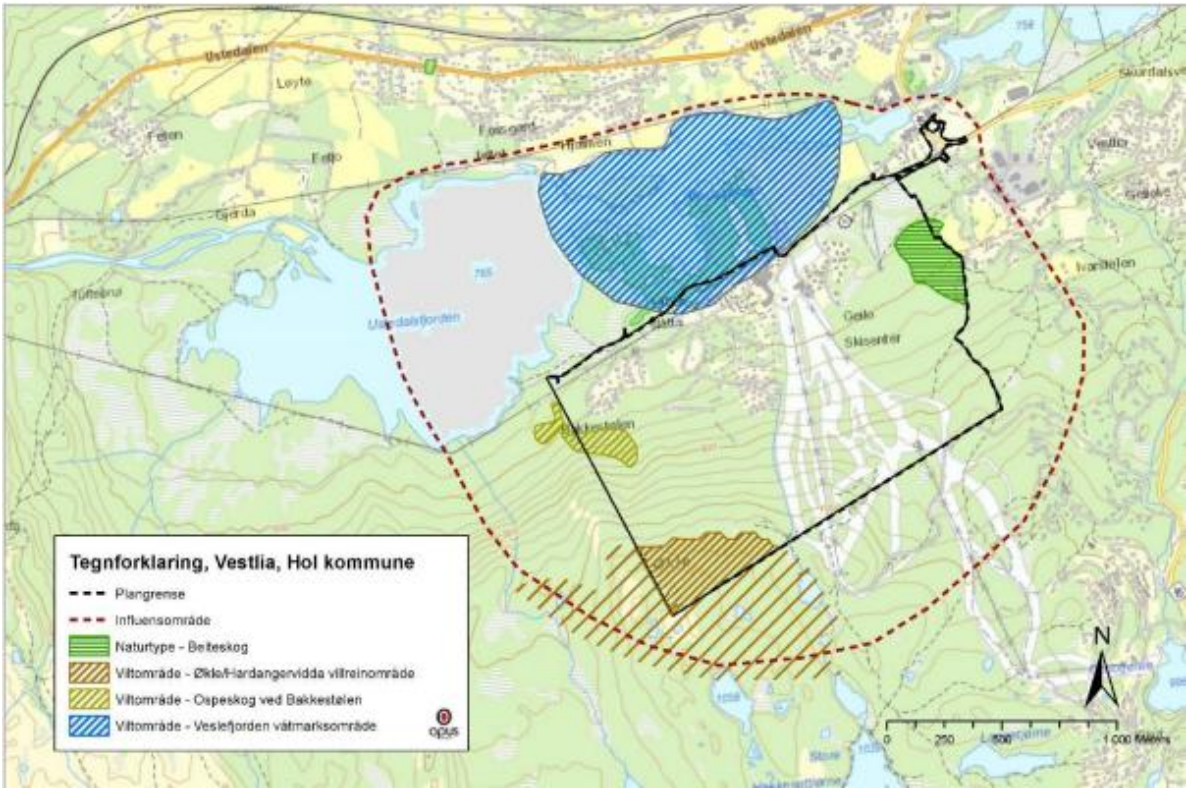


*Figur 27:* 3D skisse av felt FBK2 og FKB3, sett fra øst.

## 4.7. Naturmiljø

Gjennom planprosessen med Områdeplan for Vestlia reiselivsområde ble det utarbeidet en konsekvensutredning der naturmangfold, som går i detalj på landskapsøkologi, vann og miljøstand, naturtyper, viltområder og artsforekomster.

Rapporten viser registrerte naturtyper og viltområder i og nær planområdet av områdelplanen. Denne viser at det ikke er gjort registreringen innenfor planområdet for detaljreguleringen.




*Figur 28: Registrering av naturtyper og viltområder i og nær planområdet av områdeplanen (hentet fra KU, Opus Bergen).*

Nordvest for planområdet ligger det områder i kartgrunnlaget som viser myr. Dette området er terrengbearbeidet i forbindelse med rammesøknad om en flateregulert alpin barnebakke. Det er satt en fire meters byggegrense mot området.

## 4.8. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for felt c-BFR02-06 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Flom
- Overvann

- Brann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak. Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.

*Tabell 3: Resultat av risikoanalysen oppsummert.*

| Uønsket hendelse | Risiko | | | Forslag til risikoreduserende tiltak |
|---|---|---|---|---|
| | Liv/ helse | Stabilitet | Materielle verdier | |
| Flom | | | | Planen sikrer tilstrekkelig risikoreduserende tiltak ved å videreføre regulert arealformål for bekk med flomsone, og byggegrense satt mot vassdraget slik som i områdeplanen. I tillegg er det satt egne bestemmelser som ivaretar bl.a dimensjoneringskriteriene for stikkrenner ved kryssing av atkomstveger. |
| Overvann | | | | Planen sikrer tilstrekkelig overvannshåndtering jf. planbestemmelsene i områdeplanen/denne detaljreguleringsplanen og i gitt byggetillatelse for bl.a overvannshåndtering for hele området. |
| Brann | | | | Til enhver tid gjeldende teknisk forskrift skal følges når det gjelder brannsikring av bygg. Området er godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Reguleringsbestemmelsene sikrer at oppstillingsplass for brann- og redning skal dokumenteres i byggesak. Videre |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | lister bestemmelsene opp krav til oppstillingsplassen. |

Etter å ha sikret risikoreduserende tiltak i planen, vurderes risikoen å være akseptabel.

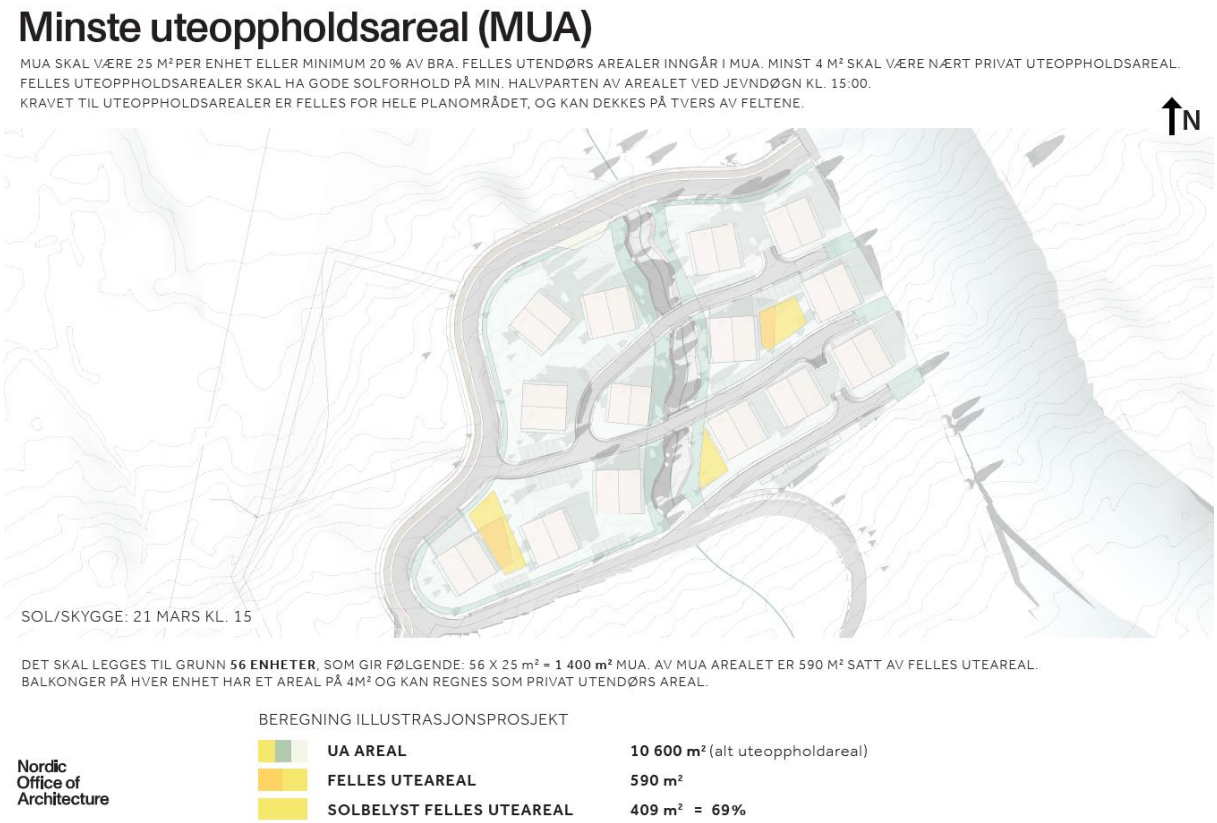
## 4.9. Friluftsliv, grønnstruktur og uteoppholdsareal

Planområdet grenser i øst og vest til er regulert skianlegg i områdeplanen. Denne aktivitetsinfrastrukturen har direkte koblinger til omkringliggende frilufts-/ rekreasjonsområder. Intern kanalisering av myke trafikanter og ski inn/ut er sikret i plankartet.

Bestemmelsene sikrer MUA = 25 $m^2$ eller minimum 20 % av BRA per enhet. Felles utendørsarealer inngår i MUA. Minst 4 $m^2$ skal være nært privat uteoppholdsareal.

Det er avsatt areal for lek innenfor fellesareal for fritidsbebyggelse i planen. Det totale lekearealet skal være 25 m2 pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m2 fra og med 3 enheter. I tillegg er det satt krav om at halvparten av felles uteoppholdsareal skal ha gode solforhold ved jevndøgn 15:00. Disse arealene er regulert i planen, slik som illustrert på Figur 29 og Figur 30. Utearealer mellom bebyggelsen er felles, og fyller opp resterende krav til MUA. Kravet til uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og kan dekkes på tvers av feltene. Disse kravene er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Geilo.

Illustrasjonen for sol-/skygge viser at det ikke er omkringliggende bebyggelse som vil bli påvirket av utbyggingen.




DET SKAL LEGGES TIL GRUNN **56 ENHETER**, SOM GIR FØLGENDE: 56 X 25 m² = **1 400 m²** MUA. AV MUA AREALET ER 590 M² SATT AV FELLES UTEAREAL.
BALKONGER PÅ HVER ENHET HAR ET AREAL PÅ 4M² OG KAN REGNES SOM PRIVAT UTENDØRS AREAL.

Nordic Office of Architecture

BEREGNING ILLUSTRASJONSPROSJEKT

| | | |
|---|---|---|
| | **UA AREAL** | **10 600 m²** (alt uteoppholdareal) |
| | **FELLES UTEAREAL** | **590 m²** |
| | **SOLBELYST FELLES UTEAREAL** | **409 m² = 69%** |

*Figur 29: Illustrasjon på MUA med gode solforhold 21. mars kl. 15 (Nordic).*

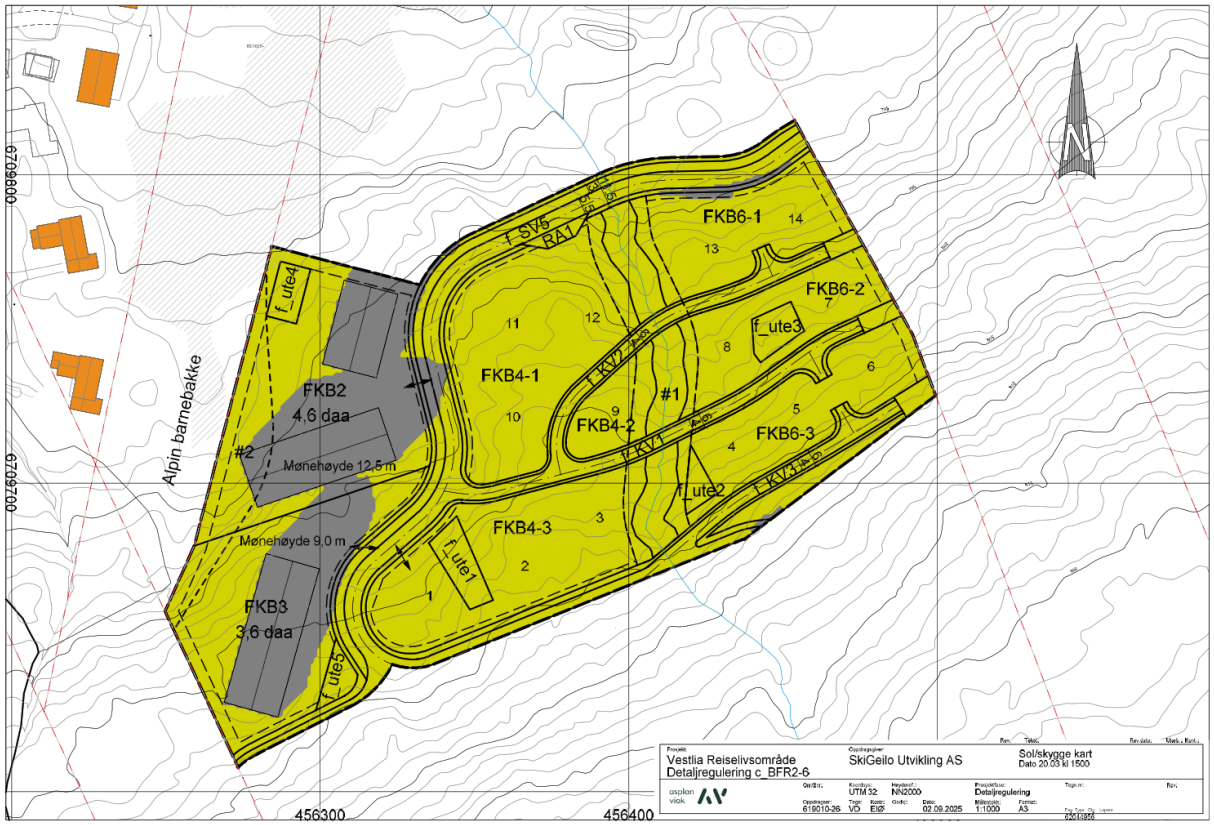
Med maks utbygging av boenheter i FKB4 og FKB6, totalt 56 enheter, legges restantallet på 29 boenheter for FKB2 og FKB3 til grunn for MUA og sikring av felles utomhusarealer. Planen regulerer 320 m2 til felles utomhusarealer (f_ute4/5).

*Figur 30: Illustrasjon på felles utomhusarealer og MUA med gode solforhold 21. mars kl. 15.*

# SOL / SKYGGE

21 Mars kl. 15.00

*Figur 31: Sol-/skyggeanalyse som viser situasjonen for FKB4 og FKB6 ved jevndøgn (Nordic).*




*Figur 32: Sol-/skyggeanalyse for felt FKB2 og FKB3 ved jevndøgn.*

## 4.10. Planfremmer SkiGeilo Utvikling AS sin vurdering av overordna bestemmelsene i områdeplanen

Planfremmere SkiGeilo Utvikling AS har forfattet kap. 4.10.1.1 og 4.10.2.

### 4.10.1. Krav til detaljplanen, jf. pkt 3.1

*4.10.1.1 Generell vurdering*

Det er viktig at reguleringsplanen gir tilstrekkelig styring for området, samtidig som den åpner for nødvendige justeringer i videre prosjektering. Reguleringsplanarbeid er ofte tidkrevende, og det endelige konseptet for c-BFR02 og c-BFR03 er ennå ikke fastsatt. Slik markedet er nå er det flere usikre element, deriblant finansiering, som må avklares før endelig konsept landes. Det å regulere flere felt samtidig enn det som opprinnelig var ønsket, er noe som øker kompleksiteten og behovet for fleksibilitet i planarbeidet.

*4.10.1.2* Adkomstveier, parkeringsareal og trafikksikkerhet

- Adkomstveier er sikret i planen.
- Fortau er regulert langs f_SV5, og det er sikret sikker adkomst i enden av adkomstveiene ut til omkringliggende aktivitetsinfrastruktur for myke trafikanter.
- Parkeringsareal henger sammen med hvilket konsept som landes. Det er sikret i bestemmelsene at det skal settes av parkeringsplass per enhet, innenfor byggefelt eller nabofelt, i tråd med parkeringskravet i områdeplanen. Plassering vil komme fram av situasjonsplanen.

*4.10.1.3 Antall enheter per felt*

- Det totale antall enheter er i tråd med områdereguleringsplanen.
- Det er fastsatt maksimalt antall enheter for feltene som gir rom for justering ved utbygging av feltene FKB2 og FKB3 på et senere tidspunkt.

*4.10.1.4 Fordelingen av enheter tilrettelagt for utleie*

- Vi følger fordeling av enheter satt i områdeplanen og er sikret i reguleringsbestemmelse 2.1.1. Det er lagt opp til noe fleksibilitet i fordelingen, basert på fordeling av antall enheter per felt.

*4.10.1.5 Utnyttingsgrad*

- Svart ut i planbestemmelsene, følger utnyttingen fra områdeplanen.

*4.10.1.6 Byggehøyder*

- Svart ut i planbestemmelsene, følger utnyttingen i områdeplanen.

*4.10.1.7 Takvinkel, materialvalg og fargebruk*

- Takvinkel er avvikene fra områdeplanen. Vi ønsker å justere det nedre kravet til takvinkel fra 20 grader til minimum 15 grader. Begrunnelsen for dette er å sikre fleksibilitet i utforming og tilpasning til både arkitektoniske uttrykk og terrengforholdene i området. En lavere takvinkel åpner for bedre utnyttelse av innvendige arealer, lavere byggehøyde og en mer skånsom tilpasning til landskapet. Dette er særlig viktig i et område med varierende terreng og høy utnyttelsesgrad. Endringen vil ikke ha negativ visuell påvirkning på nærliggende bebyggelse eller landskapsbildet.

*4.10.1.8 Terrengtilpassing; herunder bestemmelser for skjæring og fylling*

- Terrenget i planområdet er fullt av større blokkstein. Blokksteinene må ryddes ut av området for å kunne bygge veger, bygg og uteareal. Med dette vil terrenget bli endret som følge av et byggeområde med høy utnytting. Utbyggingen vil bli tilpasset eksisterende terreng.

*4.10.1.9 Kvalitets og arealkrav for ute- og rekreasjonsareal, samt koblinger mot omkringliggende grønnstruktur*

- Det er satt krav til MUA som er i tråd med overordna bestemmelser. Plassering av felles uteareal er satt i plankartet. Arealene som ikke blir bebygd vil være felles. Planområdet ligger inntil nedfarter i alpinanlegget og det vil være både ski inn og ski ut muligheter mellom byggene og på vegene i området.

*4.10.1.10 VA- plan samt løsninger for overvann og slokkevann*

- Dette er løst i planbestemmelsene.
- IG på den totale infrastrukturen i området er bygd ferdig inn til planområdet.

*4.10.1.11 Energiløsninger*

- Det er ikke gjort valg av energiløsning på dette stadiet i prosessen. Dette vil bli beskrevet i rammesøknaden.

*4.10.1.12 Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse inkl. volumstudier og illustrasjoner av maks. utbygging.*

- Vi har lagt med illustrasjoner som viser volum og hvordan området kan bli ved valg av leilighetsbygg med fire enheter. Der er pr d.d. ingen omkringliggende bebyggelse til planområdet. Terrenget i Vestlia er stigende slik at framtidige nærliggende prosjekt ikke vil miste utsikt eller sol pga. dette prosjektet. Det er tatt hensyn til at de frittliggende enhetene som ligger høyere opp i lia ikke vil bli skadelidende av prosjektet.

*4.10.1.13 Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker gjenværende myr.*

- Myrområdene i området er allerede berørte, jf miljøopprydding etter skytebanen og etablering av alpin barnebakke.

*4.10.1.14 Veileder «Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats» datert 24.06.2020, eller senere veileder som erstatter denne skal være retningsgivende.*

- Dette er hensyntatt i planbestemmelsene som stiller krav til rammesøknaden

### 4.10.2. Rekkefølgebestemmelser i områdeplanen, jf. pkt. 7.2 og 7.3

*4.10.2.1 Rekkefølgekrav i områdeplan for Vestlia reiselivsområde*

Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde har mange generelle tiltak på Geilo som rekkefølgekrav fra IG1. Det viser seg at rekkefølgekravene og innslagspunktene slik de er vedtatt ikke er nødvendige og heller ikke er i tråd med faglige vurderinger. Det er derfor igangsatt revisjon av områdeplanen. Prosessen innhenter ny kunnskap for fastsetting av riktige innslagspunkter, og arbeidet med en utbyggingsavtale er igangsatt parallelt med revisjonsarbeidet.

*4.10.2.2 Rundkjøring*

Trafikkanalyse som fulgte områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde viser at det ikke er behov for rundkjøring i kryss Fv40 – Stølsvegen før etter 450 nye enheter fra Vestlia.

Det er gjennomført ny trafikkanalyse, datert 12.05.2025 av Siv. Ing Helge Hopen. Trafikkanalyse viser at det ikke er behov for rundkjøring før etter 345 nye enheter fra Vestlia. Området er regulert til fritidsenheter tilrettelagt for utleie. Enhetene ligger med ski inn/ski ut til bakkene og med annen aktivitetsinfrastruktur i umiddelbar nærhet i Vestlia. Dette inkluderer restauranter og på sikt også en mindre matbutikk. Enhetene vil dermed

generere minimal biltrafikk inn og ut av området ved start og slutt av alpinområdet. På dagtid er der i tillegg skibusser som frakter gjestene internt på Geilo.

*4.10.2.3 VA tiltak Geilo*

Asplan Viak AS har på vegne av Hol kommune og SkiGeilo utarbeidet notatet VA tiltak Geilo, datert 28.03.2025. Notatet viser nødvendige offentlige VA tiltak innenfor rensedistrikt Geilo og vanndistrikt Geilo de neste 20 årene. Notatet viser hvilken restkapasitet de ulike elementene som ledninger, høydebasseng, pumpestasjoner osv har før tiltak må gjøres. Notatet viser i tillegg til nye tiltak også prioritet og kostnadsoverslag for de ulike tiltakene. Notatet viser at all utbygging innenfor Geilo rensedistrikt og vanndistrikt vil påvirke restkapasiteten til de offentlige VA anleggene. Dette er tiltak som ikke er knyttet til Vestlia reiselivsområde spesielt. Notatet viser at det ikke er behov for en oppgradering av anleggene fra IG1.

*4.10.2.4 Grøntstruktur*

Tiltakene i rekkefølgekravene om grønn infrastruktur er generelle ønsker for det totale sti og løypeproduktet på Geilo. Tiltakene er ikke faglig vurdert til å være nødvendige fra IG1 for Vestlia reiselivsområde. Skibru over Ustedalsfjorden er et stort natur- og miljøinngrep over Veslefjorden og er trolig ikke ønskelig av den grunn. Rekkefølgekrav om kulvert ved Kulturkirka blir vurdert i den kommunale reguleringsplanen for Trekanten. Hovedproblemstilling er knyttet til bruk rundt nytt beredskapssenter og kulturkirka. Skibru over Bakkestølvegen er et tiltak for å bedre sti og løypenettet rundt Ustedalsfjorden og ikke et trafikksikkerhetstiltak.

*4.10.2.5 Utbyggingsavtale*

En utbyggingsavtale for områdeplan for Vestlia reiselivsområde vil avklare enhetenes forholdsmessige andel av nye rekkefølgekrav.

Inntil utbyggingsavtale er landet vil Geilo Holding stille konserngaranti for prosjektet sin forholdsmessige andel av nødvendige rekkefølgekrav.

asplan viak