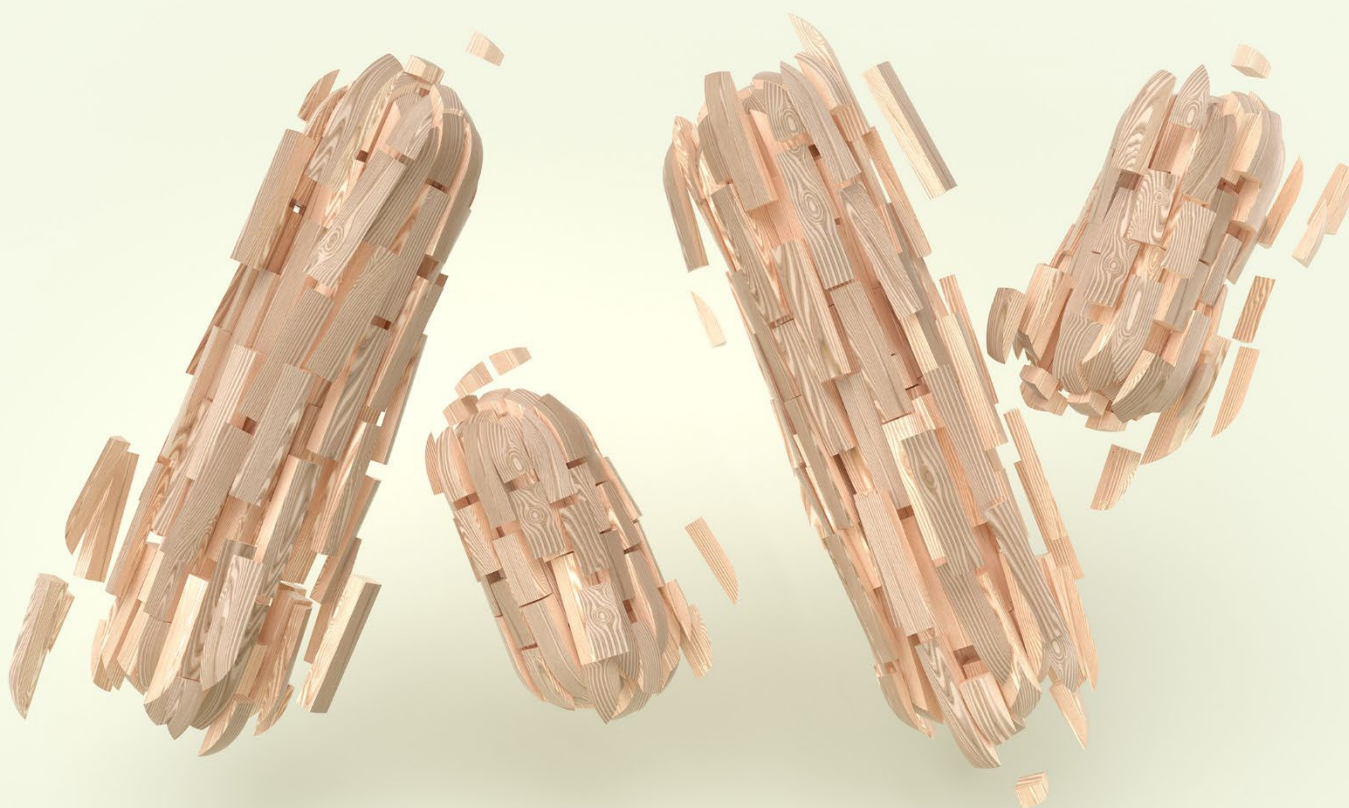


Planbeskrivelse, endring områdeplan

Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde

PlanID: 4253



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	SkiGeilo Utvikling AS m.fl.
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse, endring områdeplan
Oppdragsnavn:	SkiGeilo - revisjon områdeplan Vestlia
Oppdragsnummer:	620459-06
Utarbeidet av:	Nina Helene Ask og Eirik Øen
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Denne planbeskrivelsen omhandler endringsforslaget som SkiGeilo Utvikling AS m.fl og Vestlia Resort begge la frem i sine respektive planinitiativ, samt kommunens krav om å innarbeide eldre planer i områdeplanen. Endringene er gjennomført i en tredelt prosess:

- Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler er vurdert samlet
- Endringer er utredet og innarbeidet i plandokumentene med en grundig gjennomgang av generelle bestemmelser
- Innarbeiding av gamle reguleringsplaner med revisjon av tilhørende planbestemmelser.

Revisjon av områdeplan				
Revisjon av områdeplan				
03	16.juni.2026	Oppdatert etter vedtak i KPU-sak 11/26	Hol Kommune	
02	20.jan.2026	Revidert etter tilbakemelding fra HK	NHA	EIØ
01	27. okt. 2025	Nytt dokument	NHA	EIØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak er engasjert av SkiGeilo Utvikling AS m.fl. til å bistå i planendring av Områderegulering av Vestlia i Hol kommune, som sluttbehandlet i kommunestyret 2. september 2021. Planen har planID 4253.

Ingrid Olsen Tormodsgard har vært kontaktperson i Hol kommune.

Ål, 27.10.2025

Eirik Øen

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Planrevisjonens bakgrunn og prosess	4
1.1. Innledning	4
1.2. Formålet med planarbeidet	5
1.3. Prosess	5
1.4. Plandokumenter	7
2. Endringer av planforslaget	9
2.1. Oppdaterte utredninger og kunnskapsgrunnlag	9
2.2. Innarbeiding av eldre reguleringsplaner i områdeplanen	11
2.3. Endringer i bestemmelser	11
3. Virkninger av planforslaget	32
3.1. Takvinkel	32
3.2. Parkeringsbestemmelse	34
3.3. Krysset Stølsvegen/Bakkestølvegen	34
3.4. Vegsystemet Fv. 40	34
3.5. Ferdsel for myke trafikanter	34
3.6. Vestlia Resort	34
3.7. Øvre Økle	53
4. Vurdering av risiko og sårbarhet	57
5. Avsluttende kommentar	58
Vedlegg	59

1. Planrevisjonens bakgrunn og prosess

1.1. Innledning

1.1.1. Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale

Områdeplan for Vestlia reiselivsområde ble sluttbehandlet i sak 61/21 i møtet med Hol kommunestyre 2. september 2021. Den ble vedtatt etter en mangeårig prosess.

I sluttbehandlingen ble det innarbeidet omfattende rekkefølgebestemmelser. Gjennom hele planprosessen har det vært en forutsetning at det skulle inngås en utbyggingsavtale, som en naturlig videreføring etter planvedtaket. Områdeplanen er ikke gjennomførbar uten en slik avtale.

Siden vedtaket i 2021 har SkiGeilo arbeidet kontinuerlig med oppfølging og gjennomføring av rekkefølgekravene. Det er SkiGeilos klare oppfatning at for å muliggjøre gjennomføring av områdeplanen, må både formuleringene og innslagspunktene i rekkefølgebestemmelsene justeres. Videre må arbeidet med en utbyggingsavtale for de berørte rekkefølgekravene igangsettes. Hensikten med dette er å sikre nødvendige avklaringer knyttet til behov, kvalitet, finansiering, gjennomføring og en forholdsmessig fordeling av kostnader og ansvar mellom de ulike utbyggerne som omfattes av tiltaket.

1.1.2. Vestlia Resort

Det har vært ønskelig å videreutvikle området Vestlia Resort, knyttet til den eksisterende hotelldriften, for å legge til rette for flere hotellrom, samt utvikle nye fellesarealer og aktivitetstilbud. Feltene BFT1-7, avsatt til fritids- og turistformål, er i gjeldene plan gitt utnyttelsesgraden 40% BYA. I konseptutvikling av området er det vurdert å se på en utnyttelse av området, i tråd med omkringliggende områder, som er gitt en utnyttelsesgrad på 50% BYA. Vurderinger som er gjort viser at en fornuftig utnyttelse av området vil kunne ligge opp mot 55% BYA.

1.1.3. Eldre planer

I vedtatt plan ligger det inne en hensynssone H910, der reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Planene er ønsket innarbeidet i områdeplanen, og gitt de samme forutsetningens om fritidsboligene i områdene rundt. Dette gjelder reguleringsplanene med planID 4023, 4029 og 4099.

Det er kommunen selv som har utarbeidet bestemmelsene til planen, og beskrevet endringene. Planene har fått egne feltnavn a-BFF10 og a-BFF11, med nummerering for hvert deltfelt.

1.2. Formålet med planarbeidet

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.

I dette ligger:

- Vurdering og revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur
- Vurdere og justere kommunal vegtrasé/-kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen
- Etablere ny adkomst til Økle, via Uthusslåtta
- Vurdere endring av utnyttelsesgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60% BYA, jf. PS 26/25
- Innarbeide 3 eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099)

1.3. Prosess

Utdypende informasjon om historikk i prosessen ligger i planinitiativene fra SkiGeilo og Vestlia Resort. Det har vært en tredelt prosess for de foreslåtte planendringer;

- Vurdering og endring av innslagspunkt og formulering av rekkefølgebestemmelsene, og utarbeidelse av utbyggingsavtale.
- Utrede og innarbeide endringer i planen, med grundig gjennomgang av generelle bestemmelser.
- Innarbeiding av gamle reguleringsplaner

30. april 2025 ble det varslet oppstart av planarbeider for Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde til berørte parter, og trykket en annonse i Hallingdølen (se Figur 1). Frist for å komme med uttalelsene var 11. juni 2025. I varslingsperioden kom det inn 20 innspill til planarbeidet. Grunnet antall innspill som har kommet inn i varslingsprosessen og omfanget av disse, er de oppsummert i et eget vedlegg til planbeskrivelsen med kommentarer fra forslagstillere.

Videre følger to tabeller med oversikt over innkomne innspill i varslingsperioden. Første tabell viser naboer, sameier og velforeninger med eiendommen de representerer. Tabell nummer to viser myndigheter. Tabellene er sortert på innkommen dato.

Tabell 1: Naboer og andre interessenter.

Nr.	Dato	Eiendom / (gnr/bnr)	Navn
1	30.04.2025	(66/380)	Lars Petter Waldø-Jensen
2	07.05.2025	Bakkestølvegen 87 (66/991 m.fl.)	Kristoffer Bjerk Hansen
3	07.05.2025	Bakkestølvegen 55 (66/743)	Wilh. Wilhelmsen Holding ASA
4	08.05.2025	(66/891)	Eva Skudal
5	13.05.2025		Roland Ofstad på vegne av Brit Aareskjold
6	25.05.2025	Bakkestølvegen 320 (66/312)	Synnøve Holtung Eriksen
7	03.06.2025	Bakkestølvegen 107- 131	Sameiet Vestlia hyttetun /Christian J Mathiassen
8	04.06.2025	(67/1 m.fl.)	Lars Ivar Halstensgård
9	10.06.2025	Bakkestølvegen 85 og 87, (66/373)	Geilo Hyttegrend velforening
10	10.06.2025		Sameiet Vestlia Lodge
11	10.06.2025	Bakkestølvegen 123(66/902)	Robert Johan Hansen
12	11.06.2025		Nipen velforening
13	11.06.2025	Bakkestølvegen 51A, 51B, 53, 55, 57 og 58	Mailatunet Eierseskjonssameiet
14	11.06.2025	Ekornvegen 30 (66/902)	Preben Andre Onarheim
15	11.06.2025	(66/902)	Pål Erik Steen, Janne Pahr Alvheim

Tabell 2: Myndigheter.

Nr.	Dato	Myndighet
16	23.05.2025	Mattilsynet
17	10.06.2025	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
18	11.06.2025	Statens vegvesen
19	12.06.2025	NVE
20	19.06.2025 (utsatt frist)	Buskerud fylkeskommune

Varsel om igangsatt planarbeid

Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde

Geilo - Hol kommune

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om oppstart av arbeid med revisjon av Områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde, Geilo.

Planområdet ligger i tilknytning til skisenteret i Vestlia, og strekker seg fra avkjøringen ved fv.40 og vestover til Økle. Adkomst til planområdet er via Bakkestølvegen.

Formålet med planarbeidet er å:

1. Vurdere/revidere rekkefølgekrav for infrastruktur
2. Vurdere/justere kommunal vegtrasé/kryss ved fv.40
3. Etablere ny atkomst til Økle via Uthusslåtta
4. Vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort
5. Innarbeide 3 eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099)

Asplan Viak er engasjert av SkiGeilo, på vegne av grunneiere og utbyggere i planen, og Hol kommune til å bistå i planarbeidet.

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

Det bes om at eventuelle merknader sendes skriftlig til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol eller på epost til postmottak@hol.kommune.no innen 11.juni 2025.

asplan
viak

AV

Figur 1: Annonse postet i Hallingdølen.

1.4. Plandokumenter

Denne planendringen omfatter revidert plankart og reguleringsbestemmelser, supplerende planbeskrivelse om planendringer med vedlegg og oppdatert ROS-analyse. Vedleggene til planbeskrivelsen er oppdatert kunnskapsgrunnlag og prosjektgrunnlag for trafikk, faresoner for skred, veg og VA.

Ved denne planendringen er det valgt å lage en planbeskrivelse som kun omhandler endringene. Det vil si at allerede utarbeidet planbeskrivelse datert 20. september 2021 vil fungere som et støttedokument for resterende temaer der det ikke er foretatt endringer eller nye vurderinger, og for generell bakgrunnsinformasjon om tidligere prosesshistorikk.

2. Endringer av planforslaget

2.1. Oppdaterte utredninger og kunnskapsgrunnlag

Oppdatert kunnskapsgrunnlag for temaene trafikk, VA og faresoner for skred, samt nytt prosjektgrunnlag for veg og VA er utarbeidet siden vedtatt plan. Videre følger et sammendrag av konklusjonen i temautredningene.

2.1.1. Vann og avløp

Det er utarbeidet et notat av Asplan Viak på oppdrag fra SkiGeilo Utvikling AS i samarbeid med Hol kommune. Notatet viser nødvendige vann- og avløpstiltak for hele Geilo vannforsyningsområde og rensedistrikt. Flere av tiltakene – som nytt høydebasseng i Vestlia, hovedledninger, pumpestasjoner og reservebrønner – er regionale anlegg som sikrer kapasitet og forsyningssikkerhet for hele tettstedet, ikke bare for Vestlia. Rapporten anbefaler en trinnvis utbygging av VA-tiltakene, etter faktisk behov. Tiltakene må gjennomføres i takt med utbyggingstakten på Geilo.

2.1.2. Trafikk og veg

Med bakgrunn i merknader fra Hol kommune og Buskerud fylkeskommune, ble det bedt om en oppdatert trafikkanalyse av krysset Fv. 40 Skurdalsvegen / Kv. 1125 (Stølsvegen/Bakkestølvegen). Analysen er gjennomført av Sivilingeniør Helge Hopen AS (revidert 20.01.2026), og har som hensikt å få en oppdatert vurdering av kapasitet i krysset, herunder innslagspunktet knyttet til ombygging av T-kryss i regulert rundkjøring.

Anbefalingen i trafikkanalysen er å akseptere en belastningsgrad på 0,90 og forsinkelser på ca. 30 sekunder pr. kjøretøy i dimensjonerende makstime. Vurderingen bygger blant annet på at køene/forsinkelsene holder seg på sidevei og påvirker derfor ikke trafikkflyten på hovedveien (Fv.40).

I konklusjonen går det frem at «Det er ikke identifisert risikoelementer som tilsier behov for ombygging av krysset Fv.40/Stølsvegen av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Krysset har et separat gangsystem uavhengig av krysset, gode siktforhold og rettvinklet sideveg som samlet sett gir et godt grunnlag for å ivareta god trafikksikkerhet».

I tillegg går det frem at «Oppdatert trafikkanalyse viser at krysset Fv.40/Stølsvegen har en kapasitetsreserve i dag på 15-20%, og kan håndtere en framtidig trafikkmengde med

både en trafikkvekst på 15% langs Fv.40 og en trafikkøkning fra sideveg (Stølsvegen) tilsvarende ca. 30% av utbyggingspotensialet i områdeplanen for Vestlia (ca. 345 enheter).

30% utbygging av områdeplanen anbefales på dette grunnlag som innslagspunkt for rekkefølgekravet om ombygging avkrysset til rundkjøring. Dersom rekkefølgekravet skal knyttes til trafikkmengde i Bakkestølsvegen og ikke utbyggingsgrad/antall enheter, blir innslagspunktet/kapasitetsgrensen ca. 550 kjt/time i dimensjonerende makstime (sum trafikk begge kjøreretninger)».

Når det gjelder skibro Bakkestølvegen, beskrives det at det ikke er grunn til å forvente at økt trafikk i krysningspunktet vil medføre at tiltaket vil endre karakter, slik at man i større grad kan betrakte tiltaket som et trafiksikkerhetstiltak. Begrunnelse for dette er at sannsynligheten for trafikkuhell er et produkt av ulykkesrisiko og eksponering (trafikkmengder). Ved å bygge en skibro vil ulykkesrisikoen for de som bruker broen ved kryssing av veien i praksis være null. For de som likevel krysser plan, kan ulykkesrisikoen være høyere enn å krysse i plan uten skibro. Dette er knyttet til risiko for større fart for kjørende trafikk og mindre oppmerksomhet overfor kryssende i plan når det er bygget skibro. Mange av de som kjører på veien vil forvente at de fleste som krysser vil bruke broen, og kryssende trafikk i plan kan derfor komme overraskende på de kjørende. Økt eksponering over tid pga. utbyggingen vil kunne gi økt antall kryssende i plan med høyere ulykkesrisiko. Selv med økt trafikkmengde i framtiden, er det derfor vanskelig å dokumentere at en skibro vil medføre bedre trafiksikkerhet sammenlignet med å opprettholde kryssing i plan (inkl. tiltak som sikrer lav kjørefart i krysningspunktet).

2.1.3. Revurdering av faresoner for skred

Revurdering av faresoner for skred, utført av Skred AS, datert 2023-07-06.

Siden grunnlaget fra 2013, har metodikken og lovverket endret seg. Skred AS mener derfor det er grunnlag for revisjon av faresonene for skred. Rapporten omfatter vurdering av skredfare for området Økle iht. TEK 17 § 7-3 for sikkerhetsklasse S1 (1/100) og S2 (1/1000).

Basert på ny data og metodikk som ikke var tilgjengelig i 2013, har de redusert løsnevolum og demisjonerende snøskred, og dermed faresoner som dekker et mindre areal. Skred vurderer den samlede skredfaren til å være mindre enn 1/100 og mindre enn 1/1000 for hele området. Dimensjonerende skredtype i området er snøskred. Grunnet mangel på faresoner for skred med nominell årlig sannsynlighet $\geq 1/100$ og $\geq 1/1000$ i kartleggingsområder, er ikke faresonene vist i kart.

Basert på de nye beregninger og vurderinger, ligger nå alle tomtene i området Økle utenfor faresonen for skred med nominell årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. Dermed tilfredsstiller alle tomtene dagens krav til sikkerhet mot for sikkerhetsklasse S1 og S2, også uten sikringstiltak. Denne utredningen har ført til at området BAS, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, rassikring, er tatt ut av plankartet, da alle tomtene i området Økle ligger utenfor faresonen.

Det er ikke gjort revidering av faresonen i plankartet, da det ikke foreligger en ny basert på fagutredningene. Skogen i fjellsiden over hyttefeltet er en forutsetning for faresonene. Uten skogen vil faresonene øke i utstrekning.

2.2. Innarbeiding av eldre reguleringsplaner i områdeplanen

Eldre reguleringsplaner med planID 4023, 4029 og 4099 er innarbeidet i områdeplanen. Reguleringsbestemmelser for de gamle reguleringsplanene er utarbeidet av kommunen selv, og er en oppdatering av gjeldende planer til å samsvare bedre med bestemmelsene i områdeplanen, se pkt. 2.3.11

2.3. Endringer i bestemmelser

2.3.1. Planvask av bestemmelser

Bestemmelsene til planen er grundig gjennomgått, hvor utførte bestemmelser/tiltak er fjernet, gjentakende bestemmelser er strøket og noen bestemmelser er ønsket endret/fjernet helt. Noen av de mer generelle bestemmelsene er flyttet til planens hensikt. Videre følger en beskrivelse av hovedendringene av bestemmelsene:

- **Bestemmelsesområde #1-29** om automatisk fredete kulturminner er frigitt og derfor fjernet.
- Det er valgt å fjerne **krav om felles reguleringsplan** etter bl.a erfaring fra pågående regulering for feltene c-BFR02-06. Inndelingene gir økt kompleksitet og redusert fleksibilitet i gjennomføring. I oppstartsmøter for detaljregulering vil man i dialog med kommunen kunne sette en hensiktsmessig planavgrensning. Bestemmelsene regulerer fortsatt totalt antall enheter innenfor a, b og c områdene.
- **Takvinkel** er endret fra 22-35 grader til 15-25 grader.
- Etter innspill fra Statens vegvesen i varsel om oppstart av planarbeider er **parkeringsbestemmelsene** oppdatert til å inkludere sikring av parkeringsplasser for forflytningshemmede med fastsatt bredde og lengde.

2.3.2. Rekkefølgebestemmelser – teknisk infrastruktur

Rekkefølgebestemmelsene er gjennomgått i en egen prosess ifm. arbeidet med utbyggingsavtale. Vedlagt notat «Rekkefølgekrav – forslag fra SkiGeilo Utvikling», datert 20.01.2026, redegjør ønskede endringer.

Endringene omfatter forslag til nye innslagspunkter for rundkjøring og offentlig VA, i tillegg til grønnstruktur.

2.3.2.1 Trafikkløsning – rundkjøring Fv. 40 / Stølsvegen / Bakkestølvegen

En rundkjøring i krysset mellom Fv. 40 og Stølsvegen/Bakkestølvegen er vurdert som en del av helheten i det framtidige trafikksystemet sør for Ustevassdraget. Oppdatert trafikkanalyse (Hopen 20.01.2026) viser at krysset i dag har tilfredsstillende kapasitet.

Behovet for ny rundkjøring er dermed ikke utløst av utbyggingen i Vestlia reiselivsområde alene. Trafikken i krysset påvirkes også av øvrige utbyggingsområder på Geilo. Område I1 mangler i dag avkjøring og har også rundkjøringen som rekkefølgekrav.

Målet er at utbygging i Vestlia ikke skal generere trafikk internt på Geilo mens gjestene er på Geilo. Tiltak som ski inn/ski ut og gang/sykkelavstand fra boenhetene til aktivitetene skal bidra til å nå dette målet. Videre vil SkiGeilo fortsette å kjøre skibuss mellom skianleggets nord- og sørside. Etablering av en dagligvarebutikk i området vil også avhjelpe på transportbehovet.

Trafikkanalyse utført av Siv. Ing Helge Hopen, datert 20.01.2026, viser at det ikke er behov for rundkjøring i krysset Fv40/Stølsvegen før ved utbygging av 345 enheter fra Vestlia reiselivsområde.

Utbyggerne ønsker en rekkefølgebestemmelse som tar høyde for at trafikk ikke øker proporsjonalt med utbyggingen. Dvs en bestemmelse som tar høyde for at vi kan ha trafikk telling i krysset Fv40/Stølsvegen for å kontrollere situasjonen. Dette slik som i Hemsedal.

Rekkefølgekravet er likevel videreført for å sikre nødvendig fremdrift og samordning.

Det er fastsatt at rundkjøringen skal være sikret opparbeidet fra IG1 og gjennomført når trafikken i Bakkestølvegen overstiger 550 kjøretøy/time, og at utbyggerne skal bidra med en forholdsmessig andel gjennom utbyggingsavtale.

Forslag rekkefølgekrav rundkjøring:

- I tillegg til tekst om dimensjonerende makstime ønsker SkiGeilo Utvikling en utbyggingsavtale der alle enheter er med å bidrar med sin forholdsmessige andel.
- Før det gis IG på utbygging innenfor områdene BFF, BFR, BFT, BOP og BAA områder skal rundkjøring FV40 /Stølsvegen være sikret opparbeidet.

2.3.2.2 Vann og avløp

Det er utarbeidet et nytt kunnskapsgrunnlag for VA-tiltak Geilo (Asplan Viak, 2025) som viser behovet for nødvendige oppgraderinger av vann- og avløpsanlegg innenfor Geilo vannforsyningsområde og rensedistrikt, ikke bare utbyggingen i Vestlia. Tiltakene omfatter blant annet nytt høydebasseng, hovedledninger og pumpestasjoner som skal sikre kapasitet for hele tettstedet.

Rekkefølgekravet for vann og avløp er derfor justert slik at det knyttes til nødvendig offentlig VA-anlegg, med krav om å være sikret opparbeidet. Sikret opparbeidet betyr at det skal være underskrevet utbyggingsavtale mellom Hol kommune og den enkelte utbygger. Utbyggerne i Vestlia vil bidra med sin forholdsmessige andel til finansiering av tiltakene gjennom utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven § 17-3.

Forslag rekkefølgekrav VA anlegg:

- For nye fritidsboliger innenfor planområdet skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:
- Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).
- Utvidelse av distribusjonsnett for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.
- Etablering av ny avløpsledning fra Geilobrua til Geilo renseanlegg.
- Renovering og økt kapasitet i avløpsledning fra Mailatunet til Solli.

Det vises for øvrig til vedlagt notat fra SGU, datert 20.01.2026.

2.3.3. Rekkefølgebestemmelser – Grønn infrastruktur

2.3.3.1 Innledning

Utbyggingen i Vestlia reiselivsområde er del av en helhetlig destinasjonsutvikling på Geilo, der grønn infrastruktur – stier, løyper, forbindelser og planfrie kryssinger – skal styrke

helårsaktivitet og tilgjengelighet. Konseptplanen fra 2016 la opp til en omfattende utvikling av opplevels- og aktivitetsmessig infrastruktur, både innenfor og utenfor planområdet. Flere av tiltakene som den gang ble skissert, som kulvert ved Kulturkirken og helårskryssing av Ustedalsfjorden, ble vurdert som innspill til Hol kommunes sti- og løypeplan for hele Geilo – ikke som tiltak direkte utløst av utbyggingen i Vestlia.

Utbyggingen i Vestlia utgjør én av flere delområder på Geilo, og de fleste foreslåtte grønnstrukturtiltakene som ble vedtatt som rekkefølgekrav til planen vil komme hele tettstedet til gode. De har regional karakter og er først og fremst av betydning for det samlede løype- og stinettet som betjener flere tusen brukere – både fastboende, hytteeiere og tilreisende.

I tråd med plan- og bygningslovens prinsipper om forholdsmessighet (§17-3) og nødvendighet (§12-7 nr. 10), kan slike fellesgoder ikke pålegges som rekkefølgekrav for ett enkelt utbyggingsområde.

Planrevisjonen har derfor hatt som mål å rydde opp i skillet mellom:

- tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen, og
- tiltak som er ønskelige for Geilo som helhet, men som må ivaretas i kommunal regi eller gjennom fellesfinansiering.

Følgende tre tiltak er derfor vurdert særskilt:

2.3.3.2 Skibru over Bakkestølvegen

Det er allerede i dag et krysningsspunkt i plan for skiløpere over Bakkestølvegen. Skibru over Bakkestølvegen var vurdert som et trafiksikkerhetstiltak for å bedre ferdsele mellom utbyggingsfeltene og hovedløypenettet. Trafikkanalyse utarbeidet av Siv. Ing Helge Hopen viser at skibru over Bakkestølvegen ikke er et trafiksikkerhetstiltak, men et tiltak for å bedre det totale sti- og løypenettet rundt Ustedalsfjorden.

2.3.3.3 Helårskryssing over Ustedalsfjorden

Helårskryssing over Ustedalsfjorden er tidligere omtalt i konseptfasen som et ønsket langsiktig tiltak for å styrke tilgjengelighet og sammenheng mellom nord- og sørsiden av Geilo. Tiltaket er beskrevet som en helårskryssing som er 8 m bred. Ustedalsfjorden rundt er en viktig del av det totale sti- og løypeproduktet på Geilo. En ny helårskryssing var av Hol kommune foreslått som rekkefølgekrav, da kommunen mente at skiløype østover fra Vestlia reiselivsområde ble ødelagt som følge av utbyggingen av rundkjøring i krysset

Fv40 – Stølsvegen. Det har vært feil fakta i saken. Skiløypa østover blir ikke påvirket av en ny rundkjøring. En skibru over Veslefjorden har dermed ikke sammenheng med utbyggingen i Vestlia reiselivsområde. Tiltaket kan eventuelt ha funksjon og nytteverdi for hele tettstedet, men tiltaket slik det er vedtatt er et stort uregulert natur- og miljøinngrep over Veslefjorden. Tiltaket vurderes ikke nødvendig for Vestlia reiselivsområde etter pbl. § 12-7. Kravet er tatt ut av rekkefølgebestemmelsene.

2.3.3.4 Kulvert ved Kulturkirken

Kulvert under fylkesveg 40 ved Kulturkirken har vært et ønsket tiltak fra Hol kommune for å få plass til en bredere kulvert og løype mellom Slåttahølen og Ustedalsfjorden. Det eksisterer allerede en 5,0 meter bred kulvert som i området i dag. En bredere kulvert var foreslått, da Hol kommune mente at skiløype østover fra Vestlia reiselivsområde ble ødelagt som følge av utbyggingen av rundkjøring i krysset Fv40 – Stølsvegen. Dette ville føre til flere skiløpere gjennom kulverten. Dette er feil fakta, skiløypa blir ikke påvirket av en rundkjøring. En bredere kulvert ved kulturkirka har da ikke sammenheng med utbyggingen i Vestlia reiselivsområde. Tiltaket vurderes derfor som ikke nødvendig etter pbl. § 12-7 nr. 10. Kravet er tatt ut av rekkefølgebestemmelsene.

2.3.3.5 Forslag rekkefølgekrav Grønn infrastruktur

- Rekkefølgekrav bru over Ustedalsfjorden. Tiltaket utgår som rekkefølgekrav. Tiltak på Ustedalsfjorden er en del av det totale sti- og løypeproduktet på Geilo. Tiltaket som er vedtatt er videre et stort natur- og miljøinngrep over Veslefjorden som ikke har nødvendig politisk forankring.
- Rekkefølgekrav om kulvert ved Kulturkirka utgår som rekkefølgekrav. Det eksisterer allerede en kulvert i området. Tiltaket har ingen direkte sammenheng med utbyggingen i Vestlia reiselivsområde.
- Skibru over Bakkestølvegen utgår som rekkefølgekrav, da den ikke er et nødvendig trafiksikkerhetstiltak.

Beskrivelse av andre foreslåtte planendringer

2.3.4. Krysset Stølsvegen/Bakkestølvegen

Krysset Stølsvegen/Bakkestølvegen er endret slik at Stølsvegen nå er definert som hovedveg. Endringen er gjort for å unngå at beboere langs Stølsvegen får vikeplikt for trafikk ut fra Vestlia hytteområde.

I tillegg er området avsatt i eksisterende plan med o_SGS1 tatt ut av planen, da den fører ut til vegen uten videre gang-/sykkelforbindelser. Veganlegget er detaljprosjektet, og i godkjent byggeplanen er ikke denne med.



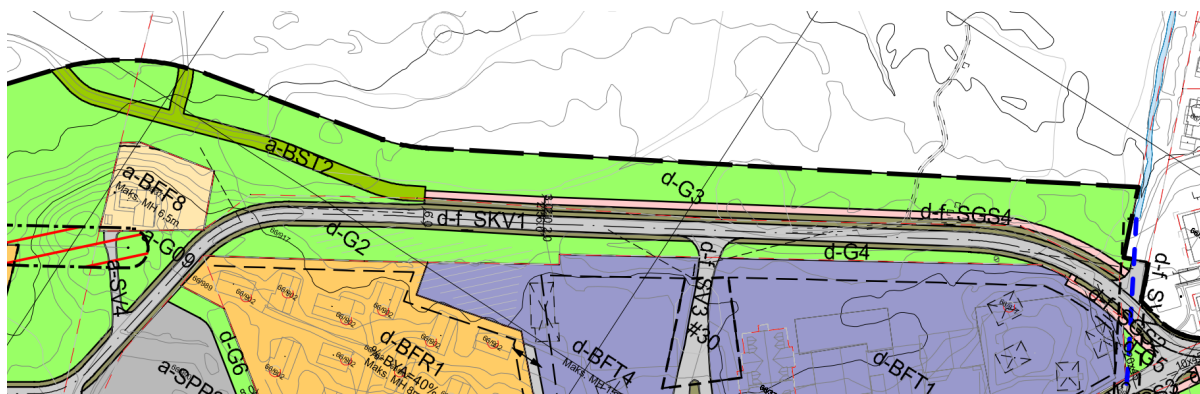
Figur 2: Gjeldende plan t.v., planforslag t.h.

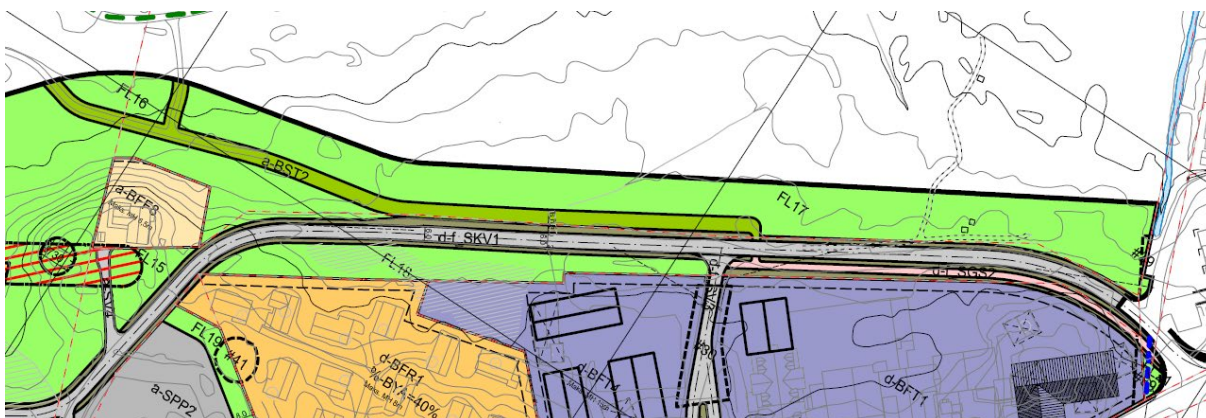
2.3.5. Vegsystemet Fv. 40

Planavgrensningen og formålsgrenser er justert for vegsystemet ved Fv. 40 til å samsvare med godkjent byggeplan.

2.3.6. Ferdsel for myke trafikanter

Nord for Vestlia Resort er gang- og sykkelveg lagt på sørsiden av vegen (d-f_SKV1), som en forlengelse frem til avkjørselen for Vestlia resort. Videre er turdraget forlenget på nordsiden av vegen mot avkjørselen.





Figur 3: Gjeldende plan øverst, nytt forslag nederst.

2.3.7. Vestlia Resort

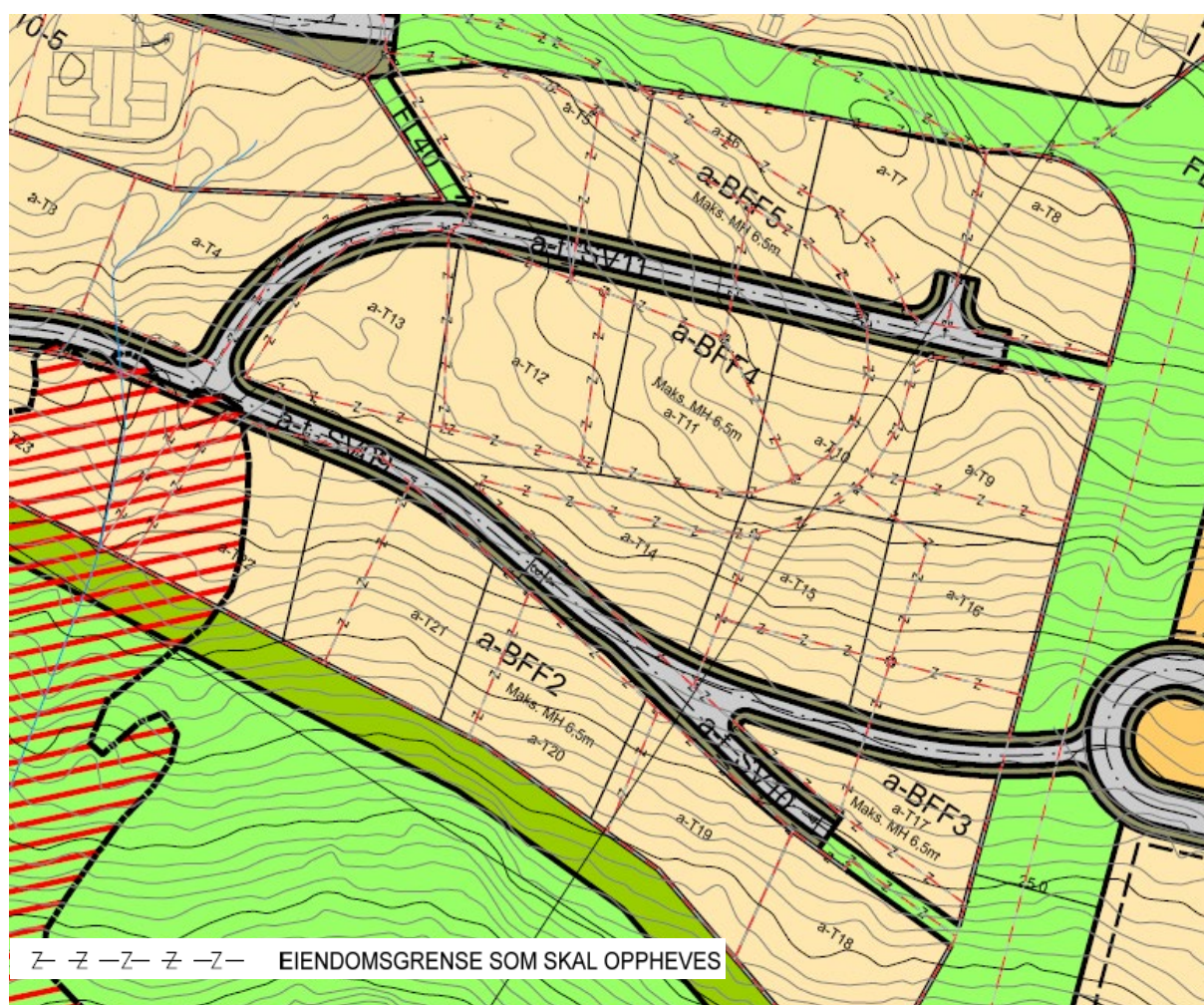
Innenfor områdene avsatt til fritids- og turistformål (d-BFT1-4 og d-BF6) er byggegrensene justert til 4 meter fra eiendomsgrensene, med unntak av mot felt d-BFR1 hvor byggegrense over terreng er satt til 8 m fra eiendomsgrensen. Det åpnes for å tillate utkragede balkonger utover denne byggegrensen. Byggegrensene gjelder kun for bakkeplan, parkeringskjeller eller liknende under bakken kan etableres helt ut i formålsgrenser.

Utnyttelsen er økt fra 40 %BYA til 55 %BYA for feltene d-BFT1-6.

2.3.8. Øvre Økle

Adkomst og plangrep for øvre Økle (a-BFF-området) er justert. Ny adkomst til området er via Uthusslåtta. Skikulvert er vurdert (på oppdrag for Økle Hyttegrend), men ikke innarbeidet pga. krevende topografi og manglende bruksfunksjon/-behov.

Grunnet ny adkomst er eiendomsgrensene forutsatt opphevet innenfor felt a-BFF2, a-BFF4 og a-BFF5.



Figur 4: Utklipp av plankart datert 07.10.2025, som viser eiendomsgrenser som skal oppheves.

Skredvoll (BAS) er fjernet, da den er kvittert ut i byggesak for bekkeomlegging (Skred AS).

2.3.9. Høydebasseng og vegtrasé

I forbindelse med arbeide av overordnet vann og avløp på Geilo, er det regulert nytt kommunalt høydebasseng med tilhørende vegtrasé etter ønske fra kommunen.

2.3.10. Bekk og bestemmelsesområde #37 og 38

Gjeldende plan med bestemmelser legger vekt på ivaretagelse av bekkeløpet m/kantvegetasjon, men flom-/overvannstiltak er ikke hensyntatt for gjennomføring innenfor regulert bekk/kantvegetasjon. Revisjon av områdeplanen legger til rette for at bekken kan fungere som et flom- og overvannsanlegg (bestemmelsesområde #38) gjennom byggeområdet.

Teknisk infrastruktur er etablert i området, og nedre del av bekken er lagt om i rør iht godkjent byggesøknad. Det er etablert kulverter for kryssing av vegene i området.

Bestemmelsesområde #37, som omfatter omlegging av bekken i baseområdet, er utvidet sørover til regulert kryssing for skianlegg, dvs grenser nå til bestemmelsesområde #38. Dette er nødvendig for arrondering og bruk av hele hovedbaseområdet, og aksene mellom ny bunnstasjon for hovedheisen til bunnstasjon barneheis.

Bestemmelsesområdet #38 er avgrenset og sammenfallende med byggegrensene langs bekken, dvs at en har sikret en sone på 20 m bredde (10 m til hver side av bekken) for etablering av nødvendige tiltak for sikring ift naturfare og overvannshåndtering. Det er utarbeidet en prinsipptegning (HJ101) som viser hvordan bekkeløpet bør bygges opp, dimensjoneres for å ivareta kapasitet, og revegeteres i overgangen til omkringliggende byggeområder. Kunnskapsgrunnlaget for dimensjoneringen ligger i rapport «Spesifisering av tiltak mot flom» (Skred AS, 15.04.2020) og notat «Dimensjonering overvann» (Asplan Viak, 01.02.2022).

I anleggsarbeidet med etablering av teknisk infrastruktur, og miljøopprydding etter skytebaneaktiviteten, er det gjort tiltak i bekken. Dette omfatter også erosjonssikring ut over de omsøkte og godkjente tiltakene. Gravearbeidene er utført i god tro, og en ble først klar over motstrid i bestemmelsene ifm planprosessen for detaljregulering av feltene c_BFR02-06. Naturfarerapporten fra Skred AS (15.04.2020) var en del av kunnskapsgrunnlaget for behandlingen av områdeplanen, og svarte ut merknadene fra NVE ifm off. ettersyn. En burde derfor gjort en ny vurdering av reguleringsbestemmelsene knyttet til ivaretagelse av naturfare og ivaretagelse av bekkeløpet m/kantvegetasjon før sluttbehandling. Slik det står nå kan det oppfattes som motstridende bestemmelser.

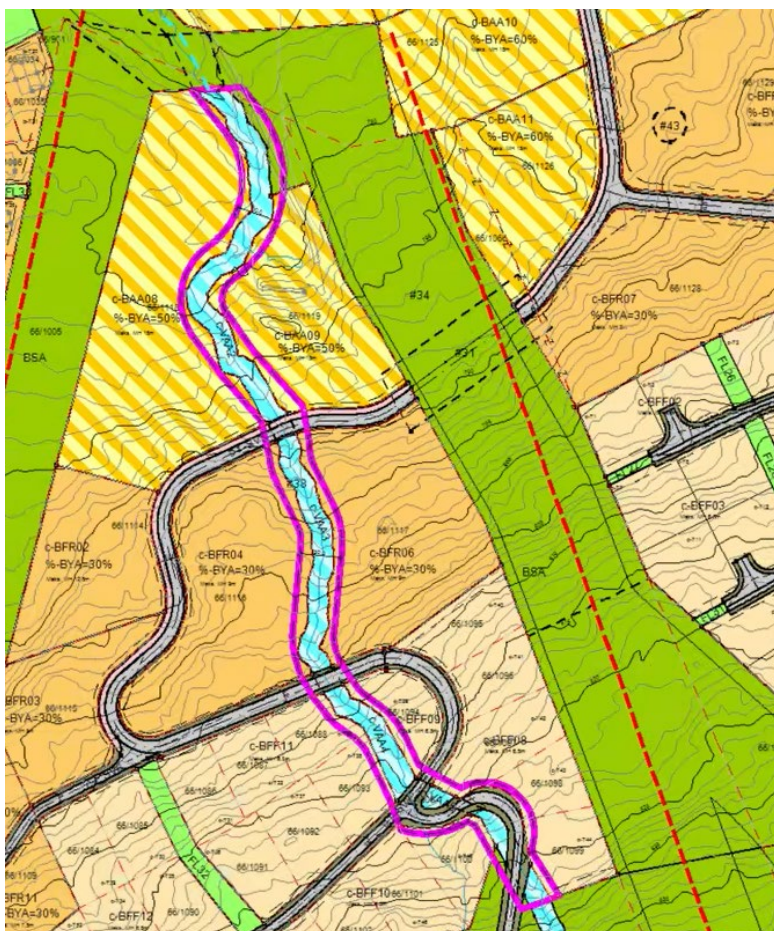
Utbyggingsområdene langs bekken har høy utnyttelse og ligger i kjerneområdet av reiselivsutviklingen i Vestlia. Det er ikke regulert andre flomløp i planen, og det forutsettes at bekkene i området skal fungere som flom- og overvannsløp.

Vi foreslår å innføre en ny bestemmelse for områdene #37 og #38 som skal ivareta naturfare, eksisterende situasjon i området, og unngå motstrid i bestemmelsene:

#37 «Det tillates bekkelukking innenfor bestemmelsesområdet».

#38 «Bekkeløpet skal flom- og erosjonssikres, og tillates en parkmessig opparbeiding».

Bestemmelsesområde #38 følger byggegrensene, se lilla linjer i utsnittet under:

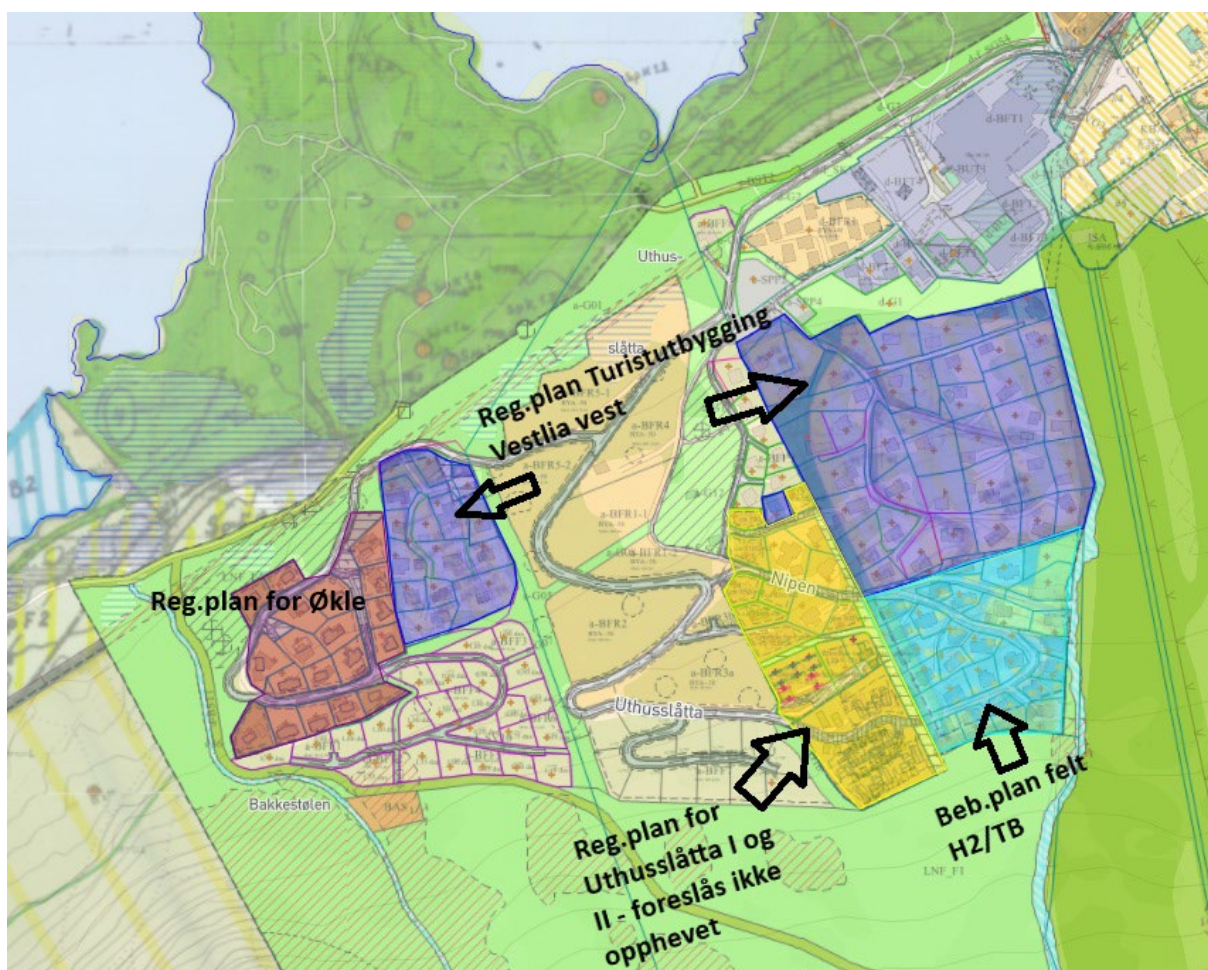


Kap. 3.8 er skrevet av Hol kommune.

- H910_062004023 Innenfor detaljeringsssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("TURISTUTBYGGING VESTLIA VEST" Plan ID 062004023).
- H910_062004099 Innenfor detaljeringsssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("Reguleringsplan Økle hyttegren" Plan ID 062004099)

- H910_062004111 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("REGULERINGSPLAN FOR UTHUSSLÅTTA" Plan ID 062004111).
- H910_062004168 Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde («Uthusslått2» Plan ID 062004168)

Bebyggelsesplan for Vestlia vest del 1 felt H2/TB utfyller overnevnte reguleringsplan for Turistutbygging Vestlia Vest.



Figur 5 Eksisterende reguleringsplaner innenfor Vestlia reiselivsområde.

Kommunen har vurdert at det nå, i forbindelse med at områdeplanen skal revideres, er behov for å legge inn 3 av disse eldre planene i områdeplanen. Planene dette gjelder er:

- Reguleringsplan for Økle hyttegrennd (24.02.2005)
- Reguleringsplan for turistutbygging for Vestlia vest (1992)
- Bebyggelsesplan for Vestlia vest del 1 felt H2/TB (1994)

Reguleringsplanene for Uthuslåtta I og II (2010) foreslås ikke opphevet.

Bakgrunnen for at kommunen mener bestemmelser i områdeplanen nå skal gjelde fremfor de 3 eldre regulerings- og bebyggelsesplanene nevnt over, er at de er eldre og vanskeliggjør byggesaksbehandlingen i disse områdene. Kommunen ser det som hensiktsmessig med mer enhetlige bestemmelser og tydeligere rammer for eksisterende bebyggelse. En oppdatering av plangrunnlaget vil kunne gi tydeligere rammer for hva som kan bygges hvor, som reduserer konflikter og usikkerheter for både private aktører og kommunen. Utfordringen i tolkningen av gjeldende planer fremgår tydelig av blant annet sak 2022/4504 og 2021/2810.

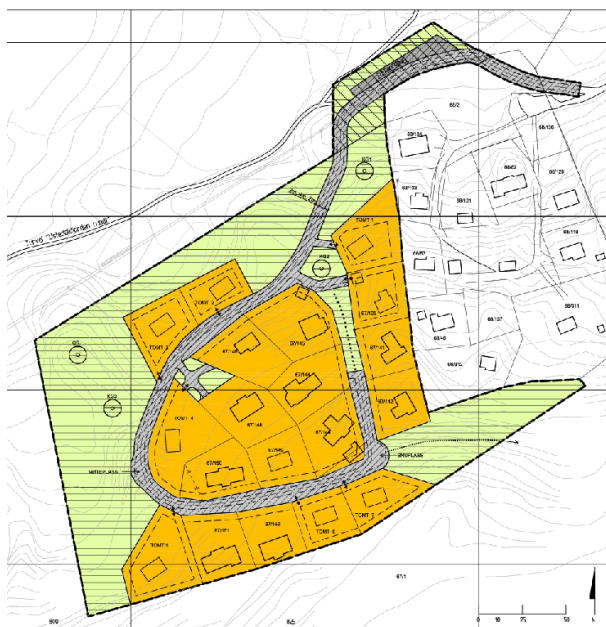
Områdene innenfor disse eldre reguleringsplanene er i hovedsak utbygd, og det er ønskelig å forenkle saksbehandlingen og sette enkle rammer for søknad om eventuelle nye tiltak. Ved å oppheve de gamle planene og erstatte dem med bestemmelser i områdeplanen, kan kommunen sikre en mer helhetlig og oppdatert forvaltning av arealene. Dette gir også bedre samsvar med dagens lovverk. I tillegg vil det bidra til mer forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere, og redusere behovet for dispensasjoner og skjønnsmessige vurderinger i byggesaker. Hensikten med å oppheve de eldre reguleringsplanene og erstatte dem med bestemmelser i områdeplanen er først og fremst å forenkle behandlingen av tiltak i disse områdene. Kommunen har ikke til hensikt å endre det eksisterende utbyggingspotensialet – verken ved å redusere eller øke det i stor grad – ettersom områdene i all hovedsak anses som ferdig utbygd. Ved å samle planbestemmelsene i én oppdatert områdeplan, kan kommunen sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling, samtidig som det legges til rette for mindre tiltak og tilpasninger innenfor klare og enhetlige rammer. Der det eksempelvis brukes det utdaterte begrep «grunnflate», men uten at eksempelvis boder, stabbur o.l. skal medregnes, foreslås dette erstattet av BYA, slik at man får en oppdatert og entydig beregningsmåte som er i tråd med dagens standard. Dette bidrar til å fjerne uklarheten knyttet til hvilke arealer som skal inngå i beregningen.

De eldre reguleringsplanene har noen ulikheter i dag knyttet til utnytting. Det er i forslag til bestemmelser derfor foreslått ulike bestemmelser til de ulike planene, som viderefører de delvise forskjellene mellom de slik de er regulert i dag.

Gjennom forslag til nye bestemmelser innenfor disse områdene er det også foreslått noen fellesbestemmelser som gjør seg gjeldende for begge feltene. Videre er det foreslått egne bestemmelser for hvert av feltene som, der hvor det er hensiktsmessig, er en delvis videreføring fra gjeldende eldre planer. Bestemmelsene som er foreslått for de ulike

eksisterende hytteområdene er med bakgrunn i gjeldende føringer i eksisterende reguleringsplaner, samt eksisterende bygningsmiljø.

Reguleringsplan Økle hyttegrend, 062004099, vedtatt 24.02.2005



Reguleringsplankart for Økle hyttegrend

Reguleringsplanen for Økle hyttegrend ble vedtatt i 2005 og åpnet for 7 nye tomter i tilknytning til eksisterende hytter. I dag er samtlige tomter, med unntak av 67/159 (tomt 7 i gjeldende plan) bebygget.

Det foreslås gjennom revideringen av områdeplanen å videreføre utnyttelsen slik den er angitt i gjeldende reguleringsplan for Økle. Gjennom vedtakelse av planen i 2005 ble det vurdert som nødvendig å innarbeide noe endrede bestemmelser knyttet til utnyttelse for tomt 2 og 3 (67/161 og 67/163) blant annet på bakgrunn av merknader fra Statsforvalter og hensynet til Ustedalsfjorden rundt. Dette er videreført i forslag til revidert områdeplan. T-BRA er omgjort til BRA i forslaget, i tråd med dagens standard.

Tema	Gjeldende reg.plan	Forslag gjennom revisjon av Områdeplanen	Vurdering
Utnyttelse (ikke tomt 2 og 3)	20 % BYA, men ikke overstige 275 m ² bruksareal T-BRA (inkl.	20 % BYA, men ikke overstige 275 m ² BRA	Videreført

	biloppstillingsplass ute)		
Utnyttelse for tomt 2 og 2 (67/161 og 67/163)	Maks T-BRA 172 m2	Maks BRA 172 m2	Videreført
Maks størrelse anneks/uthus	30 m2 (står ikke BRA eller BYA)	Anneks 30 m2 BYA, garasje 40 m2 BYA	Gått noe opp på garasje
Parkering	Plass til 2 biler pr. tomt	2 parkeringsplasser pr. tomt	Videreført
Maks tillatt fylling	1,5 m	1,5 m	Videreført
Forhold skjæring/fylling	60/40	60/40	Videreført
Høyder (ikke tomt 2 og 3)	En etasje, men åpnet for u-etasje der terrenget åpnet for det. Maks gesims/møne 4,5 m og 7 m, målt fra gjennomsnitt planert nivå	4,5/7 m	Videreført, forslag legger ikke begrensning på u-etasje.
Høyde tomt 2 og 3	5,5 m	5,5 m	Videreført
Utforming	Hovedmøneretning skal følge terrengkote. Tverrloft ikke tillatt. Benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Tak skal være dekket av torv	Hovedmøneretning skal følge terrengkote. Tverrloft ikke tillatt. Benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Tak skal være dekket av torv.	Videreført
Takvinkel	22-32	22-32	Videreført
Annet	Flaggstang ikke tillatt. Tomter kan ikke gjerdes inn, men opptil 20 m2 inntil hytta kan gjerdes inn. Gjerde tilpasset byggeskikk i området.	Flaggstang ikke tillatt. Tomter kan ikke gjerdes inn, men 20 m2 inntil hytta kan gjerdes inn. Gjerdet skal være tilpasset	Videreført. Kulturminner ivaretatt gjennom revisjon av områdeplanen.

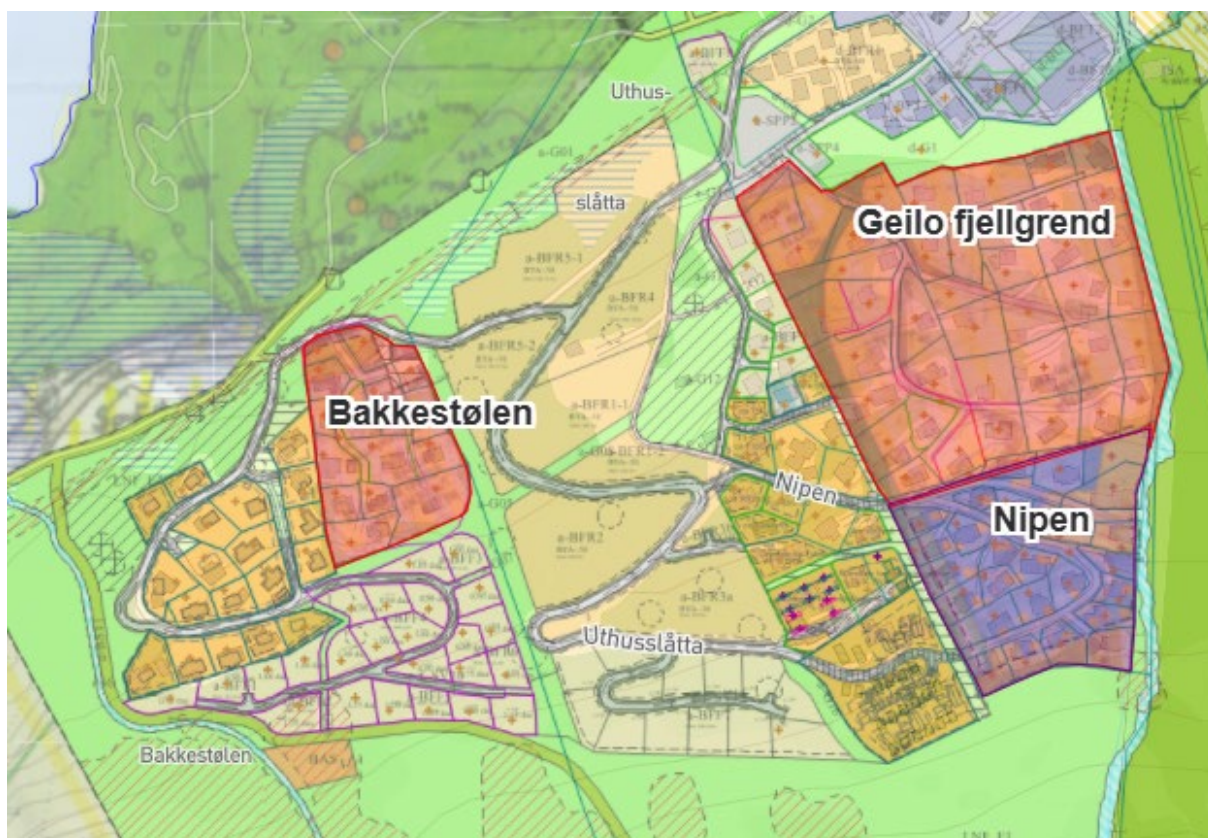
	Kulturminner avsatt i planen	byggeskikk i området.	
--	------------------------------	-----------------------	--

Reguleringsplan for turistutbygging for Vestlia vest (1992) og bebyggelsesplan for Vestlia Vest del 1 felt H2/TB (1994)

De resterende områdene som foreslås tatt inn i områdeplanen er Bakkestølen/Geilo fjellgrend/Nipen, som er omfattet av reguleringsplan for turistutbygging for Vestlia vest (1992) og bebyggelsesplan for Vestlia Vest del 1 felt H/TB (1994). Bebyggelsesplanen fra 1994 utfyller reguleringsplanen fra 1992.

Begge planene er av eldre dato, med bestemmelser som ikke lenger gjenspeiler dagens regelverk. Eksempelvis er utnyttelse angitt i «*grunnflate, eksklusiv boder, uthus, stabbur som ikke er innredet til opphold*». Grunnflate er ikke et begrep etter dagens lovverk og forskrifter. Reguleringsplanen angir heller ikke noen maksstørrelse på de delene av bygget eller tilleggsbygg som er unntatt fra maksbestemmelsen for grunnflate. Disse regnes derfor ikke med i utnyttelsen. Det finnes heller ingen begrensning på antall bygg. Uten klare størrelsesbegrensninger kan tiltakshavere i prinsippet søke om svært store boder/uthus, så lenge de ikke er innredet til opphold. Det kan gi rom for kreative løsninger som i praksis kan fungere som ekstra boareal. Reguleringsplan for Vestlia vest turistutbygging avsetter blant annet ifølge bestemmelsene ny trasé for rv. 7 i friluftsområdene vest for Økle.

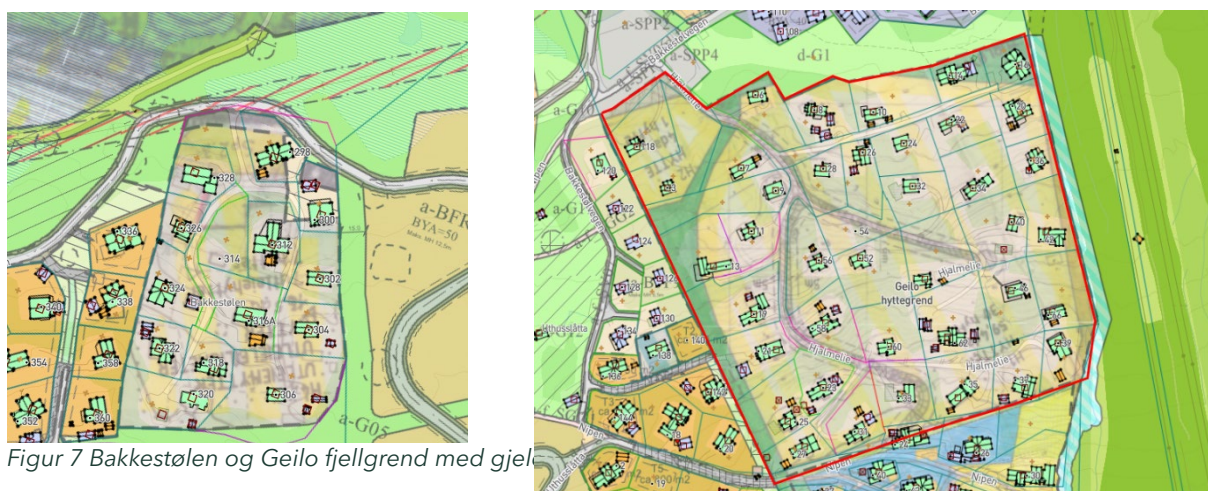
Store deler av reguleringsplanen er erstattet av nyere planer. Av byggeområdene som er igjen innenfor denne planen er Bakkestølen og Geilo fjellgrend/Nipen. Nipen omfattes også av den utfyllende bebyggelsesplanen or Vestlia Vest del 1 felt H2/TB (1994).



Figur 6 Områder hvor reg.plan for turistutbygging Vestlia vest (1992) og beb.plan for Vestlia vest del 1 (1994) har rettsvirkning for utbygging innenfor områdeplanen

Bakkestølen og Geilo fjellgrend

Bakkestølen er i gjeldene reguleringsplan avsatt til felt H4/Tb, med utleiehytter, utleieleiligheter og hytter. Gjeldende plankart angir 7 utleiehytter og 7 hytter. Det er i dag 13 frittliggende fritidsboliger innenfor området. 68/121 er ubebygd. Geilo fjellgrend er i



Figur 7 Bakkestølen og Geilo fjellgrend med gjeldende plankart

gjeldende reguleringsplan avsatt til område H1-H2 for hytter. Plankartet viser at feltene omfatter 31 hytter. Det er i dag 39 eksisterende hytter innenfor dette området.

Tema	Gjeldende reg.plan	Forslag gjennom revisjon av Områdeplanen	Vurdering
Utnyttelse	Hytter som er knyttet til offentlig VA, kan bygges med maks grunnflate 130 m2, eks. boder, uthus, stabbur som ikke er innredet til opphold. Der det ikke er off. VA = 90 m2 grunnflate.	186 m2 BYA, inkl. parkering. Summen av fritidsbolig og anneks kan være 150 m2.	Foreslått bebygd areal som iht. gjeldende grad av utnytting. 186 m2 BYA åpner for fritidsbolig og anneks inntil 150 m2. Mulighet for utvidelse for mange av de eksisterende hyttene.
Antall enheter pr. tomt	Ikke spesifisert	En boenhet pr. tomt.	Området er utbygget som et tradisjonelt hytteområde med en boenhet pr. tomt.
Antall bygg pr. tomt	Ikke spesifisert	3	Anses som hensiktsmessig i eksisterende hytteområde.
Maks størrelse anneks/uthus	Ingen	Anneks maks 30 m2 BYA, uthus maks 40 m2 BYA.	
Parkering	Minimum 2 plasser pr. hytte.	2 parkeringsplasser pr. tomt	Videreført

Terrenginngrep	Generelle krav om «tiltalende behandling»	Maks fylling 1,5 m, 60/40 skjæring fylling	Vurderes som hensiktsmessig å innføre krav for terrenginngrep.
Høyder	2 etg. 9 m mønehøyde for bebyggelse med 2. etg.	6 m, fra gjennomsnittlig planert terrengs nivå.	Det er tradisjonell frittliggende fritidsbebyggelse i området i dag, mønehøyde på 9 m bryter med dette. Se under Annet for bestemmelse for tilbygg.
Utforming	Takbelegg mørk farge (grå, brun, grønn og sort). Bygningsrådet skal ha øye for at bebyggelse får god form.	Møneretning regnes i husets lengderetning. Takbelegg skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.	Videreført farge på takbelegg.
Takvinkel	22-35	22-35	Videreført
Plankrav	Krav om bebyggelsesplan for utbygging	Ikke krav om detaljreguleringsplan	Vurderes ikke som hensiktsmessig
Annet		Foreslått bestemmelse om at ved tilbygg kan forlengelsen utføres med samme takvinkel og mønehøyde som eksisterende bygning.	Ivaretar høyde på tilbygg dersom eksisterende bebyggelse er over 6 m.

Nipen

Omfattes av bebyggelsesplan for Vestlia vest del 1 felt H2/TB, vedtatt i 1992. Bakgrunnen for bebyggelsesplanen var et gjenbruksprogram for en hytteby i OL på Lillehammer. Hyttene skulle settes opp i Vestlia, og bebyggelsesplanen ble laget med denne forutsetningen. Det viste seg imidlertid i ettertid at ikke alle tomtene ble utbygd med standardhytter fra OL, som medførte fradeling og salg av tomter innenfor planområdet der hytter ble bygd etter gjeldende reguleringsbestemmelser (reguleringsplan for turistutbygging Vestlia vest). Hyttene ble stort sett bygget i tråd med eksisterende bebyggelse, selv om reguleringsbestemmelsene åpnet for inntil 9 m mønehøyde. Det ble i 2002 gjort en endring av bebyggelsesplanen som anga mønehøyde til 5,5 m. Bebyggelsesplankartet angir størstedelen av feltet til utleiehytter, men samtlige hytter innenfor feltet er matrikkelført som fritidsboliger. Kartet angir 24 hytter innenfor feltet. Det er i dag 23-25 hytter innenfor feltet, ettersom hvordan man vurderer de to hyttene vist med sirkel under. Flere av hyttene er også plassert i områder regulert til grøntområde. Etter administrasjonens vurdering samsvarer ikke planens formål med faktisk bruk (utleie/fritid), eller at regulert arealbruk samsvarer med faktisk situasjon ved at flere av hyttene er plassert i grøntdraget.



Tema	Gjeldende reg./beb.plan	Forslag gjennom revisjon av Områdeplanen	Vurdering
Utnyttelse	Hytter som er knyttet til offentlig VA, kan	186 m2 BYA, inkl. parkering. Summen	Foreslått bebygd areal som iht.

	bygges med maks grunnflate 130 m2, eks. boder, uthus, stabbur som ikke er innredet til opphold. Der det ikke er off. VA = 90 m2 grunnflate.	av fritidsbolig og anneks kan være 150 m2.	gjeldende grad av utnytting. 186 m2 BYA åpner for fritidsbolig og anneks inntil 150 m2.
Antall enheter pr. tomt	Ikke spesifisert	En boenhet pr. tomt.	Området er utbygget som et tradisjonelt hytteområde med en boenhet pr. tomt.
Antall bygg pr. tomt	Ikke spesifisert	3	
Maks størrelse anneks/uthus	Ingen	Anneks maks 30 m2 BYA, uthus maks 40 m2 BYA.	
Parkering	Minimum 2 plasser pr. hytte.	2 parkeringsplasser pr. tomt	Videreført
Terrenginngrep	Generelle krav om «tiltalende behandling»	Maks fylling 1,5 m, 60/40 skjæring fylling	Vurderes som hensiktsmessig å innføre krav for terrenginngrep.
Høyder	5,5 m	6 m, fra gjennomsnittlig planert terrengs nivå.	Det er tradisjonell frittliggende fritidsbebyggelse i området i dag, foreslås samme bestemmelse som for Geilo fjellgrend.
Utforming	Takbelegg mørk farge (grå, brun, grønn og sort). Bygningsrådet skal ha	Takbelegg skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.	Videreført farge på takbelegg.

	øye for at bebyggelse får god form.		
Takvinkel	22-35	22-35	Videreført
Annet		Foreslått bestemmelse om at ved tilbygg kan forlengelsen utføres med samme takvinkel og mønehøyde som eksisterende bygning.	Ivaretar høyde på tilbygg dersom eksisterende bebyggelse er over 6 m.

Foreslåtte bestemmelser for disse feltene (a-BFF10 og a-BFF11) er angitt i bestemmelsen pkt. 4.4.2, og er unntatt fellesbestemmelsene til øvrige deler av områdeplanen da det i all hovedsak berører eksisterende bebyggelse og det ikke legges opp til fortetting her. Disse feltene er også unntatt rekkefølgebestemmelsene i forslag til revidert områdeplan.

2.3.12. SkiGeilo Lodge, planID 3330_4240

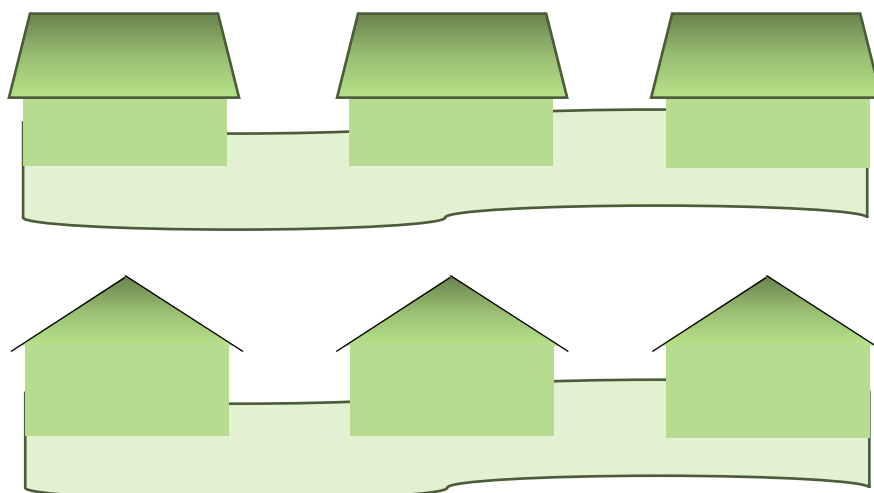
Detaljreguleringsplan for SkiGeilo Lodge ble vedtatt 30.05.2024. Detaljreguleringsplanen er innarbeidet i områdeplanen. De detaljeise avklaringene som er gjort i detaljreguleringsplanen skal fortsatt gjelde. Ved motstrid, som i rekkefølgebestemmelsene som er foreslått, går områdeplanen foran iht. foreslått bestemmelse pkt. 1.

3. Virkninger av planforslaget

3.1. Takvinkel

Takvinkelen er endret for at det arkitektoniske uttrykket skal kunne henge sammen med møneretning og terrengforholdene i området. Det åpner opp for større fleksibilitet i utforming og arealbruk, bedre innvendige arealer, lavere byggehøyde og en mer skånsom tilpasning i landskapet.

Møneretningen styrer hvor store fasadeflater og vinduer orienteres. Møneretnings om følge høydekotene følger terrenget og understreket landskapet naturlige form, mens møneretning på tvers av høydekotene forsterker opplevelsen av høyden. Til gjengjeld vil det det og kunne oppleves som mer luft mellom bebyggelsen, da den får en lavere silhuett i landskapet. 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.



Figur 8: Prinsippskisse av møneretning.



Figur 9: Eksempelillustrasjon av møneretning (foto privat).



Figur 10: Eksempelillustrasjon av møneretning (foto privat).

3.2. Parkeringsbestemmelse

Parkeringsbestemmelsene er sikret i tråd med innspill fra Statens vegvesen, med videre henvisning til TEK17. Dette oppfyller kravene som stilt i medhold av plan- og bygningsloven, og sikrer allmenhetens bruk av området.

3.3. Krysset Stølsvegen/Bakkestølvegen

Krysset er vurdert til å ha en mer hensiktsmessig utforming, slik at beboere slipper vikepilt for hyttefolket. Dette vil gi en bedre trafikkflyt for fastboende i området. I tillegg fører tiltaket til mindre inngrep på eiendom gnr./bnr. 65/39, som består av fulldyrka jord.

o_SGS1 er vurdert som en blindtarm i transportsystemet for gående og syklende, og er derfor fjernet fra planforslaget. Det er vurdert til å ikke være et behov for den, da den ikke knytter seg på videre gang- eller sykkelveger.

3.4. Vegsystemet Fv. 40

Justering av plangrense og formålsgrenser gir en områdeplan i samsvar med godkjent byggeplan. Dette fører til at eiendom 65/31 får frigitt regulert vegformål på egen eiendom.

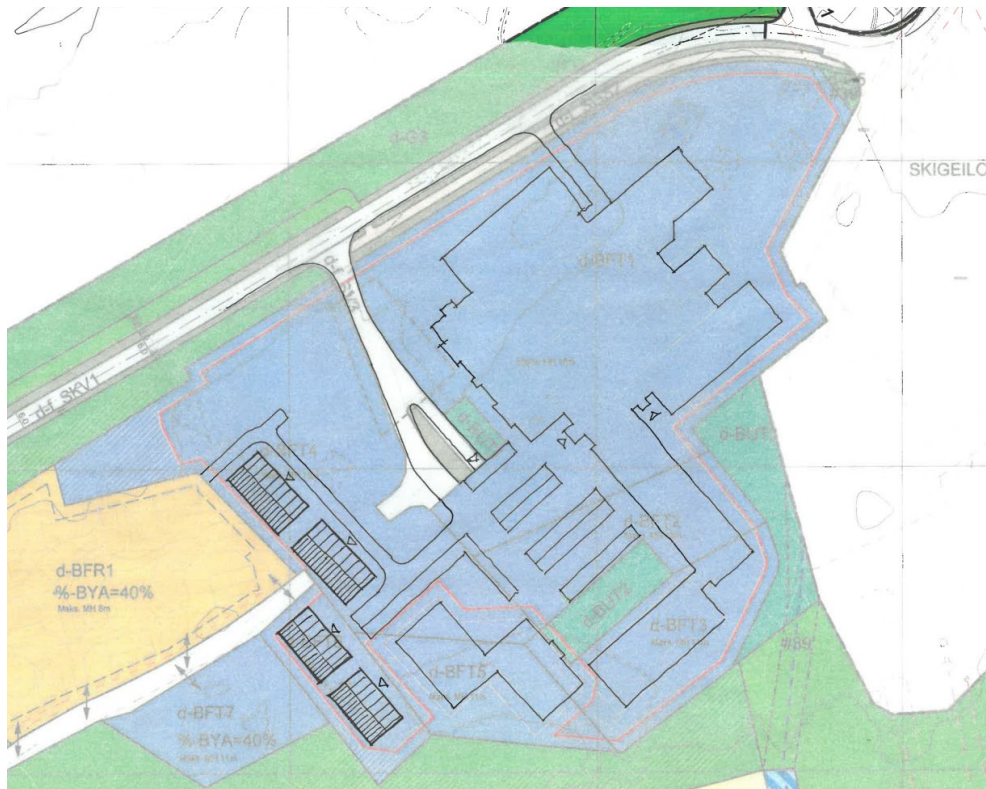
3.5. Ferdsel for myke trafikanter

Justeringen som er gjort er for å videreføre gang- og sykkelvegen mot avkjørselen til Vestlia Resort, sammenliknet med eksisterende forslag der gang- og sykkelveg bytter side. Dette gir et mer naturlig krysningspunkt i trafikkbildet for myke trafikanter. For gående og/eller syklende fra Vestlia Resort vil dette føre til færre vegkryssinger. Turvegen vil da også få et mer naturlig start-punkt.

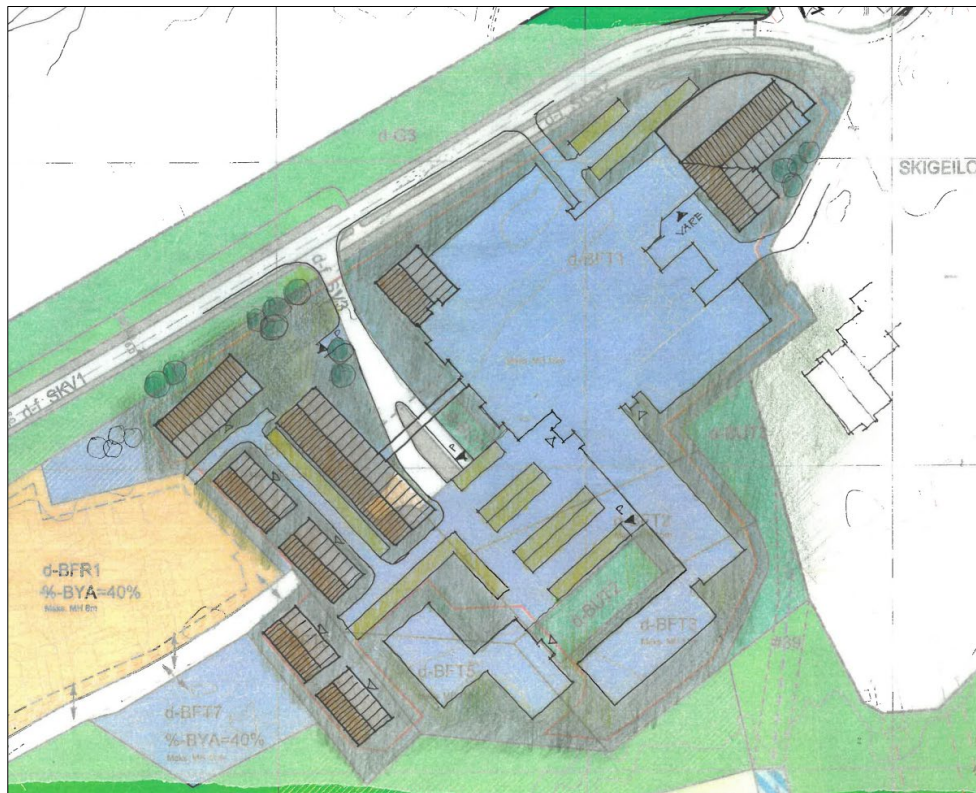
3.6. Vestlia Resort

Geir Odd Målsnes (Link Arkitekter) har bistått Vestlia Resort med konseptuering av hotellområdet (d_BFT1-6). Skisseprosjektet omfatter arealbruk i plan og høyder, og

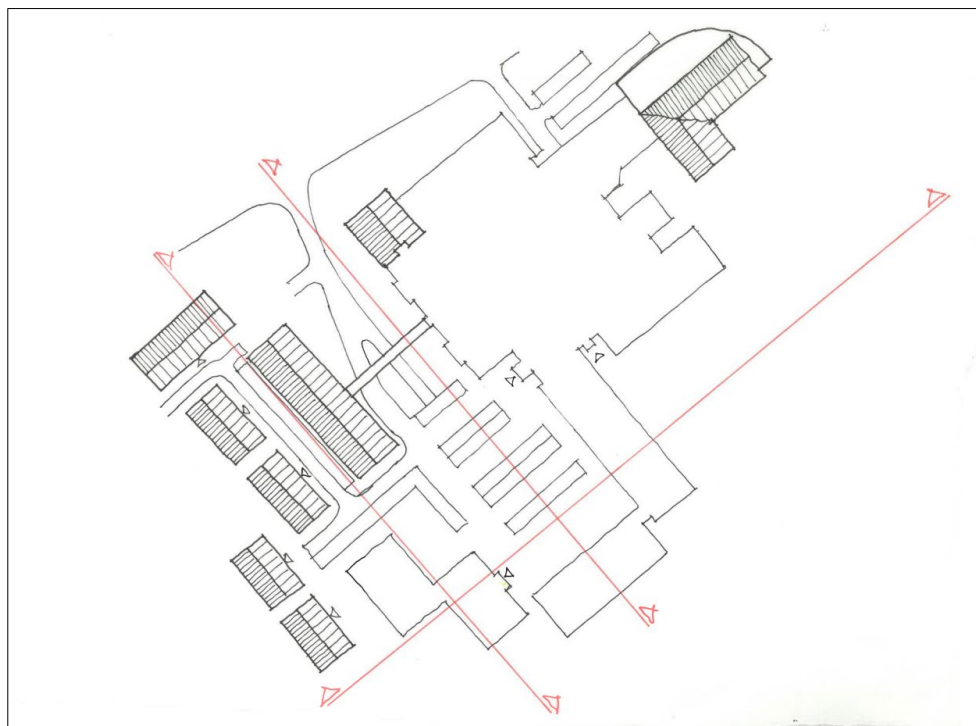
illustrerer en mulig utvikling innenfor gjeldende plan (40% BYA) og en ønsket optimalisering som krever en utnyttingsgrad på inntil 55% BYA.



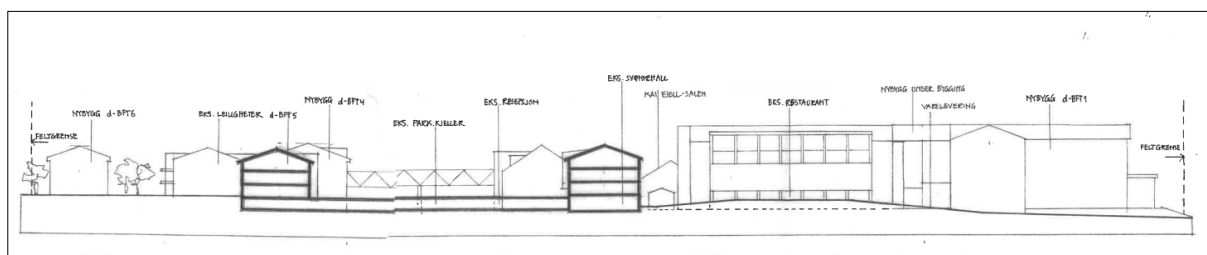
Figur 11: Utklipp 40% BYA (Målsnes)



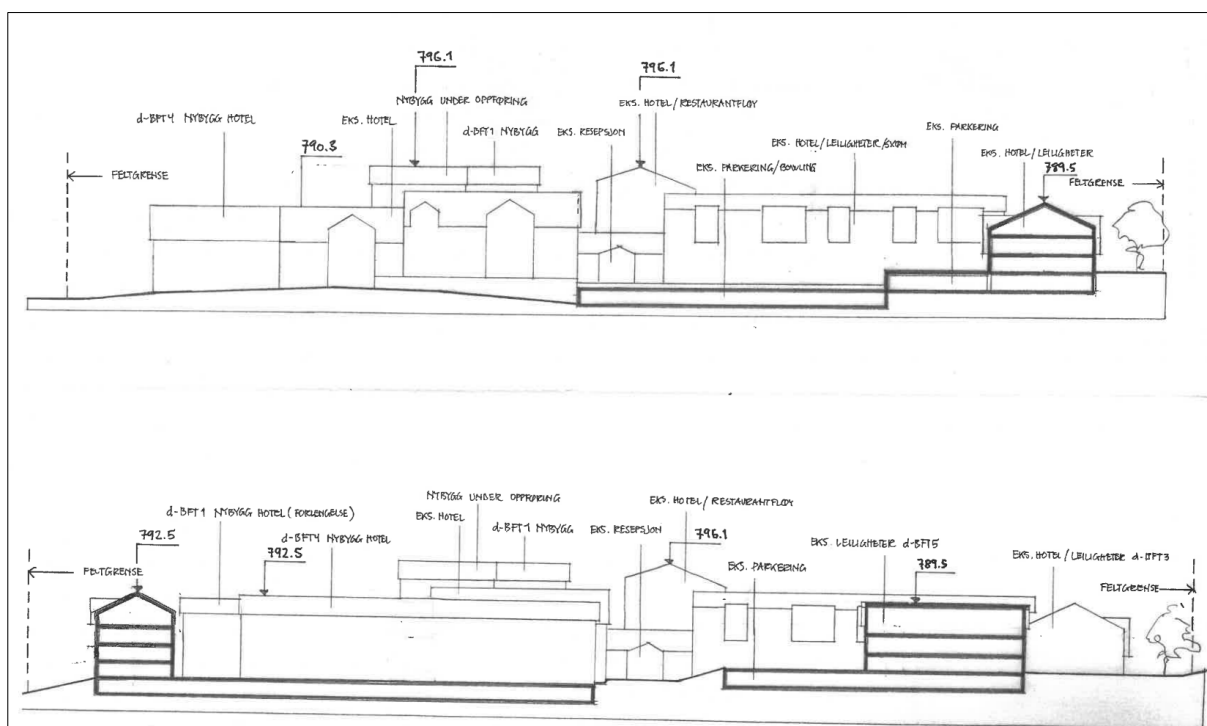
Figur 12: Skisse 55% BYA (Målsnes)



Figur 13: Snittreferanser (Målsnes)



Figur 14: Snitt (Målsnes)



Figur 15 Snitt (Målsnes)

3.6.1. Konseptbeskrivelse Vestlia Resort

(forfattet av arkitekt Geir Odd Målsnes)

Vestlia Resort er en destinasjon som er bygget opp over en svært lang periode. Gjennom alle byggetrinn ligger det en overordnet tanke om logistikk som knytter alle fasiliteter sammen og er nerven i en effektiv hotellvirksomhet. Dette gjelder all logistikk - både varetransport, biltransport (markert sort) og innvendig personaltrafikk og gjestetrafikk (markert rødt).

Strukturopbygningen av hele Vestlia Resort som måler ca 250 m x 170 m er overordnet bygget opp rundt et stort åpent midtre areal som åpner seg i nord-øst mot Geilo-siden

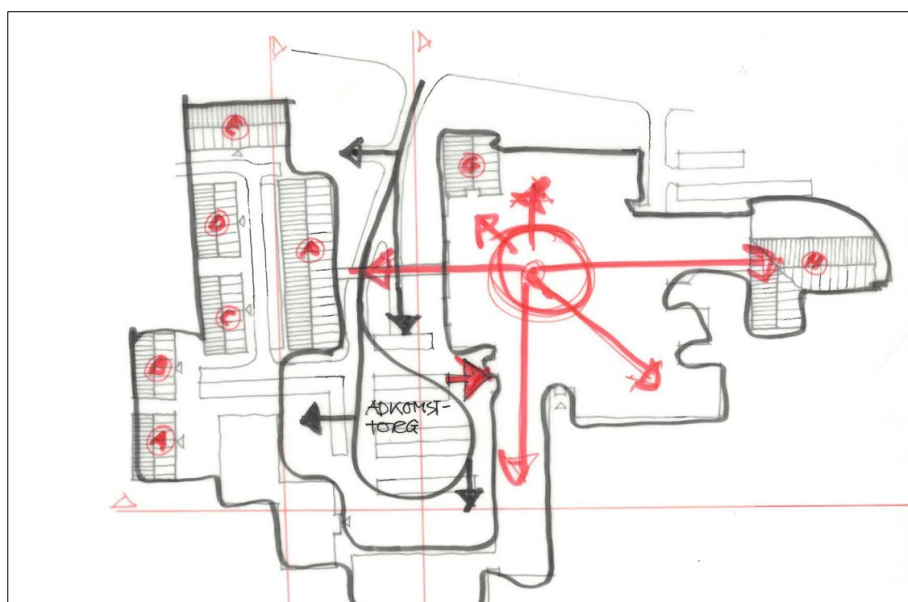
med grøntareal og golfbane. Dette åpne midtre arealet varierer i bredde fra 35-70 m, er 150 m langt og fungerer som adkomsttorg og orienteringspunktet i destinasjonen Vestlia Resort. All bilbasert gjestetrafikk går til adkomsttorget og fordeler seg til underjordiske parkeringsgarasjer herfra (markert sorte piler). Nytt parkeringsanlegg under bygg C, D, E og F vil tilknyttes eksisterende underjordisk parkeringsanlegg og vil få første avkjørsel etter hovedveg for å unngå at unødige trafikk dras inn på adkomsttorget.

Internt og innvendig gangmønster som knytter sammen konferanse, spa, svømmebasseng, treningssenter, bowling, restauranter, hotellrom mm er markert rødt.

Hotellet som ligger på adkomsttorgets nord-østside har hovedadkomst fra adkomsttorget (markert rød pil). På adkomsttorgets syd-vestside tilrettelegges det for et nytt hotell benevnt F som kan kobles i bro over til eksisterende hotell. Nytt og gammelt hotell vil kunne danne en form for portal inn mot adkomsttorget.

Byggene benevnt A, B, C, D og E vil kunne bli frittstående leilighetsbygg som ikke fysisk tilknyttet hotellvirksomheten og ligger som en buffer mellom hotellet og hyttebebyggelsen vest for Vestlia Resort.

Byggene G og H viser utbyggingsprinsipper for utvidelse av hotellvirksomheten. Bygg G vil kunne bli en direkte utvidelse av eksisterende hotellfløy mens bygg H vil fungere som et fondmotiv i Bakkestølsvegen og bør gis en tydelig Vestlia-Resort-signatur.



Figur 16 Illustrerende ideskisse (Målsnes)

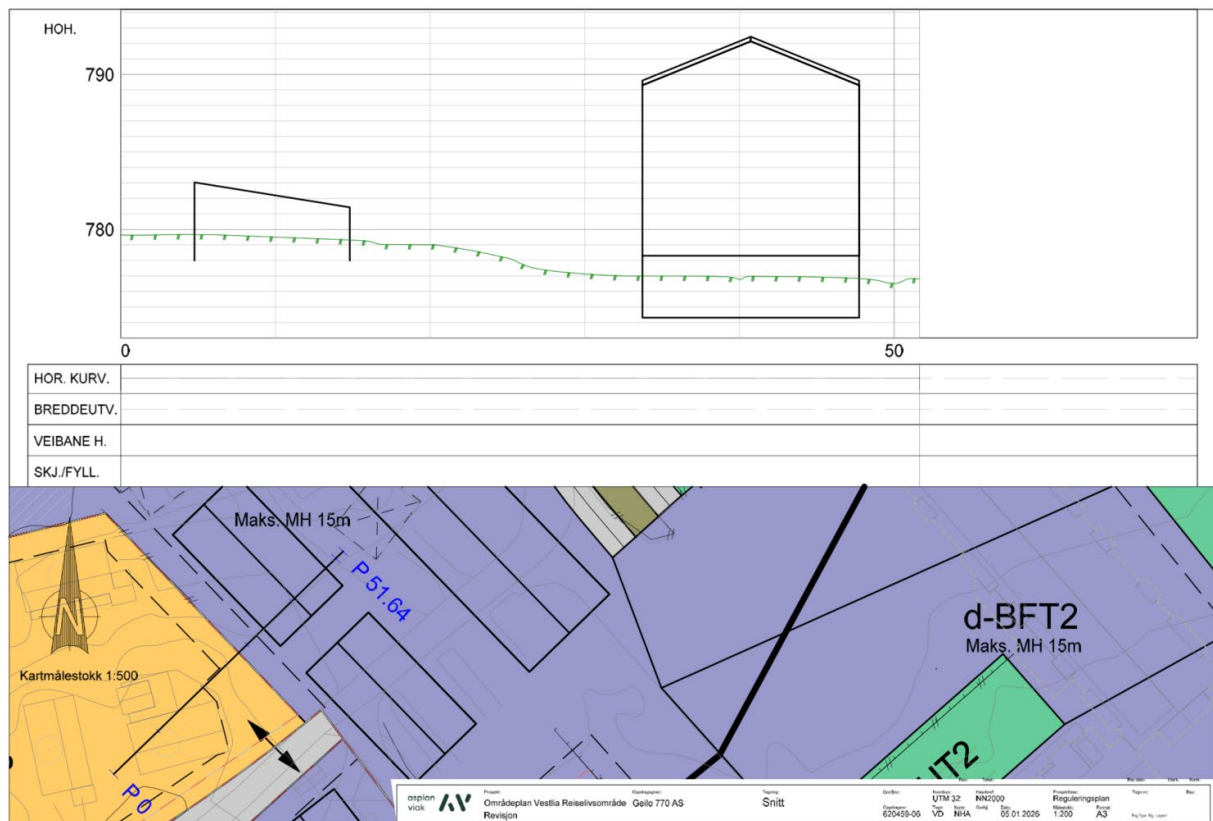
3.6.2. Volumstudie og analyse

Gjeldende reguleringsplan tillater en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA = 40. Delfelt d-BFT7 er allerede utbygget og opprettholder sin gjeldende utnyttelse. Figur 17 viser en mulig utbygging innenfor denne rammen. Planendringen legger imidlertid opp til en økt utnyttelse, med forslag om å tillate inntil %BYA = 55 innenfor området avsatt til fritids- og turistformål ved Vestlia Resort. Figur 18 illustrerer hvordan en slik økt utbygging kan se ut. Økningen omfatter en bygningsmasse på ca. 4500 m² BRA ift. gjeldende plan.

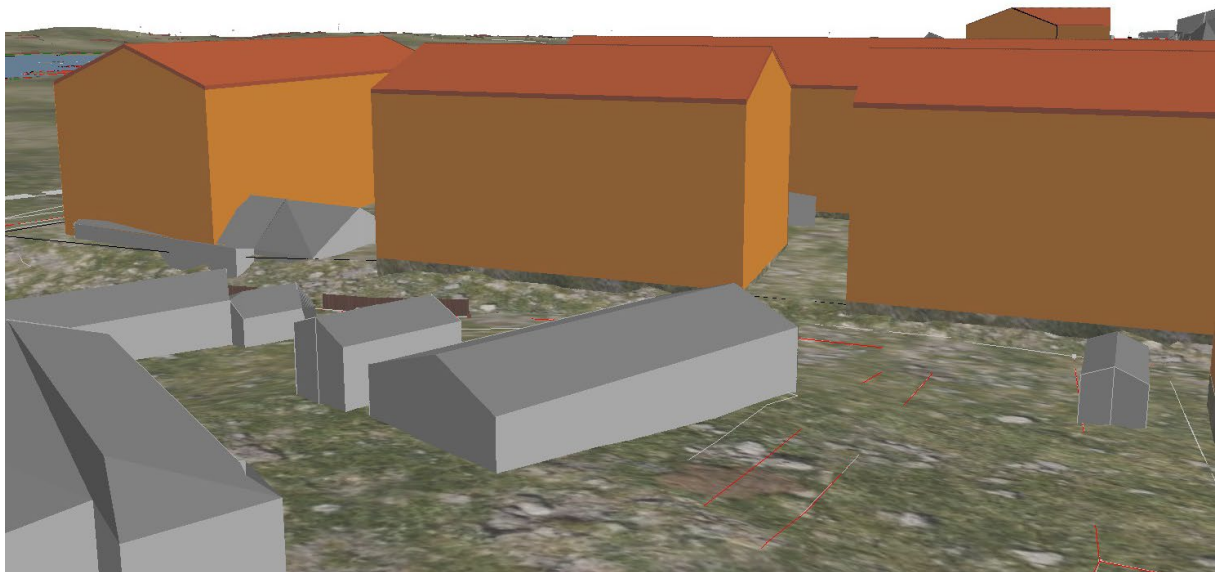
Området vil kunne oppleves noe mer urbant, og gi økt aktivitet og verdiskapning i området. En økning i %BYA på inntil 55 gir økt bygningsvolum og tetthet, som er naturlig for formålet fritids- og turistformål. Utnyttelsen skaper en visuell differensiering i bebyggelsen mot formålet fritidsbebyggelse. Dette er en fin visuell tilpasning som tillater arealeffektive løsninger innenfor allerede bebygde områder, og som tydeliggjør bruken av området. Inne på området vil man få et tun, som i dag benyttes til parkering.

Da det ikke er gjort noen endring på bygningshøyder eller kvalitetskravene (materialbruk, form og farge etc.) fra gjeldende plan, vil det kunne få de samme virkningene for de nærmeste naboene med dagens gjenværende utnyttelse. Utnyttelse på 40% BYA omfatter bygging av ca. 12 000 m² ift. dagens situasjon og restkapasitet.

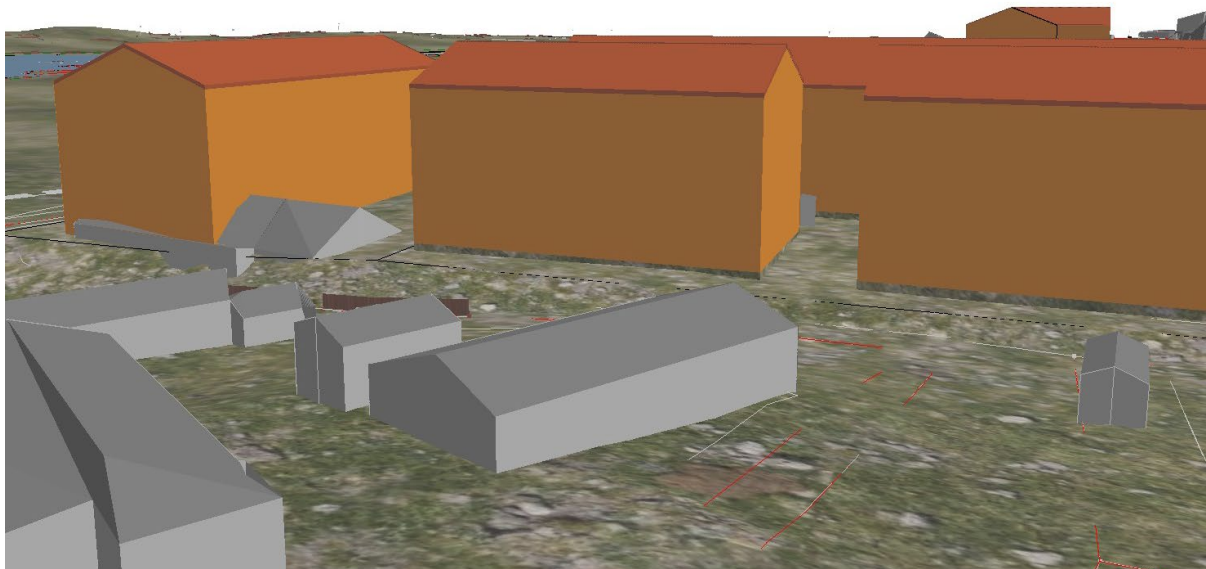
Ett unntak for dette er den østligste bebyggelsen innenfor f-BRF1, da tidligere vegadkomst er fjernet og lagt om. Hyttene ble i sin tid solgt av Vestlia resort, og grenser til en hotelltomte med relativ høy utnyttelse. Det informeres også om at den nordligste av disse to hyttene eies av planfremmer, og brukes til utleie i dag. Byggegrensen mot d-BFR1 er foreslått noe nærmere eksisterende bebyggelse (8 m) sammenliknet med gjeldende plan (10 m). Det fører ikke til endringer i sol/skygge for naboene.



Figur 17: Illustrasjon som viser snitt av nytt bygg, og avstand på gammel og ny byggegrense (Asplan Viak).

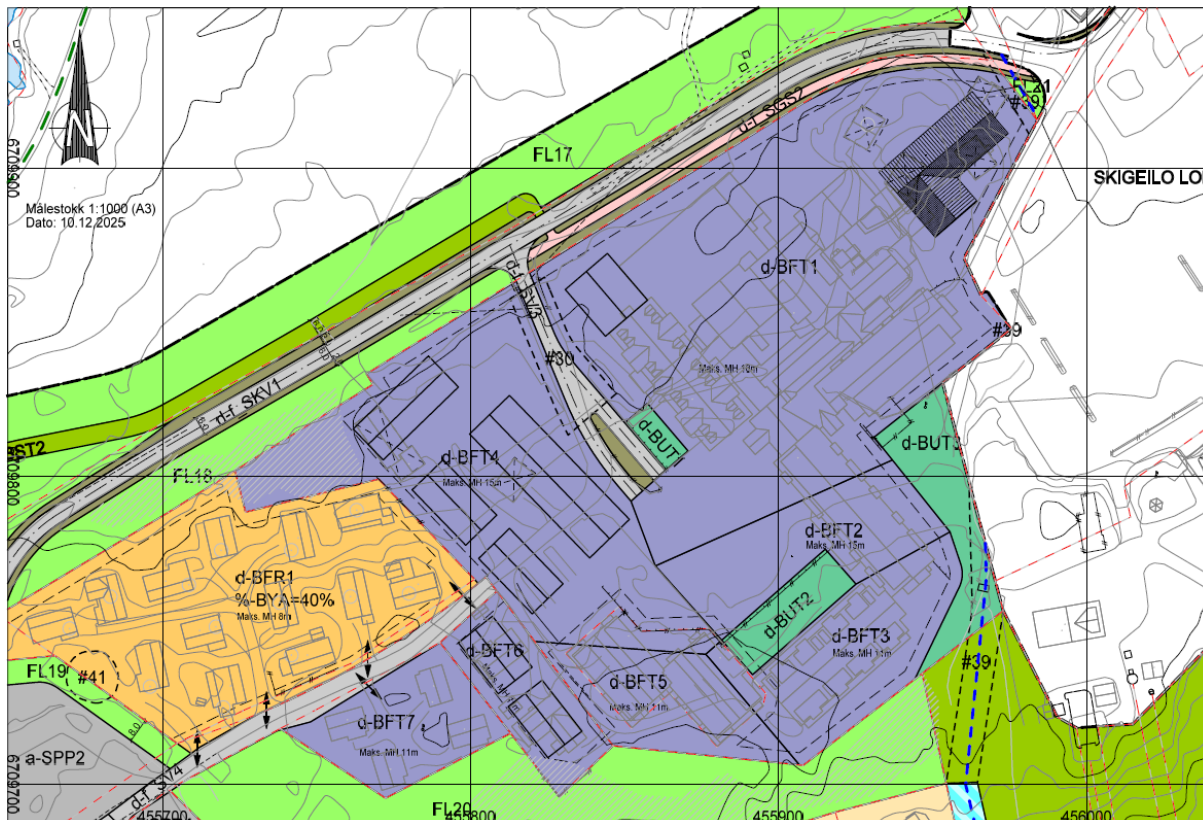


Figur 18: Perspektiv som viser bebyggelse (Asplan Viak).



Figur 19: Perspektiv som viser eksisterende tillat bebyggelse i eksisterende plan (Asplan Viak).





Figur 21: Situasjonsplan som viser foreslått utbygging der maksimal %BYA = 55.

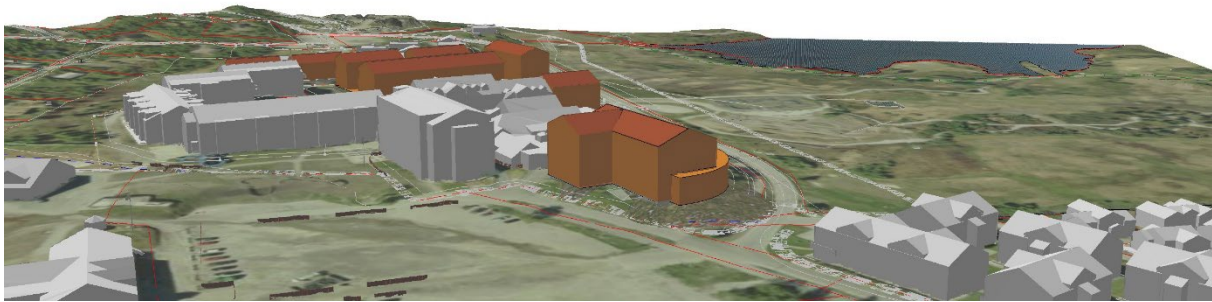
Perspektivtegningene som følger, viser såkalte monopolbygg. Dette er maksimalt tillatt utnyttelse og høyder, innenfor de byggegrensene som er satt. Eksisterende bebyggelse er vist med hvit, og ny bebyggelse med oransje. Røde linjer viser eiendomsgrense.



Figur 22: 3d-illustrasjon sett fra sørvest (Asplan Viak).



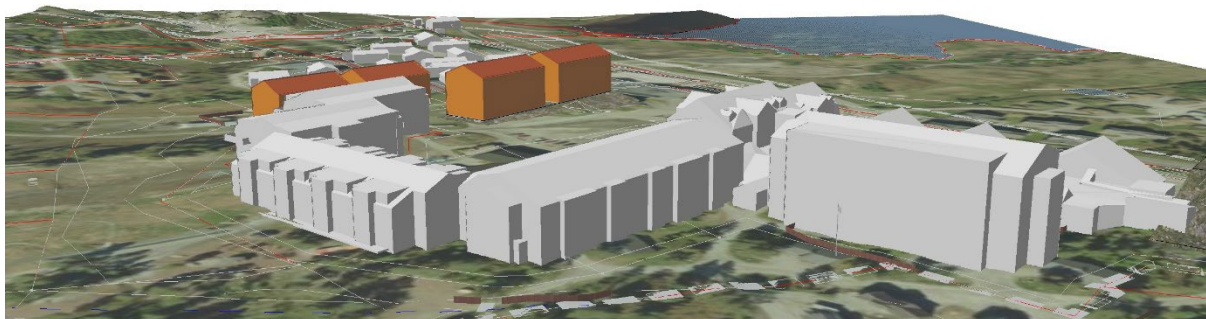
Figur 23: 3d-illustrasjon sett fra nordvest (Asplan Viak).



Figur 24: 3d-illustrasjon sett fra øst (Asplan Viak).

Det presiseres at dette er volumtegninger, og viser skjematiske volum innenfor de gitte bestemmelse, og det er ikke lagt vekt på korrekt fargevalg eller arkitektur. Bebyggelsen er også plassert så nært byggegrense som mulig for å illustrere yttergrensene for ny bygningsmasse.

Illustrasjonene under viser utnyttning med 40% BYA jf. gjeldende plan.



Figur 25 Illustrasjon 40% BYA sett fra øst (Asplan Viak).



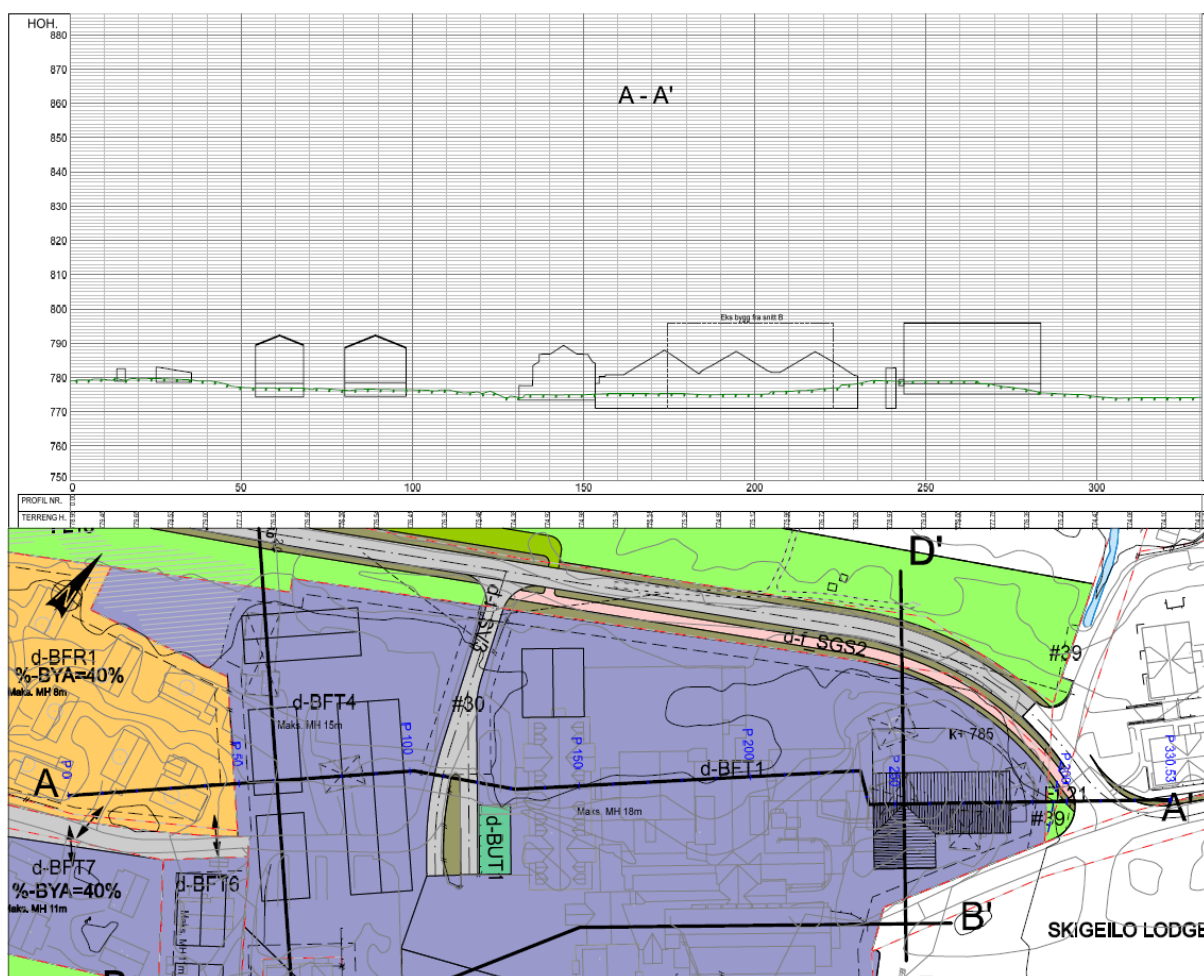
Figur 26 Illustrasjon 40%BYA sett fra nord (Asplan Viak).



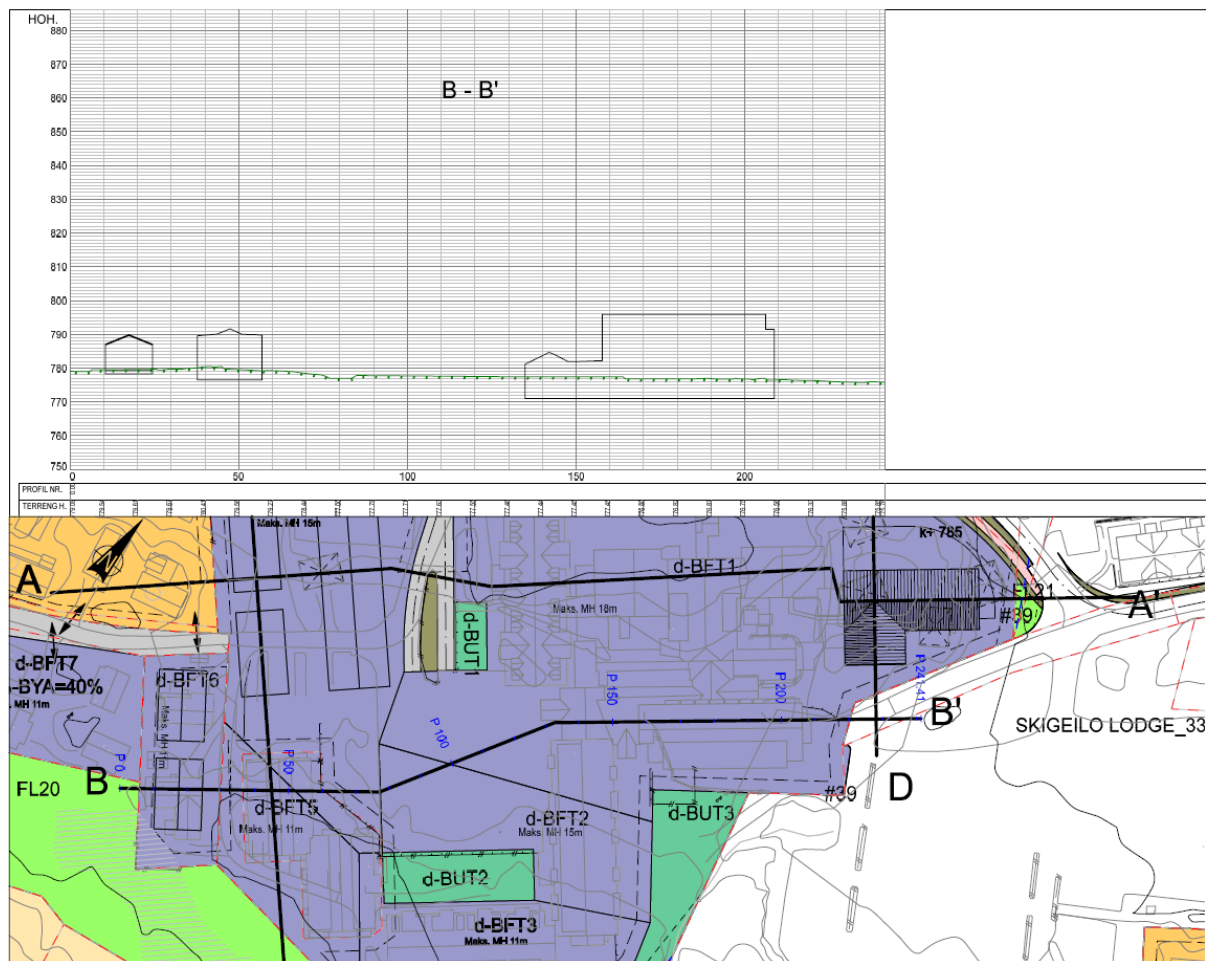
Figur 27 Illustrasjon 40%BYA sett fra vest (Asplan Viak).

3.6.3. Snitt

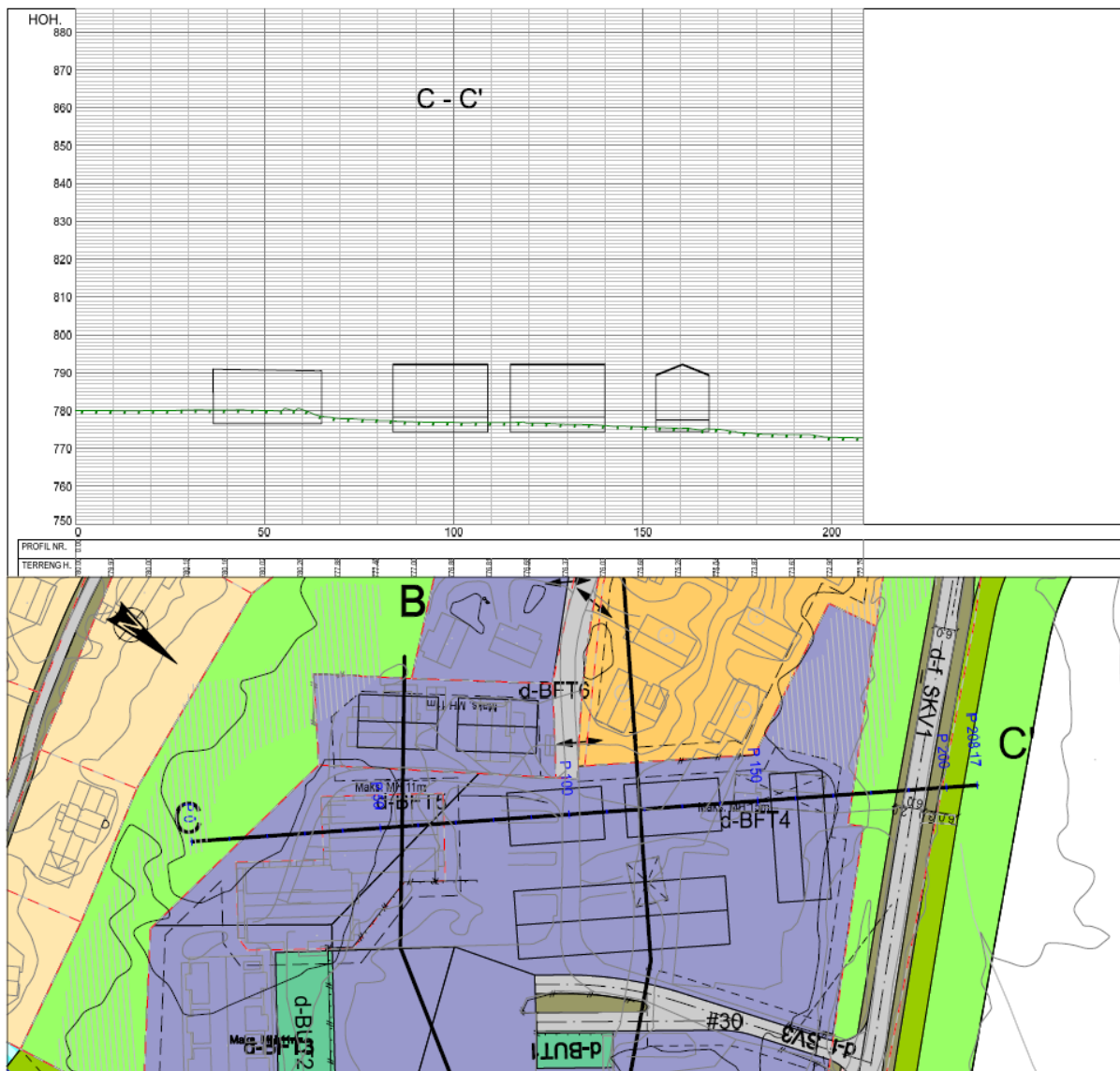
Videre følge snittegninger for å vise høydeforhold mellom terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse. Dette gir en tydelig fremstilling av hvordan tiltaket tilpasses omgivelsene, og illustrerer bebyggelsens omfang i vertikalplanet. Snittene er en illustrasjon på de føringer som er gitt i plankartet og bestemmelsene, og er et grunnlag for å vurdere tiltakets visuelle og fysiske konsekvenser. Snittene ligger vedlagt planen i større format.



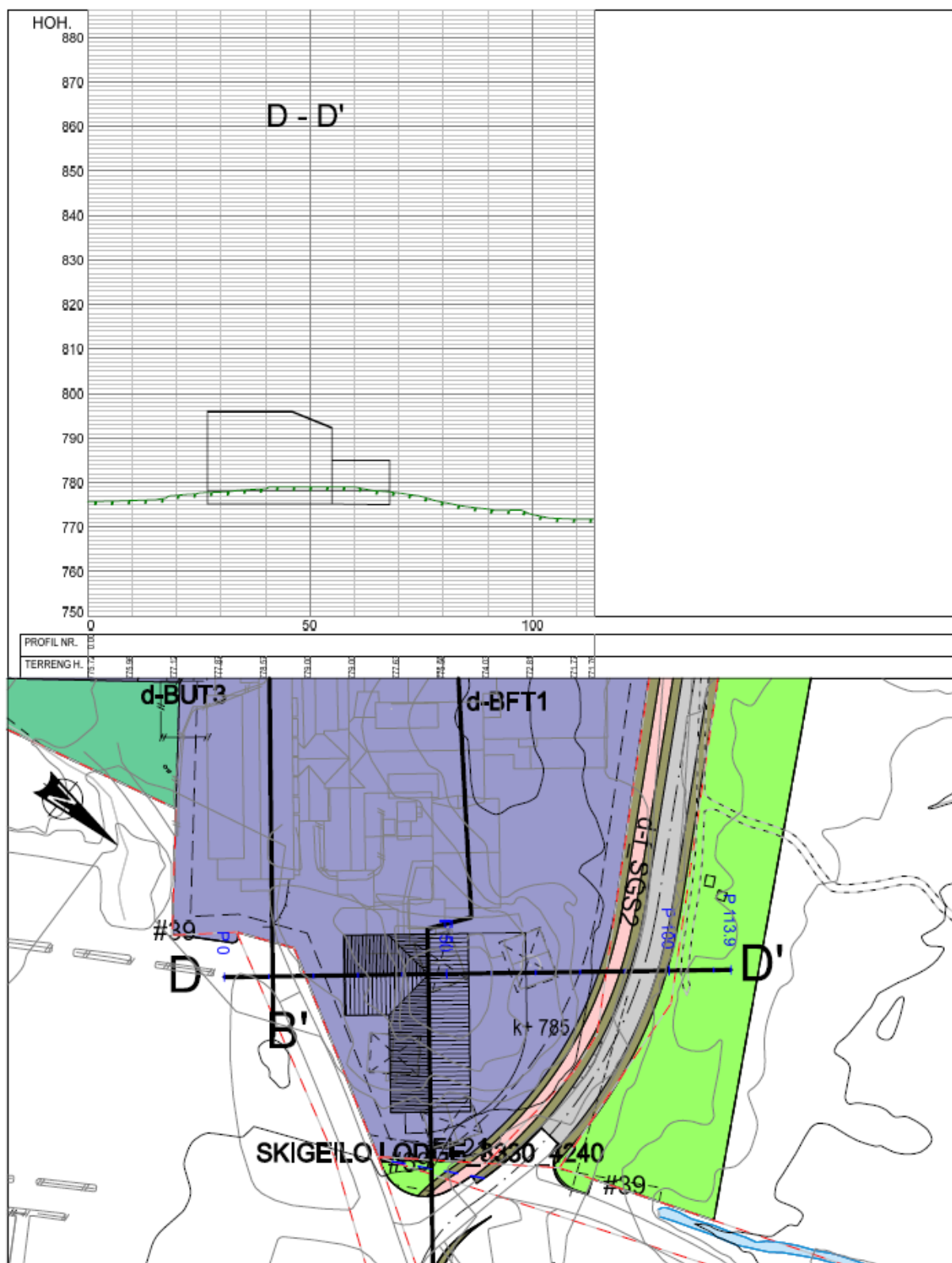
Figur 28: Snitt A-A'.



Figur 29: Snitt B-B'.



Figur 30: Snitt C-C'.

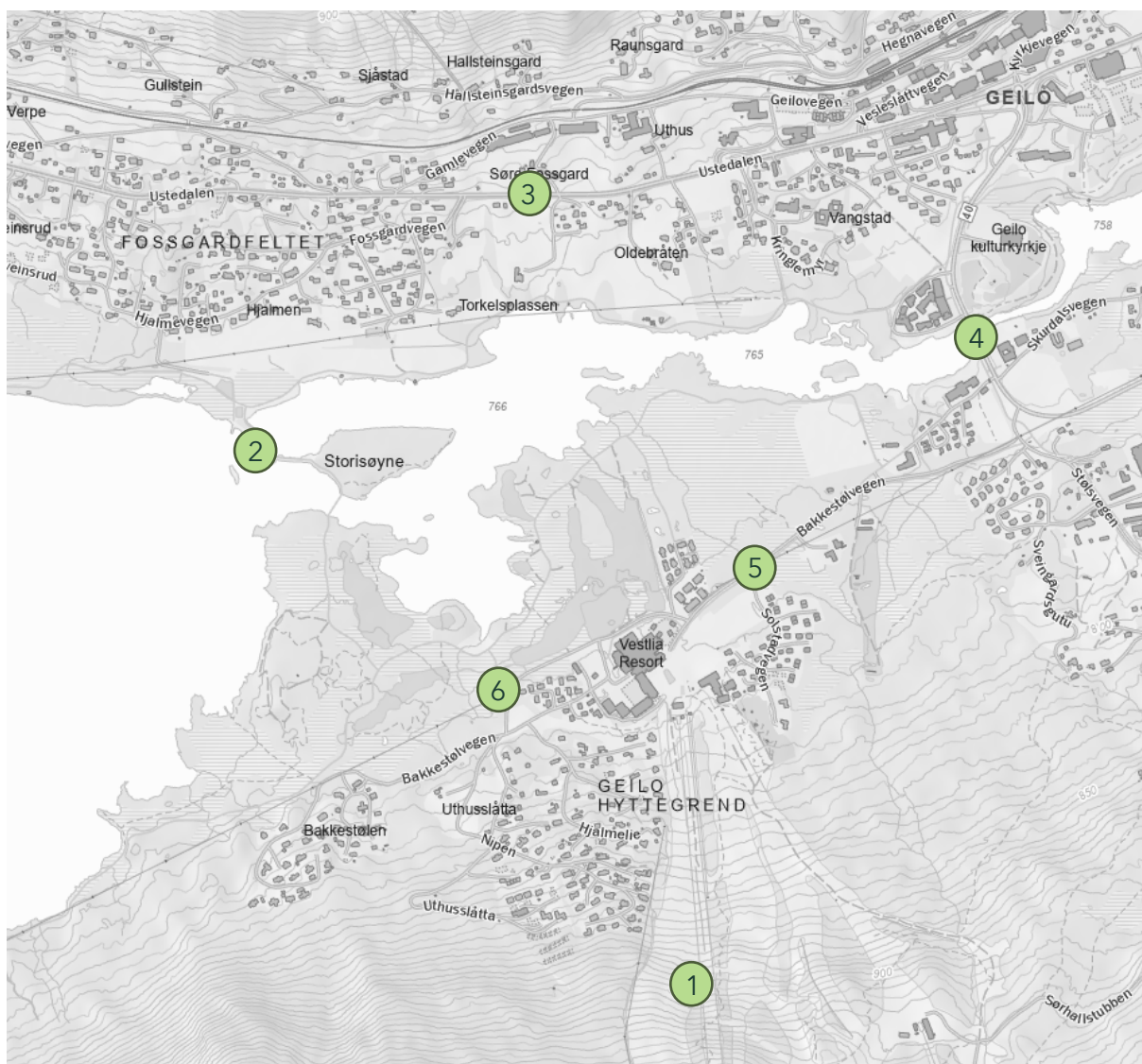


Figur 31: Snitt D-D'.

3.6.4. Fjernvirkning

For å synliggjøre endringene som vises på avstand, er ny bebyggelse vist med oransje på de videre illustrasjonene. Figur 29 viser et kart over hvor perspektivene er hentet fra.

Punktene som er valgt er tenkt å representere store variasjoner, fra andre siden av Ustedalsfjorden, til alpinløypa, til vegen som passerer forbi området.



Figur 32: Referansekart for utgangspunkt av perspektivtegninger (Asplan Viak).



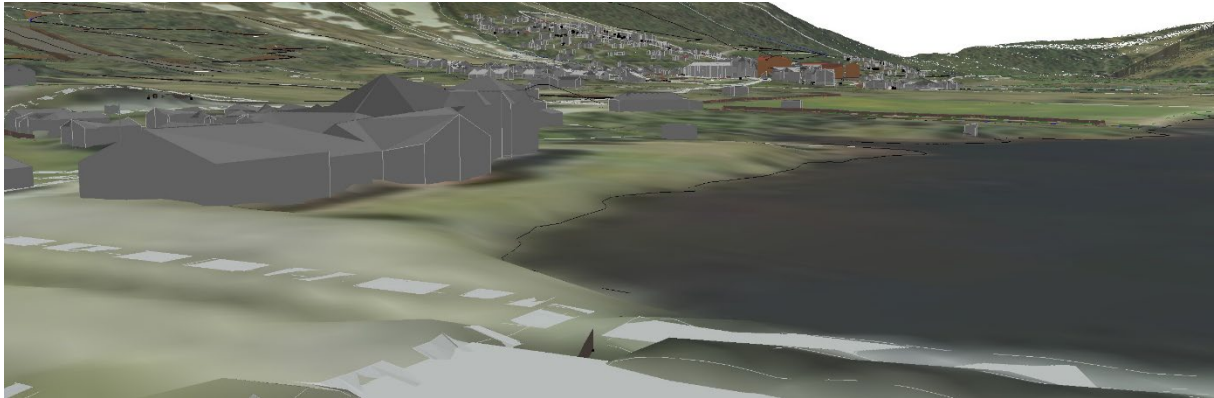
Figur 33: Perspektivtegning (1) sett fra alpinbakken, sør for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 34: Perspektiv (2) fra andre siden av Ustedalsfjorden, nordvest for tiltaket (Asplan Viak).



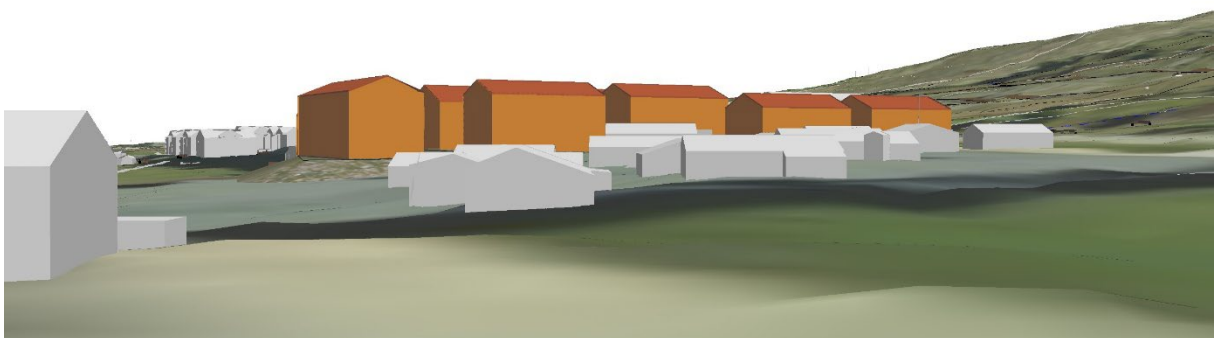
Figur 35: Perspektiv (3) fra andre siden av Ustedalsfjorden, nord for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 36: Perspektivtegning (4) sett fra broa over Ustedalsfjorden, nordøst for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 37: Perspektivtegning (5) sett fra Bakkestølvegen, like nordøst for tiltaket (Asplan Viak).



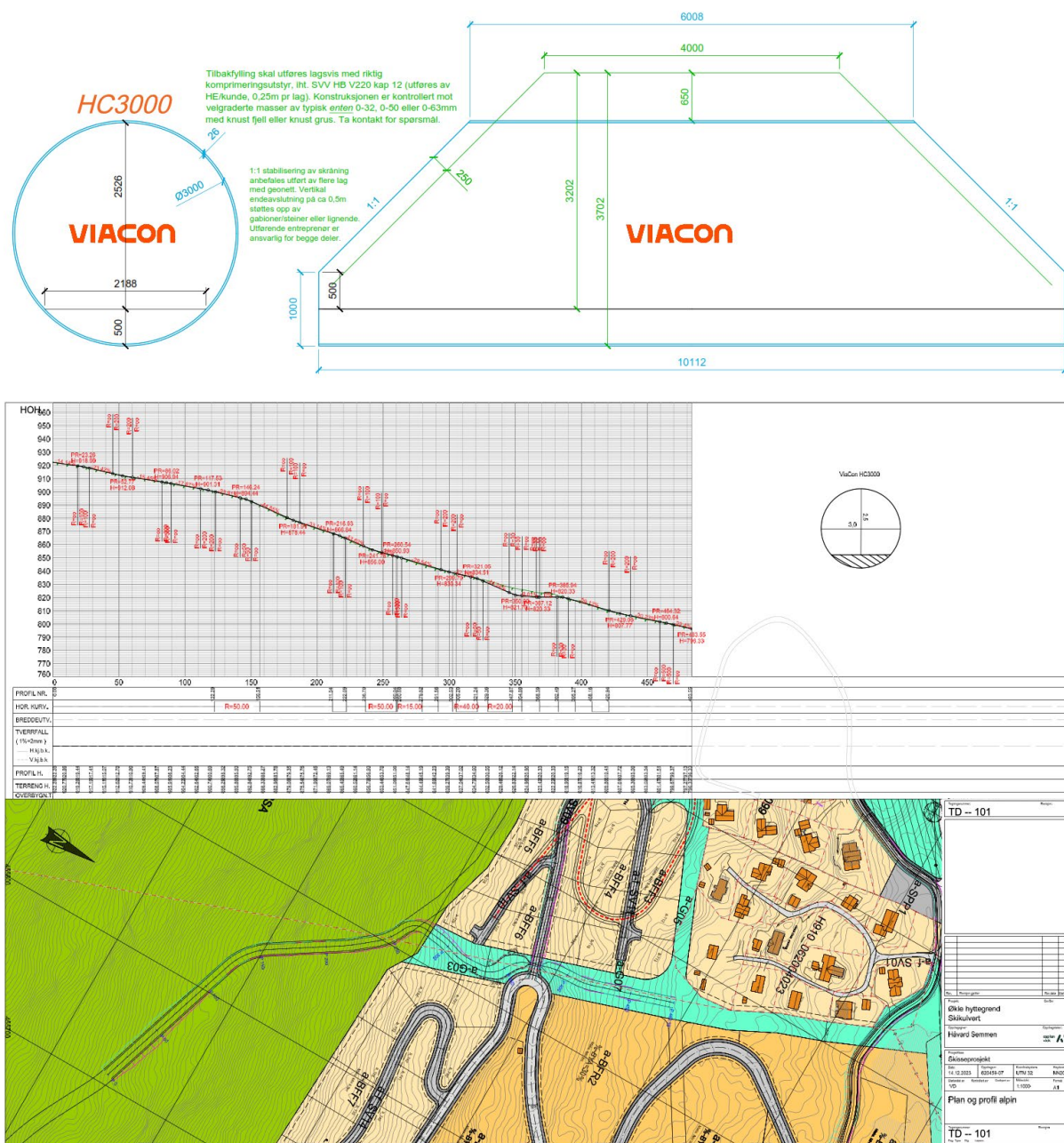
Figur 38: Perspektivtegning (6) sett fra like vest for tiltaket (Asplan Viak).

Figur 36 viser sol-/skyggeforholdene ved vårjevndøgn kl. 15:00. Eksisterende bebyggelse er vist med oransje, og ny bebyggelse med gul. Ny bebyggelse vil ikke ta noe av middagssolen, ettermiddagssolen eller kveldssolen til fritidsbebyggelsen i sørvest. Det er heller ikke annen bebyggelse som berøres vesentlig av solforholdene til den planlagte utvidelsen.

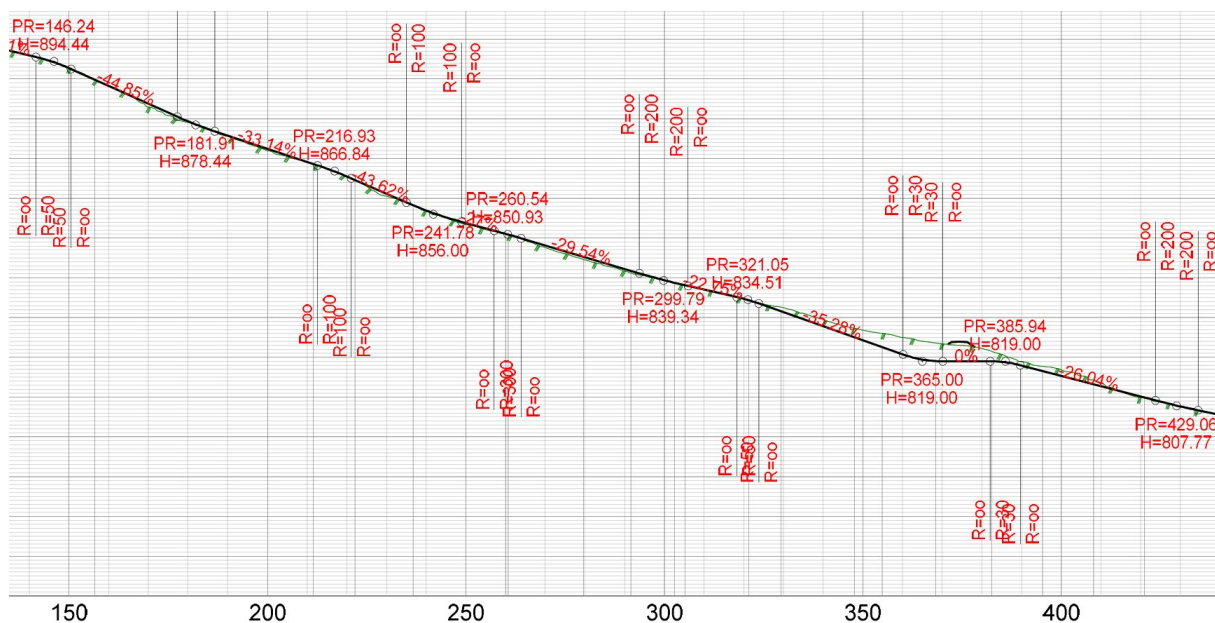


Ny adkomst til Øvre Økle er endret, slik at adkomsten er fra øst via Uthusslåtta. Dette er en vegløsning som tidligere har vært ønsket av Økle Hyttegrend for å unngå økt trafikk gjennom eksisterende hyttegrend. Ny atkomstveg til øvre del av Uthusslåtta er bygd, og det er vegteknisk fornuftig å benytte denne nye vegen for direkte tilkomst til de nye tomtene i Økle. Vegpåkoblingen skjer i U-svingen rett øst for de nye tomtene i Økle. Frisktsonen er oversiktlig, og linjeføringen for vegen vestover til tomtene er god. Det er tidligere vurdert kulvert i grønnstrukturen mellom Uthusslåtta og Øvre Økle. Teknisk gjennomførbarhet og konsekvenser ble utredet. Det er vurdert to ulike kulvertstørrelser. ViaCon stålrør med diameter 3 m, og kulvert med lysåpning 4*4 m som muliggjør

gjennomkjøring med tråkkemaskin. Utsnittene under illustrerer plan- og profil for ViaCon-rør, og lengdeprofil for kulvert 4*4 m.



Figur 40 Plan- og profil for skitrase med ViaCon-rør HC3000, diameter 3 m



Figur 41 Lengdeprofil for skitrasé med kulvert 4*4 m

Terrenget i grønnstrukturen mellom utbyggingsområdene i Uthuslåtta og Økle er bratt, og med etablering av kulvert under veg må terrenget senkes i kryssingspunktet. For ViaCon HC3000 vil nivået på løypa ligge ca. 3,5 m under vegnivå, og for en kulvert med lysåpning 4*4 m ca. 5 m under veg. Dette medfører at skitraséen får et fall som klassifiseres til rød løype, med delstrekninger opp mot svart løypekategori. Dette er krevende løyper, og kombinert med smal trase som en «trakt» inn mot kulvert, er ikke løsningen å anbefale. Det vil også være et behov for betydelig terrengendringer og murer.

Planskilt kryssing er ikke gjennomførbart på en fornuftig måte pga. topografi, og vi ser heller ikke behovet for planskilt kryssing basert på bruksfunksjon eller trafiksikkerhet.



Det er to eksisterende veger som krysser grønnstruktur FL10-11 i plan, i tillegg til at vegen opp til øvre Uthusslåtta svinger godt inn i korridoren. Regulerte turløyper/-stier og internveger kanalisierer ferdsel ut til aktivitetsinfrastrukturen og omkringliggende rekreasjonsområder. Veg til øvre Økle fra Uthusslåtta vil ligge naturlig i terrenget uten store inngrep. Foreslått løsning vurderes også å være en bedre løsning for friluftsliv og økologi enn et arealkrevende tiltak som en kulvertløsning vil medføre. Fremkommeligheten for myke trafikanter blir bedre og terrenginngrepene betydelige mindre.

Vegadkomsten via Uthusslåtta har medført behov for arrondering av tomter og internveger (a_BFF1-5).

4. Vurdering av risiko og sårbarhet

ROS-analyse datert 11.05.2021 er revidert til å samsvare med planendringens som foreslått i denne planen. ROS-analysen henger sammen med ROS-analysen utført av Opus, datert 12.22.2018. De vurderinger som er gjort der, og fortsatt er relevant, er ikke gjentatt i revidert ROS-analyse.

Av revidert ROS-analyse går det frem at det ikke er registrert noen nye uønskede hendelser. Tiltak for hendelsen snøskred er oppdatert, basert på revidert skredutredning. Resultatet av ROS-analysen er som følger:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Trafikkulykke				Planforslaget har regulert gang- og sykkelveger langs hovedveg, fortau (bussholdeplass) og sammenhengende grønnstruktur for stier/løyper/sykling etc. Adkomst til Øvre Økle er endret til å komme fra øst via Uthusslåtta. Regulert rundkjøring i kryss ved fv. 40 og omlegging av tilkomst for Solli-området.
Støy				Krav om støytiltak iht. støyanalyse i bestemmelser.
Flom/overvann				Planforslaget følger foreslåtte tiltak i flomfarevurdering og VA-plan.
Skred				Sikre faresone i plankartet, med tilhørende bestemmelse for å sikre mot skred.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5. Avsluttende kommentar

Siden vedtaket av områdeplanen i 2021 har SkiGeilo arbeidet systematisk med å følge opp og tilrettelegge for gjennomføring av planens rekkefølgekrav. Gjennom dette arbeidet har det blitt tydelig at enkelte justeringer i både formuleringer og innslagspunkter i rekkefølgebestemmelsene er nødvendige for å sikre en mer hensiktsmessig og gjennomførbar plan. Dette sammen med ny kunnskap og oppdaterte faglige vurderinger siden 2021 medført til revisjon av både utredning av trafikale forhold, offentlig VA-nett og skredfarevurdering. Ny prosjektering av veg og VA følger planen. Disse endringene er gjort med mål om å opprettholde planens intensjoner, samtidig som de tilpasses praktiske og tekniske realiteter.

Det er lagt vekt på at planendringene ikke skal svekke tilgjengeligheten til nærområder for rekreasjon og friluftsliv. Samlet sett vurderes de foreslåtte endringene som nødvendige og hensiktsmessige tilpasninger for å muliggjøre gjennomføring av områdeplanen, uten at dette går på bekostning av sentrale verdier knyttet til tilgjengelighet, sikkerhet eller miljø.

Dagens løyper endres ikke som følge av områdeplan for Vestlia. Internt i området er det mulighet for aktivitetsområder, interne stier og ferdselsmuligheter for å få området til å fungere optimalt. Målet er at området skal være attraktivt for besøkende, hvor hovedaktiviteten om vinteren er alpint. Alle enheter tilrettelegges for ski inn / ski ut til alpinanlegget. På bakgrunn av dette er det bygget barnebakke og Novaløypa er under utvikling. Videre er det ønskelig å tilrettelegge for annen aktivitet og sikre merkede stier ut fra området. For sommersatsing er allerede Geilo sommerpark i bruk og under videre utvikling. Det er i tillegg utviklet sykkelløyper både internt i og i nær tilknytting til Vestlia reiselivsområde.

Videre er foreslått endring i utnyttelsesgrad for Vestlia Resort, fra 40 % til 55 % BYA, er vurdert som en justering som i større grad samsvarer med planens intensjon om en effektiv arealbruk og videreutvikling av reiselivstilbudet og Vestlia Resort med tilhørende varme senger. Faglige vurderinger viser at denne endringen medfører små konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, landskapsbilde og fjernvirkninger. Det legges samtidig til grunn at utbyggingen fortsatt skal skje innenfor rammer som sikrer god landskapstilpasning, hensyn til nærliggende funksjoner og estetiske kvaliteter.

Vedlegg

- Plankart, 09.10.2025
- Planbestemmelser, 27.10.2025
- Revisjon av utfyllende ROS-analyse, 09.10.2025
- Varslingsbrev, 30.04.2025
- Innspill fra varsel om oppstart
- Sammendrag og kommentarer til innspill, Asplan Viak
- Trafikkanalyse Fv40 Stølsvegen, Sivilingeniør Helge Hopen AS, 20.01.2025
- Revurdering av faresoner for skred ved Økle, Skred AS
- VA-notat, Asplan Viak
- Plan- og profil Stølsvegen/Bakkestølvegen
- Plan- og profil veg HB
- Plan- og profil veger Økle
- Godkjent byggeplan rundkjøring Fv40.
- Snitt Vestlia Resort, Målsnes (Link ark.)
- Notat Rekkefølgekrav - forslag fra SkiGeilo Utvikling, 20.01.2026

