



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2296-159
Saksbehandler: Ingrid Olsen
Tormodsgard

Revidering av Områdeplan Vestlia reiselivsområde - forhåndsvurdering av planinitiativ

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/24	Kommuneplanutvalget	28.08.2024

Rådmannens innstilling

1. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:
 - a) Endringer i planinitiativ fra Vestlia Resort – endring av utnyttelsesgrad fra 40 % til 60 % BYA.

Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort datert 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

2. Kommuneplanutvalget ønsker å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:
 - a) Pkt. 1 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Utvide vegareal Bakkestølvegen/Stølsvegen
 - b) Pkt. 4 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Rekkefølgebestemmelse 7.2 m) strykes. Pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter.
 - c) Pkt. 5 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling - Endre innslagspunkt for rundkjøring fv. 40 til 450 enheter pkt. 7.2 b)
 - d) Innslagspunkt for rekkefølgekrav tilknyttet VA – pkt. 7.2 h-j)
 - e) Det vurderes at endret innslagspunkt for overnevnte rekkefølgekrav kan vurderes under forutsetningene av at det legges frem et forslag til trinnvis utbygging, med feltvis utbygging av arealene innenfor områdeplanen.
3. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:
 - a) Pkt. 2 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – endret innslagspunkt for opparbeidelse av helårskryssing Ustedalsfjorden pkt. 7.2 o).
 - b) Pkt. 3 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre innslagspunkt for rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen pkt. 7.2 f)

- c) Pkt. 6 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre ordlyd vedr. rekkefølgebestemmelser VA pkt. 7.2 h-k) til «sikret etablert gjennom utbyggingsavtale».

4. Rådmannen gis myndighet til å foreslå andre endringer innenfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde ut fra kommunens behov.

Kommuneplanutvalget har behandla sak 27/2024 i møte den 28.08.2024

Behandling

Omforent forslag fremmet Martin Grøslandsbråten på vegne av Sp, Sv, Ap, V:

1. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

a) Endringer i planinitiativ fra Vestlia Resort – endring av utnyttelsesgrad fra 40 % til 60 % BYA. Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort datert 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

2. Kommuneplanutvalget ønsker å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

a) Pkt. 1 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Utvide vegareal Bakkestølvegen/Stølsvegen

b) Pkt. 2 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – endret innslagspunkt for opparbeidelse av helårskryssing Ustedalsfjorden pkt. 7.2 o).

c) Pkt. 4 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Rekkefølgebestemmelse 7.2 m) strykes. Pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter. (Kulvert fv40 ved kulturkirke)

d) Det vurderes at endret innslagspunkt for overnevnte rekkefølgekrav kan vurderes under forutsetningene av at det legges frem et forslag til trinnvis utbygging, med feltvis utbygging av arealene innenfor områdeplanen.

3. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

a) Pkt. 3 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre innslagspunkt for rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen pkt. 7.2 f)

b) Pkt. 5 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling - Endre innslagspunkt for rundkjøring fv. 40 til 450 enheter pkt. 7.2

Endringsforslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H):

Pkt 1a flyttes til pkt 2

Pkt 3b og 3c flyttes til pkt 2

Begrunnelse - en større samhandling mellom administrasjonen og planinitiativtageres innspill i et og samme område er til fordel for en helhetlig vurdering av eventuelle endringer. Det er viktig at eventuelle endringer fører til en god og gjennomfør plan og er positiv for ferdsel og utvikling i området.

Votering:

Det ble bedt om punktvis votering

Pkt 1 a rådmannens innstilling og forslag Sp mot forslag fremmet av H, rådmannens innstilling og forslag fremmet av Sp ble vedtatt 5 mot 4 (Frp, 3H)

Pkt 2 a rådmannens innstilling og forslag fra Sp ble enstemmig vedtatt

Pkt 2 b rådmannens innstilling og forslag 2c fra Sp ble enstemmig vedtatt

Pkt 2 c rådmannens innstilling mot forslag punkt 3b fra Sp , forslag ble vedtatt 5 mot 4 (3H, V) - nytt punkt 3 a

Pkt 2 d rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Pkt 2 e rådmannens innstilling og forslag punkt 2d fra Sp ble enstemmig vedtatt

Pkt 3 a rådmannens innstilling mot endringsforslag punkt 2b fra Sp , endringsforslag ble enstemmig vedtatt - nytt punkt 2c

Pkt 3 b rådmannens innstilling og forslag 3a fra Sp mot forslag fra H, rådmannens innstilling og Sp sitt forslag ble vedtatt 5 mot 4 (3H, Frp)

Pkt 3 c rådmannens innstilling mot forslag fra H, rådmannens innstilling ble vedtatt 5 mot 4 (3H, Frp)

Pkt 4 rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

- a) Endringer i planinitiativ fra Vestlia Resort – endring av utnyttelsesgrad fra 40 % til 60 % BYA.

Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort datert 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

2. Kommuneplanutvalget ønsker å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

- a) Pkt. 1 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Utvide vegareal Bakkestølvegen/Stølsvegen
- b) Pkt. 4 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Rekkefølgebestemmelse 7.2 m) strykes. Pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter.
- c) Pkt. 2 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – endret innslagspunkt for opparbeidelse av helårskryssing Ustedalsfjorden pkt. 7.2 o).
- d) Innslagspunkt for rekkefølgekrav tilknyttet VA – pkt. 7.2 h-j)
- e) Det vurderes at endret innslagspunkt for overnevnte rekkefølgekrav kan vurderes under forutsetningene av at det legges frem et forslag til trinnvis utbygging, med feltvis utbygging av arealene innenfor områdeplanen.

3. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

- a) Pkt. 5 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling - Endre innslagspunkt for rundkjøring fv. 40 til 450 enheter pkt. 7.2 b)
- b) Pkt. 3 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre innslagspunkt for rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen pkt. 7.2 f)
- c) Pkt. 6 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre ordlyd vedr. rekkefølgebestemmelser VA pkt. 7.2 h-k) til «sikret etablert gjennom utbyggingsavtale».

4. Rådmannen gis myndighet til å foreslå andre endringer innenfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde ut fra kommunens behov.

Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

Vedlegg

- 1 KPU-sak 28/23 Endring av Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - forhåndsvurdering av planinitiativ
- 2 Planinitiativ - Vestlia Resort
- 3 2024-04-12 Brev til Hol kommune.pdf
- 4 Planinitiativ SkiGeilo rev.04.06.2024 med tilhørende vedlegg
- 5 Gjeldende plankart Vestlia reiselivsområde
- 6 Reviderte bestemmelser 12032022
- 7 Konseptplan_Vestlia_omrplan
- 8 KU Samfunn
- 9 Saksprotokoll Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - Sluttbehandling
- 10 Saksutskrift 2. gangs høring 27.08.20 sak 8-20
- 11 Planbeskrivelse 20092021
- 12 KU Nærmiljø og friluftsliv
- 13 Saksutskrift 12.09.19 sak 3-19
- 14 Referat fra forhåndsmøte Hol kommune - SGU 31.05.2024

Dokument i saken

Se dokumentoversikt i Elements, sak 2021/2296

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte den 2.9.2021, sak 61/21 Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, planID 4181, i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12.

Utarbeiding av områdereguleringer er en kommunal oppgave. Etter pbl. § 12-2 kan kommunen overlate til andre myndigheter og private parter å utarbeide forslag til områderegulering. Dersom private tar initiativ til et samarbeid om en områderegulering, evt. en endring av en slik plan, vil det være naturlig at spørsmålet behandles politisk i kommunen før arbeidet starter opp.

Oppstart av reguleringsplanarbeid behandles etter § 12-8. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten, normalt i form av oppstartsmøte. Reguleringsplanforskriften § 1 krever at private forslagsstillere sender et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om et slikt møte.

Det er tidligere mottatt et planinitiativ for endring av områdeplan for Vestlia reiselivsområde den 03.05.23 fra SkiGeilo Utvikling AS (SGU), som ble fremmet for kommuneplanutvalget juni 2023. Saken ble trukket under godkjenning av saklisten, KPU-sak 28/23, etter forespørsel fra planfremmer. Administrasjonen forhåndsvurdering av tidligere planinitiativ til kommuneplanutvalget er vedlagt.

Kommunen har siden dette mottatt planinitiativ fra både Vestlia Resort og SGU for endring av områdeplanen for Vestlia reiselivsområdet datert hhv. 21. og 28. februar 2024. Endringene som foreslås går i hovedsak ut på økt utnyttelse (Vestlia Resort) og endring i innslagspunkt vedr. rekkefølgekrav (SGU). Administrasjonen vurderer det som hensiktsmessig at begge planinitiativene behandles samlet, da begge initiativene foreslår endringer innenfor samme områdeplan.

Vestlia Resort

Det er gitt tilbakemelding om at forholdet (utnyttelsesgrad) tidligere er vurdert ifm. med forhåndsvurdering til sak 28/23. Administrasjonen anbefalte der å ikke gå videre forslaget og at en må derfor påregne at administrasjonen ikke vil være positiv i en slik utfordring av gjeldende områdeplan i denne saken heller. Kommunen har mottatt svar i brev den 16.04.24 der det bes om at planinitiativet likevel behandles i kommunen.

Dialogmøte med SkiGeilo utvikling 31.5.24.

Planspørsmålet i planinitiativ fra SGU datert 28.02.2024 er forelagt administrasjonen i møte den 31.05.2024. Kommunen har gitt råd om hvordan planen bør utarbeides. Det er ikke avholdt oppstartsmøte. Det har vært avholdt forhåndsmøte mellom administrasjonen og SGU som har resultert i et revidert planinitiativ, mottatt 04.06.2024. Referat fra møtet følger vedlagt.

Administrasjonen signaliserte i dette møte at det fremdeles er noen vesentlige punkter som administrasjonen ikke kan anbefale å gå videre med. Som tidligere, ser administrasjonen at flere av endringsforslagene går imot flere av de politiske vedtakene som ligger til grunn for realisering av områdeplanen.

Det er derfor et behov for at planspørsmålet vedr. endringene som foreslås både av SGU og Vestlia Resort behandles politisk før det legges ned videre arbeid i saken. Det er behov for en avklaring om man skal gå videre med et eventuelt oppstartsmøte med påfølgende arbeid med sikte på å endre områdeplanen, og i så fall hvilke endringer som er aktuelle å gå videre med.

Det følger også av pbl. § 12-8 at om kommunen finner at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Forhold til overordnet plan

Områdeplanen følger opp overordnede føringer og retningslinjer for utbygging av det aktuelle området. I gjeldende kommunedelplan for Geilo (KDP), ikrafttredelsesdato 24.06.2010, er planområdet avsatt til nåværende og fremtidig alpin, aktivitets- og reiselivsområde. Det vises ellers til tidligere saksutredning, sak nr. 61/21 og planbeskrivelsen del 2 (Opus) kapittel 4.

Kommunedelplanen for Geilo fastsetter følgende rekkefølgekrav for Vestlia reiselivsområdet:

Utbygging i industriområde (I1) aust for Fv 40 og reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før det er etablert rundkøyring mellom Fv 40, Stølsvegen og området I1. Rundkøyringa skal vere tilkomst til noverande og framtidige byggeområde aust og vest for Fv 40. Samtidig med at 4-arma rundkøyring blir etablert, skal eksisterande avkjørsler til Fv 40 på strekka mellom rundkøyringa og bru over Usteåne stengast.

Utbygging i reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølsvegen er utbetra og det er etablert gangveg frå Rv 40 og til reiselivsområda.

1.4 Rekkefølgeføresegner, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b

Utbygging av område avsett til sentrums-, tettstad-, reiselivs- og bustadområde, dvs. gjennomføring av tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste leidd bokstav a, c, h, i og j kan ikkje gjennomførast før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vatn, avlaup og el/tele
- Kommunikasjon som inkluderer gang- og sykkelveg
- Tilkost og parkering som dekkjer behovet for (utbyggingsområdet) byggetomta
- Gangsamband til nærfriluftsområde og overordna turveg
- Areal og anlegg for barn og unge

Rekkefølgekravene er videreført i arbeidet med områdeplanen. Noen av rekkefølgekravene er etablert i dag, som gangveg fra fylkesvegen til reiselivsområdet. Rundkjøring ved fv. 40, kryss mellom Stølsvegen og Bakkestølvegen, turveg med kryssing over Ustedalsfjorden, kulvert under kulturkirken og bro over Bakkestølvegen er ikke opparbeidet i dag. Det er rekkefølgekrav for ny VA-infrastruktur og det skal arbeides med ny hovedledning for vann, pumpestasjon, fordrøyningsbasseng, supplerende vannverk og ny hovedledning for avløp i samarbeid med teknisk etat i Hol kommune.

Miljøkonsekvenser

Må eventuelt utredes videre. En evt. økning i utnyttelse utover de 900 enhetene som følge av forslaget om økt utnyttelse på Vestlia Resort vil kreve ytterlige utredninger av konsekvenser for friluftsliv, miljø, trafikk, infrastruktur og beredskap mm.

Økonomiske konsekvenser

Må eventuelt utredes videre. Ved et eventuelt endringsforslag må kommunen vurdere om eksisterende reguleringsplaner, som er vedtatt videreført uendret gjennom områdeplanen, bør erstattes av bestemmelser i områdeplanen. Kommunen vil ta den evt. kostnaden.

Vurdering

Vestlia reiselivsområdet er et sentralt utviklingsområde på Geilo, og området ble utvidet i forhold til tidligere KDP for å legge til rette for videreutviklingen. For å redusere uønskede virkninger samt avklare og detaljere arealbruken der hensynet til ulike interesser belyses, ble det stilt krav om en samlet reguleringsplan. Ansvar for utarbeiding av plan skulle grunneierne stå for, men i samarbeid med kommunen for at forutsetningene for å behandle den som en områdereguleringsplan var til stede.

Etter mange års arbeid ble områdeplanen for Vestlia reiselivsområde vedtatt 02.09.2021, i sak 61/21. Det var et omfattende planverk og materiale som lå til grunn for det endelige vedtaket. På veien er det gjort flere planfaglige avklaringer og vedtak, som følger intensjonen i overordnede plan og konseptplan. I dag er det en gjennomarbeidet arealplan og administrasjonens vurdering er at den fortsatt er solid og fremtidsrettet. Det er gjort mange detaljvise avklaringer på områdeplannivå med det målet om å forenkle saksbehandlingen i senere plan- og byggesaksbehandling. Et viktig prinsipp er at en vedtatt arealplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringene i mange år. I kraft av Vestlia områdeplan sin størrelse og beliggenhet, har den virkning langt ut over sine plangrenser og utviklingen vil ha betydning for hele Geilo-samfunnet.

Planinitiativene og administrasjonens foreløpige vurdering

Under følger administrasjonens sammenfatning og foreløpige vurdering av de enkelte endringspunktene i initiativene fra Vestlia Resort og SGU. Det understrekes at en kun vurderer initiativene med det formål å avklare om planfremmer bør gå videre med planarbeidet, og evt. legge rammer for innholdet i planprosessen. Administrasjonens endelige vurdering av eventuelle endringer i områdeplanen vil fremkomme ved en eventuell 1. gangs behandling av endringsforslaget.

Vestlia Resort, datert 21.02.2024

Ber om oppstartmøte med Hol kommune for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid der formålet er å gjennomføre endring for utnyttelsesgrad for feltene d-BFT1-7 (Vestlia Resort) fra 40 % BYA til 60 % BYA. Dette for å videre utvikle området rundt Vestlia Resort knyttet til den eksisterende hoteldriften. Dette vil legge til rette for etablering av ca. 150 nye enheter/hotellrom samt utvikling av nye fellesarealer og aktivitetstilbud.

I brev av 12.04.2024 begrunnes dette med at en fortetting og videreutvikling av Vestlia Resort etter planfremmer syn både er miljø- og samfunnsmessig riktig. Vestlia Resort er sentral for aktiviteten i området, plassert i kjernen av ønsket sentralitet og bygger opp under ønsket om Geilo som regional og nasjonal reiselivsdestinasjon. Det vises til at sammenlignet med andre områder i samme kategori (Bardøla, Highland Lodge, Dr. Holms) er utnyttelsesgraden for Vestlia Resort lav. All utvikling vil være knyttet til den eksisterende hoteldriften på Vestlia Resort, og det er ønskelig å videreutvikle driften med hotellrom og hotelleiligheter som kan benyttes hver for seg eller samlet.

Videre er det også vist til at utvikling av Vestlia Resort er spesielt aktuelt for områdene d-BFT4 og d-BFT6 i vest og den østlige delen av d-BFT1. Disse områdene kan utbygges betydelig innenfor de mønehøydene (11, 15 og 18 meter) som er definert i områdereguleringen.

Etter planfremmers syn bør endringene som foreslås kunne gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Gjennom vedtakelse av områdeplanen fikk Vestlia Resort i økning i utnyttelse fra 30 % til 40 % BYA. En økt utnyttelse utover dette ble tidligere foreslått i planinitiativet som ble lagt frem i KPU-sak 28/23, som ble trukket. Administrasjonen har i tilbakemelding på planinitiativet i e-post 28.02.24 vist til administrasjonens vurdering i sak 28/23, og at områdeplanen er relativt nylig vedtatt der utnyttelsen er økt fra 30 til 40 % BYA. Det ble varslet om at administrasjonen vanskelig kunne være positiv til en slik utfordring av områdeplanen.

Det foreslås nå på nytt en økt utnyttelse fra 40 % til 60 % BYA innenfor felt d-BFT1-7 (Vestlia Resort). Dette innebærer en prosentvis økning av grunnflate på 50 % og er en betydelig økning. Det innebærer også en ytterligere økning i antall enheter som ikke inngår i beregningen av de 900 nye enhetene som områdeplanen regulerer. Administrasjonen kan ikke være positiv til en økning utover 900 enheter. Det er rammen for hele reiselivsområdet og som utredningene, forutsetningene og vedtakene er basert på. En utfordring av dette er en utfordring av hele plangrunnlaget for områdeplanen.

Dersom kommuneplanutvalget likevel er positive til å vurdere en økning fra 40 % til 60 % BYA for Vestlia Resort, vil administrasjonen gjøre oppmerksom på at et slikt endringsforslag vil medføre behov for nye grundige utredninger og en omfattende endringsprosess. En slik økning i utnyttelse må utredes i forhold til innslagspunkt for vann, avløp og annen infrastruktur. Trafikkrapporten utarbeidet i forbindelse med områdeplanen har heller ikke tatt høyde for en økning utover 40 % BYA for Vestlia Resort. En økning på 150 enheter vil kunne ha stor betydning for planlagt infrastruktur, ikke minst dimensjonering på ledningsnett. Økning i belastning på sti- og løypenett er også en viktig faktor. Det vil være behov for å utrede konsekvenser for en rekke tema som trafikk, teknisk infrastruktur, friluftsliv, kapasitet og bæreevnen i reiselivsområde som helhet.

Administrasjonen er heller ikke enige i at slik økning i utnyttelse kan gjøres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Det anbefales å avvise planinitiativet, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen med vedtatt C-alternativ på 900 enheter, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

SkiGeilo Utvikling, revidert planinitiativ datert 04.06.2024

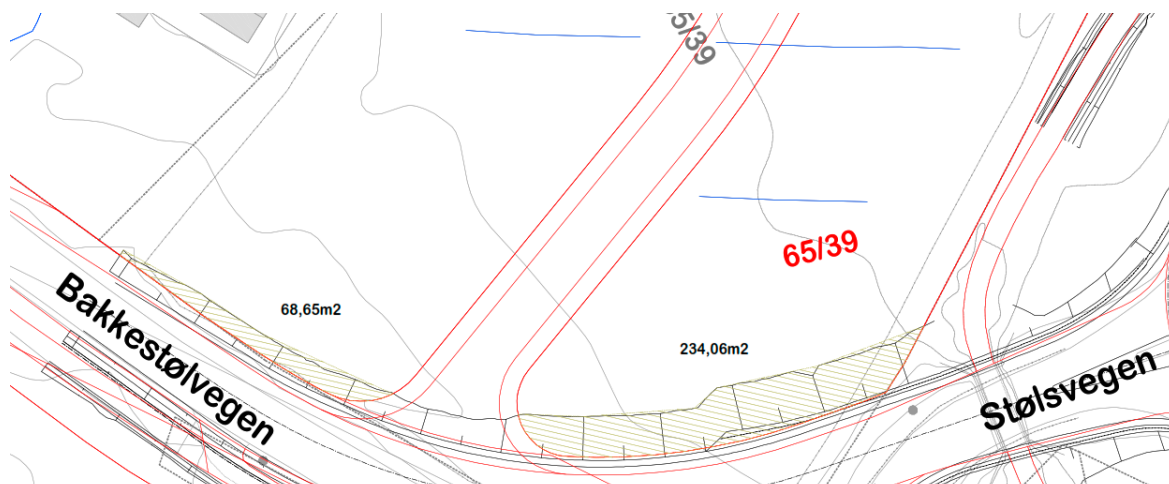
Planfremmer ønsker med planinitiativet å tydeliggjøre Hol kommune sine vedtak og føringer som er lagt til grunn for bruk av utbyggingsavtaler, herunder også i prosessen med områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Områdeplanen er etter planfremmers syn ikke gjennomførbar uten tilhørende utbyggingsavtale. For at planen skal være gjennomførbar, må enkelte av

rekkefølgebestemmelsene få endret ordlyd og innslagspunkt, og utbyggingsavtale for de berørte rekkefølgekravene må igangsettes med formål å sikre blant annet behov, finansiering, gjennomføring og forholdsmessig fordeling mellom de ulike utbyggerne som søker til de ulike tiltakene. Forslaget til endring fra SGU legger ikke til rette for mer eller ny bebyggelse utover det som er vedtatt i gjeldende plan.

Revidert planinitiativ foreslår følgende endringer av områdeplanen med tilhørende sammendrag av begrunnelse:

1. Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring, jf. byggeplan for rundkjøring godkjent av Viken fylkeskommune.

I forbindelse med detaljprosjekteringen av den regulerede rundkjøringen med tilhørende veganlegg har det blitt avdekket av fyllingsfoten mor gnr/bnr 69/39 ikke vil komme innenfor areal regulert til veg. Endringen som foreslås medfører at vegarealet i krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen må utvides med ca. 0,3 daa. Byggeplan er iht. planinitiativet godkjent av Buskerud fylkeskommune (22.11.2023).



Figur 1 Utvidelse av planområdet vist med grønn skravur (planinitiativet s. 5)

2. Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Innslagspunktet endres fra første enhet til 450 enheter (pkt. 7.2 o)

Pkt. 7.2 o)

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

Det er ønskelig å endre innslagspunkt fra før første enhet til 450 enheter. Tidligere i prosessen med områdeplanen var forslaget til innslagspunkt satt til 450, men ble i la planprosessen flyttet før første enhet. Planfremmer anser det ikke som et gjennomførbart tiltak slik kravet er formulert i gjeldende områdeplan. Det begrunnes med bl.a. at det vil ta 5-6 år før tiltaket er gjennomført, plassering ikke er avklart eller regulert. Det vises til at det heller ikke finnes noen begrunnelse hvorfor kravet ble flyttet fra 450 til før første enhet.

3. Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Innslagspunktet endres fra ferdigstilt før igangsettingstillatelse til ferdig utbygd og satt i drift før brukstillatelser for boenheter overstiger 150 enheter (pkt. 7.2 f)

Pkt. 7.2 f)

«Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32) være ferdig opparbeidet.»

SGU begrunner endringen med at det gjennomført trafikkreduserende tiltak i området, med avgiftsbelagt parkering og skibuss.

4. Rekkefølgebestemmelse kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Pkt. 7.2 m) strykes. Innslagspunktet i pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter

Pkt. 7.2 m)

«Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert».

Pkt. 7.2 n)

«Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt enheter i henhold til planen skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet»

Pkt. 7.2 m) sikrer at kulverten skal være sikret etablert før det kan gis IG for nye enheter, denne ønskes fjernet. Innslagspunktet i pkt. 7.2 n) foreslås endret fra første enhet til 450 enheter. Forslaget begrunnes med at det går en eksisterende kulvert under fv.40 ved Kulturkirka i dag.

5. Rekkefølgekrav rundkjøring fv.40: Innslagspunktet endres fra første enhet til 450 enheter, jf. trafikkanalysen tilhørende områdeplanen (pkt. 7.2 b)

Pkt. 7.2 b)

«Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet. Detalj- og byggeplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og gjeldende regelverk skal godkjennes av Hol kommune. Sammen med byggesøknad skal det leveres dokumentasjon for å ivareta støyforhold for berørt bebyggelse i tråd med retningslinje T1441 og støy rapport utarbeidet av Asplan Viak datert 22.12.2020.»

SGU har hatt dialog med fylkeskommunen, som ifølge vedlagte referat har bekreftet at de godtar nytt innslagspunkt. Planinitiativet viser til at i ønsket utbyggingsavtale med Hol kommune må tiltak på Bakkestølvegen/Stølsvegen med tilhørende anlegg inkluderes.

6. Endret ordlyd for rekkefølgekrav om offentlig vann- og avløpsanlegg til sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtale (pkt. 7.2 h-k)

Pkt. 7.2 h-k)

- h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann være bygd og satt i drift.*
- i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift.*
- j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.*
- k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.*

Endringen begrunnes med at Hol kommune har varslet at det tilbys utbyggingsavtale for offentlig vann- og avløpsanlegg.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Det fremgår av planinitiativet at det er ønskelig å tydeliggjøre kommunes vedtak som er lagt til grunn for bruk av utbyggingsavtaler. Administrasjonen er i dialog med utbygger om utbyggingsavtale knyttet til rekkefølgekravene som omhandler vann og avløp, da dette er forhold som det er naturlig at kommunen er med og bekoster. Administrasjonen har i løpet av planprosessen med områdeplanen, samt flere ganger etter vedtakelse, vært tydelige på at kommunen ikke er en part i utbyggingen i Vestlia, og heller ikke har noen utbyggingsinteresser i området som tilsier at kommunen skal inngå utbyggingsavtaler vedr. samtlige rekkefølgekrav i områdeplanen. Det har også vært politiske vedtak i prosessen som angir at det er utbyggerne som skal bekoste detaljprosjekteringen og at prinsippet er at planområdet fullt ut skal belastes de tiltak som er listet opp gjennom rekkefølgekrav. Dette anses som et avklart forhold. Det vises for øvrig til KPU-sak 28/23, hvor dette er redegjort for ytterligere.

1. Utvide vegareal i krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen

Administrasjonen vurderer dette som et hensiktsmessig forslag. Det er gjort en detaljprosjektering som viser behovet for utvidet formål til veiareal for fyllingsfot mot g/bnr 65/39. Dette ønskes også som ledd i påfølgende grunnnerv av arealet. Gjelder ca. 0,8 daa.

Det vurderes at forslaget kan tas med videre i prosessen.

2. Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Innslagspunktet endres fra ramme-/igangsettingstillatelse første enhet til 450 enheter (pkt. 7.2 o)

Det foreslås nå å sette innslagspunktet for helårskryssingen fra før første enhet til 450 enheter. Da tidligere planinitiativ ble lagt frem i KPU-sak 28/23, var det forslag om å erstatte rekkefølgebestemmelsen med utbyggingsavtale, som administrasjonen stilte seg negativt til. Det er viktig for administrasjonen at det er et innslagspunkt, slik at opparbeidelsen av tiltaket er sikret til et gitt tidspunkt.

Innslagspunktet foreslås nå som det samme som gjeldende plan angir for kryssing av fv. 40 med kulvert ved Kulturkirken. Tidligere i arbeidet med områdeplanen har administrasjonen innstilt på at helårskryssingen skulle ha samme innslagspunkt som kulverten, se sak 8/20. Rådmannen viser til tidligere innstilling i KPU-sak 8/20:

- «Kulvert Fv.40 ved Kulturkyrkja og helårskryssing av Ustedalsfjorden skal være sikret før det gis byggetillatelse. Dette innarbeides i bestemmelsene som nye punkter under 7.1.1.
- Kulvert Fv.40 ved Kulturkyrkja og helårskryssing av Ustedalsfjorden skal være opparbeidet før 50 % (450) av enhetene er bygget.»

Det ble i den politiske behandlingen i sak 8/20 fremmet forslag fra V, som ble enstemmig vedtatt:

- «Helårskryssing av Ustedalsfjorden skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse.»

Behov for kryssingen over Ustedalfjorden kommer frem av KU til områdeplanen. Alternativ C (900 enheter), som er alternativet som er vedtatt, er vurdert å gi stor negativ

konsekvens for nærmiljø og friluftsliv. For å avbøte dette bør en utvikle turløypenettet for å sikre turmuligheter. Områdene ved Ustedalsfjorden/Veslefjorden er vurdert å være særlig viktige å med tanke på nærmiljøtilbud/lavterskeltilbud. De bidrar til å tilgjengeliggjøre friluftsliv for andre brukergrupper enn dem som benytter nedfarter med ski eller terrengsykkel. Ustedalsfjorden er tilrettelagt for alle årstider, og med sin universelle utforming, også for brukere med særskilte behov (rullestolbrukere, barnevogner, m.fl.). I tillegg er det en viktig uværsløype.

Innslagspunktet i områdeplanen er satt før det kan gis byggetillatelse innenfor planområdet, og ordlyden er fremmet og vedtatt i kommuneplanutvalget. Administrasjonen anser derfor forslaget om å endre rekkefølgebestemmelsen tilbake 450 enheter som et politisk spørsmål, og kommuneplanutvalget må ta stilling til hvorvidt det er ønskelig at kommunen skal vurdere et endret innslagspunkt enn det som tidligere er vedtatt i planprosessen.

Administrasjonen gjør oppmerksom på at dersom det er ønskelig å vurdere innslagspunktet for dette rekkefølgekravet, må det fremmes eget forslag om dette. Administrasjonen vil her også anbefale at det legges frem forslag til trinnvis utbygging som forutsetning for endring av innslagspunkt.

Administrasjonen forholder seg til den politiske behandlingen av rekkefølgekravet i KPU-sak 8/20, og har innstilt på at innslagspunktet ikke endres, jf. rådmannens innstilling pkt. 3 a).

Det vurderes at forslaget ikke tas med videre i prosessen.

3. Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Innslagspunktet endres fra ramme-/igangsettingstillatelse før første enhet til ferdig utbygd og satt i drift før brukstillatelse for boenheter overstiger 150 enheter (pkt. 7.2 f)

Gjeldende områdeplan angir at skibru over Bakkestølvegen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor områdeplanen. Det er iht. planinitiativet nå ønskelig at skibrua skal være ferdig utbygd før det kan gis *brukstillatelse* til enheter utover 150 enheter.

Rekkefølgekravet om skibru over Bakkestølvegen har vært en forutsetning for utbygging innenfor områdeplanen gjennom store deler av planprosessen. Formålet med rekkefølgekravet er å etablere trygge forbindelser mellom planområdet og friluftsområdene, i tillegg til å utvikle sti- og løypenettet i kommunen. Bakgrunnen er å avbøte negative konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv sin en slik omfattende utbygging som områdeplanen åpner for vil medføre, jf. KU for nærmiljø og friluftsliv.

Det ble vurdert til sak 28/23 at en utsatt innslagspunkt til 251 enheter ikke var noe administrasjonen anbefalte å gå videre med, da det var vurdert å komme for sent i prosessen. Se også referat fra dialogmøtet 31. mai som følger vedlagt. Det er også vurdert i KPU-sak 3/19 at det er viktig at denne brua er bygget før det gis byggetillatelse for tiltak i områdeplan for Vestlia. Skibru over Bakkestølvegen vurderes videre å være et viktig trafiksikkerhetstiltak, og ikke bare for å bedre løypenettet i seg selv. Det vil bli stor anleggstrafikk i forbindelse med arbeidene i områdeplanen, og i kombinasjon med trafikk til/fra skisenteret og Vestlia Resort må trafiksikkerheten ivaretas både for skiløpere, gående og andre trafikanter. Skibrua vil kunne brukes av alle som i dag for eksempel kommer ned Pariserløypa, og vil kunne hindre at trafikk langs vegen danner en barriere mellom planområdet og de attraktive friluftsområdene lenger nord. Det vises også til KU for samfunn hvor det fremgår at økningen i antall besøkende og brukere gjennom C-

alternativet vil kunne skape økt belastning på infrastruktur, pr. i dag er særlig trafikksituasjonen sårbar. Dermed blir rekkefølge på utbygging av tilrettelegging av avbøtende tiltak viktig.

Administrasjonen mener dette er et viktig rekkefølgekrav som bør komme helt i startfasen av utbyggingen, jf. behovet utredet i KU for nærmiljø og friluftsliv. Planfremmer begrunner forslag til endring med at det er gjennomført trafikkreduserende tiltak som avgiftsbelastet parkering og skibuss. Administrasjonen vil peke på at utbyggingen av området fører med seg mye anleggstrafikk allerede i dag, og det blir sannsynligvis ikke noen mindre i overskuelig fremtid. Dersom det åpnes for at ytterligere 150 enheter kan bygges og benyttes før tiltaket etableres, vil trafikken øke ytterligere. Kommunen har også nylig vedtatt en detaljreguleringsplan for SkiGeilo Lodge (30.05.24) med opptil 145 enheter. Planfremmer beskriver at prosjektet skal være sentrum for SkiGeilo sine aktiviteter i Vestlia. Endret innslagspunkt til brukstillatelse over 150 vil da ha en direkte konsekvens for anleggstrafikk og økt brukertrafikk i forbindelse med hovedbaseområdet.

Det er positivt at det er gjennomført tiltak for å redusere trafikken inn i området, slik som skibuss, allikevel vurderer administrasjonen at behovet for avbøtende tiltak fremdeles er til stede.

Det vurderes at forslaget ikke tas med videre i prosessen.

4. *Rekkefølgebestemmelse kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Pkt. 7.2 m) strykes. Innslagspunktet i pkt. 7.2 n) konkretiseres fra ordlyd 50 % av maksimalt antall enheter til 450 enheter.*

Det foreslås å fjerne pkt. 7.2 m) som angir at før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse for nye enheter skal kulvert ved fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert. I «sikret etablert» ligger det at forutsetningen for å oppfylle rekkefølgekravet er til stede, og dette knytter seg særlig til om rekkefølgekravet er finansiert. Tiltaket trenger med andre ord ikke være opparbeidet etter denne rekkefølgebestemmelsen. Hensikten med rekkefølgebestemmelsen er å sikre at utbyggerne har oppfylt sine forutsetninger for etablering av kulvert ved Kulturkirka før første byggetillatelse gis. Med utgangspunkt i at kommunen pr. i dag ikke er en part i en utbyggingsavtale knyttet til dette kravet, mener administrasjonen at dette punktet kan vurderes i en eventuell endringsprosess.

Når det gjelder foreslått endring av pkt n), med en endret ordlyd fra 50 % til en konkretisering av 450 enheter, mener administrasjonen dette er en hensiktsmessig endring.

Det vurderes at forslaget kan tas med videre i prosessen.

5. *Rekkefølgekrav rundkjøring fv.40: Innslagspunktet endres fra første enhet til 450 enheter, jf. trafikkanalysen tilhørende områdeplanen (pkt. 7.2 b)*

Planfremmer viser til områdeplanens trafikkanalyse og avholdt møte med Viken fylkeskommune. Kravet om rundkjøring er definert i KDP for Geilo og er kommet etter krav fra Statens Vegvesen (SVV). Statens Vegvesen påpekte i sitt høringssvar til planprogrammet og varsel om oppstart av områdeplanen datert 24.09.12 og 02.04.13 at rekkefølgekravene må følges opp og varslet innsigelse hvis dette oppfylles. Formålet med rekkefølgekravet er å sikre god trafikkavvikling og sikre trafikale løsninger ved en så stor utbygging som områdeplanen åpner for. SVV viste til et notat fra Rambøll i forbindelse med utarbeidelsen av KDP for Geilo at Stølsveien x fv40 har en trafikkbelastning som innebærer behov for kryssutbedring dersom gjeldende planer for tilgrensede områder

realiseres. Videre konkluderer notatet med at trafikk fra utbygging i Vestlia kan avvikles fra eksisterende vegnett forutsatt at kryss mellom Fv40 og Stølsvegen bygges om til rundkjøring.

I 2018 ble det utarbeidet en samlerapport for trafikk innen Vestlia reiselivsområde. Rapporten ble utarbeidet for å undersøke om valgt trafikkløsning var hensiktsmessige og tilstrekkelige for mertrafikk av planområdet. Det ble videre utarbeidet en trafikkanalyse, som konkluderte med at dagen kryss fv40 x Stølsvegen hadde tilstrekkelig kapasitet til å kunne avvikle opp mot ca. 50 % av utbygging planforslaget åpnet for. Mer utbygging enn 50 % vil skape usikkerhet om kapasitet for venstresvingen ut fra Vestlia.

Planfremmer viser til Viken fylkeskommune (nå Buskerud fylkeskommune) som vegeier ikke vil motsette seg denne endring i innslagspunkt. Administrasjonen legger vekt på fylkeskommunens uttalelse i saken, som vegeier og som forvalter av fylkesvegnettet. Ved en eventuell endring av innslagspunktet, vil fylkeskommunen få saken til høring og komme med sine innspill til endringsforslaget og eventuelle nye krav som følge av endringen. Til sak 28/23 er det vurdert at å endre innslagspunkt til 450 enheter for rundkjøringen kan vurderes under forutsetning av at det legges frem forslag til trinnvis utbygging.

Det vurderes at forslaget kan tas med videre i prosessen.

6. Endret ordlyd for rekkefølgekrav om offentlig vann- og avløpsanlegg til sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtale (pkt. 7.2 h-k)

Rekkefølgekravene vedr. VA er viktige for å blant annet sikre vann- og slokkevannsforsyning, økt kapasitet på ledningsnettet, samt håndtering av avløp fra de nye enhetene i Vestlia. Samtlige av disse rekkefølgekravene setter krav om opparbeidelse av ulike VA-tiltak før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor planområdet. Ordlyden ønskes nå endret til å være «*sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtale*», dvs. uten ordlyd for innslagspunkt for fysisk opparbeidelse.

Det er i UPU-møte 15.08.2024, sak 59/24, behandlet 10 dispensasjoner fra rekkefølgekravene i områdeplanen, samt vedtatt detaljreguleringsplan for SkiGeilo Lodge.

Etter tilbakemelding fra teknisk etat er det i dispensasjonssaken åpnet for at 25-30 enheter kan bygges før VA-rekkefølgebestemmelsene slår inn, med unntak av bokstav k):

«Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.».

Det menes da den eksisterende avløpsledningen fra området ved Vestlia Resort, ned til pumpestasjon ved brannstasjonen. I nevnte sak ble for ordens skyld følgende vedtatt:

«Utvalg for plan og utvikling utsetter sak om søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav for leilighetsbygg og parkering på 66/808/0/0 til planinitiativ om endring av områdeplanen for Vestlia reiselivsområde er behandlet i KPU den 28.08.2024.»

Det er varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale vedr. VA, men denne er ikke vedtatt. Administrasjonen vurderte til sak 28/23 at det var uaktuelt å erstatte ordlyden i rekkefølgebestemmelsen vedrørende vann- og avløpsanlegg med utbyggingsavtale. Administrasjonen anser rekkefølgekravene vedr. VA som viktige infrastrukturtiltak som det er nødvendig at er etablert før en kan starte utbygging av Vestlia reiselivsområde, uavhengig av utbyggingsavtaler og kostnadsfordeling. Selv om det nå er en prosess med

utbyggingsavtale knyttet til VA, vil administrasjonen være tydelig på at utbyggingsavtaler ikke bør erstatte rekkefølgebestemmelsene. Dersom innslagspunktet fjernes slik det foreslås av planfremmer, foreligger det ingenting i planen som sikrer opparbeidelsen av de ulike tiltakene før utbyggingen av området. Det juridiske grunnlaget for å sikre nødvendig utbyggingsrekkefølge kan ikke ivaretas av utbyggingsavtaler alene, og administrasjonen holder fast ved tidligere vurderinger i saken.

Det vurderes at forslaget ikke tas med videre i prosessen.

Administrasjonen mener på bakgrunn av det overnevnte at det må være et tydelig innslagspunkt i et evt. endringsforslag for områdeplanen, som sikrer gjennomføringen av rekkefølgekravene. Med bakgrunn i Teknisk etat sine vurderinger i behandling av UPU-sak 59/24, vurderer administrasjonen at det gjennom et endringsforslag kan vurderes om det er noen av rekkefølgekravene vedr. VA som kan utsettes mtp. innslagspunkt, med unntak av pkt. 7.2 k), jf. Rådmannens innstilling pkt. 2 d). Hvilke innslagspunkt som evt. kan vurderes for de ulike VA-tiltakene må konkret vurderes i samråd med teknisk etat ved behandling av et endringsforslag.

Samlet vurdering

Områdeplanen ble vedtatt i 2021 etter en omfattende behandling over mange år. En har i de ulike behandlingene vært konsekvente ved vurderingene rekkefølgebestemmelsene og vedtakene fra konseptplanen i 2016 og tidligere. En har vært lojale mot de politiske vedtakene som er lagt til grunn for områdeplanen frem mot endelig vedtak i 2021. Det er lagt ned mye arbeid og ressurser i behandlingen av rekkefølgekravene og mye av innholdet kan oppfattes som omkamp på avklarte forhold, se også 28/23. I et tilfelle har også et enstemmig kommuneplanutvalg vurdert å endre innslagspunkt fra 50 % til første enhet, selv om administrasjonen foreslo noe annet.

En vedtatt arealplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer i mange år fremover. Det kan være uheldig å åpne for omkamper på avklarte, vesentlige forhold som er lagt til grunn for en relativ nylig vedtatt områdeplan, og behandling av planinitiativene reiser derfor noen prinsipielle spørsmål. Dette er også noe av bakgrunnen for behovet for en tidlig politisk avklaring av planinitiativet. Planinitiativene om antall enheter/utnyttelse og innslagspunkt for rekkefølgekrav går rett inn på noe av de mest vesentlige forholdene i områdeplanen - avvik fra hoveddrammene.

Administrasjonens foreløpige vurdering av endringene som er foreslått gjennom de to planinitiativene fremgår over. Når det gjelder endringsforslaget til Vestlia Resort om økt utnyttelse innenfor felt d-BFT1-7 vurderer administrasjonen at dette er forhold som er avklart i forbindelse med vedtakelse av områdeplanen, og den økte utnyttelsen Vestlia Resort fikk gjennom denne prosessen (fra 30 % til 40 % BYA). Planinitiativet som er sendt inn utfordrer rammen for hele reiselivsområdet og som utredningene, forutsetningene og vedtakene gjennom planprosessen er basert på. En slik utfordring av plangrunnlaget vil medføre behov for nye utredninger og en omfattende endringsprosess. Administrasjonen anbefaler at planinitiativet avvises.

Rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i områdeplanen sikrer at infrastruktur etableres i en nødvendig rekkefølge ut fra de totale behovene utbyggingen utløser. Flere av rekkefølgekravene kommer fra kommunedelplan for Geilo. Det gjelder rundkjøring og utbedring av løypenettet, og det har vært vurdert i mange år at disse tiltakene er helt nødvendige som følge av den store utbyggingen som skal skje. Det har vært et stort antall politiske behandlinger i denne saken, der rekkefølgekrav har blitt stadfestet og endret av det politiske flertallet. Det har i prosessen med områdeplanen vært en forutsetning at avbøtende tiltak som er foreslått gjennom rekkefølgekrav skal komme på plass så fort som mulig. Bakgrunnen for dette er at utbyggingsalternativet som er vedtatt (C-alternativet) er vurdert å ha negative konsekvenser for blant annet trafikk, nærmiljø og

friluftsliv. Slik sett kan det være en ulempe for samfunnsinteresser ellers at viktige infrastrukturtiltak utsettes.

Administrasjonen har tidligere i prosessen vært åpen for å vurdere andre innslagspunkt for enkelte rekkefølgekrav dersom det foreslås trinnvis utbygging og oppdeling av byggetrinn i felter, uten at det er mottatt forslag om dette. Kommunen har derfor tidligere måtte ta høyde for at all utbygging kan komme på en gang, og flere av rekkefølgekravene slår inn før det kan gis tillatelse til første enhet. Administrasjonen var tydelige på dette i saken som ble fremmet for KPU i juni 2023, og gjentok anbefalingen i møte med SGU 31.05.2024. Kommunen har ved behandlingen av det reviderte planforslaget ikke mottatt noen konkrete forslag til trinnvis utbygging eller er kjent med at det arbeides med dette.

Det er likevel foreslått konkrete innslagspunkt for flere av rekkefølgekravene, men forslag til trinnvis utbygging bør også si noe om hvor innenfor planområdet det skal bygges ut først. Områdeplanen utgjør et stort areal som har potensiale til å romme mye byggeareal som vil realiseres over lang tid, og administrasjonen vil gjenta anbefalingen om å tenke seg utbygging i ulike stadier. Forslag om trinnvis utbygging bør inneholde et konkret forslag om hvilke felt som skal bygges ut først, og antall enheter innenfor disse feltene. Dette fordrer at aktørene i reiselivsområde er enige i hva som kommer når og hvor, og vil forhindre at det blir en «førstemann til mølla»-utbygging. En trinnvis utbygging vil også kunne gi en større forutsigbarhet for tilgrensende områder og senere plan- og byggesaksbehandling innenfor områdeplanen. Administrasjonen forholder seg til tidligere vurderinger i saken, og vil anbefale at det fremlegges forslag til trinnvis utbygging dersom kommunen skal stille seg positiv til å vurdere eventuelle endringer i innslagspunkt for rekkefølgekravene.