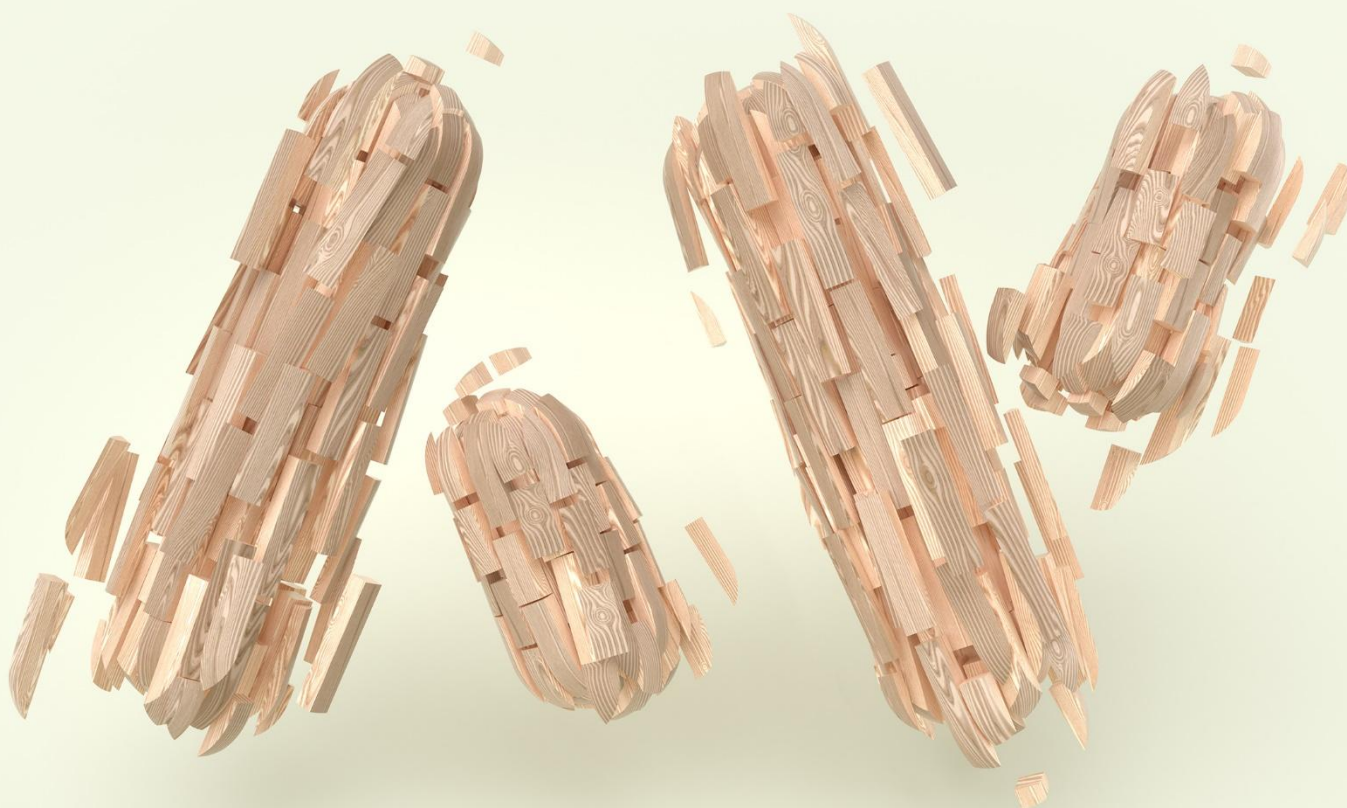


Planbeskrivelse, endring områdeplan

Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde

PlanID: 4181



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.

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 4181.

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	10
2.3. Endringer i bestemmelser	10
2.4. Beskrivelse av andre foreslåtte planendringer	15
3. Virkninger av planforslaget	18
3.1. Takvinkel	18
3.2. Parkeringsbestemmelse	18
3.3. Krysset Stølsvegen/Bakkestølvegen	18
3.4. Vegsystemet Fv. 40	18
3.5. Ferdsel for myke trafikanter	19
3.6. Vestlia Resort	19
3.7. Øvre Økle	35
4. Vurdering av risiko og sårbarhet	36
5. Avsluttende kommentar	37
Vedlegg	38

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 BFF10 og BFF11, med nummerering for hvert delfelt.

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 uttalelse 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.



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 har som hensikt å få en oppdatert vurdering av kapasitet i krysset, herunder innslagspunktet knyttet til ombygging av T-kryss i regulert rundkjøring.

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

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 av krysset til rundkjøring. Dersom rekkefølgekravet skal knyttes til trafikkmengde i Bakkestølvegen og ikke utbyggingsgrad/antall enheter, blir

innslagspunktet/kapasitetsgrensen ca. 550 kjt/time i dimensjonerende makstime (sum trafikk begge kjøreretninger)».

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 loverket 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 løsnesevolum og demisjonerende snøskred, og dermed faresoner som dekker et mindre areal. 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. Skogen i fjellsiden over hyttefeltet er en forutsetning for faresonene. Uten skogen vil faresonene øke i utstrekning. Område for skredvoll i gjeldende plan (BAS) er tatt ut.

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. Siden skogen er en forutsetning for faresonene, er ikke hensynssone H370, ras- og skredfare endret i plankartet.

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.

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 21.10.2025, 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 2025) 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. Tiltaket vurderes derfor som et felles infrastrukturbehov for hele sørsiden av Geilo, og ikke et særskilt krav overfor Vestlia reiselivsområde.

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/sykkellavstand 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 12.05.2025, 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 trafikkteilling 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 at nødvendig offentlig VA-anlegg, som beskrevet i rapporten VA-tiltak Geilo, skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til nye enheter. 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:

- Før det gis IG på utbygging innen områdene BFF, BFR, BFT, BOP og BAA områder skal nødvendig offentlig vann- og avløpsanlegg listet opp i notatet VA tiltak Geilo datert 28.03.2025 være sikret opparbeidet.

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 krysningspunkt i plan for skiløpere over Bakkestølvegen. Skibru over Bakkestølvegen var vurdert som et trafiksikkerhetstiltak for å bedre ferdselen 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. Likevel er utbyggerne enige i at tiltaket vil gi en positiv opplevelsesmessig effekt for området. Det foreslås derfor at skibruen skal være sikret opparbeidet før nye enheter kan igangsettes, jf. rekkefølgebestemmelse § 7.2 e. Utbyggerne i Vestlia vil bidra med sin forholdsmessige andel til finansiering av tiltaket gjennom utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven § 17-3.

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.
- Før det gis IG på utbygging innenfor områdene BFF, BFR, BFT, BOP og BAA områder skal skibru over Bakkestølvegen være sikret opparbeidet.

2.4. Beskrivelse av andre foreslåtte planendringer

2.4.1. 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.



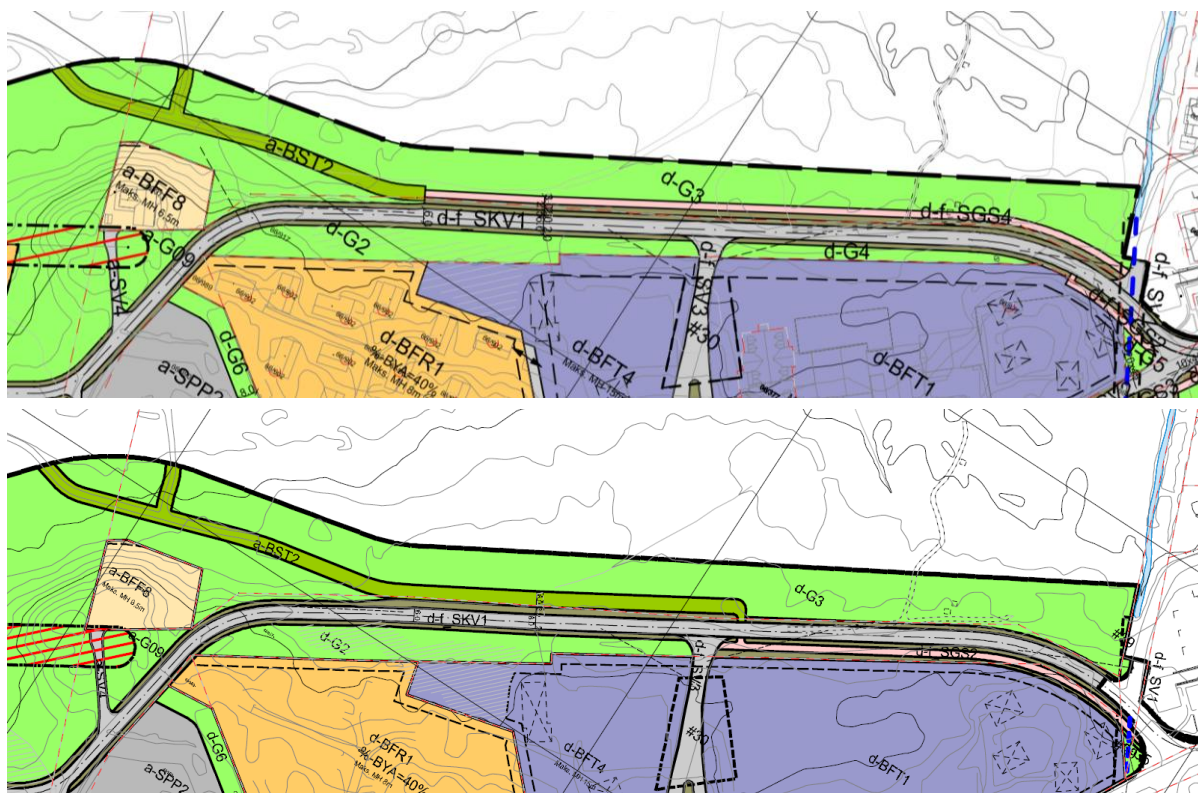
Figur 2: Gjeldende plan t.v., planforslag t.h.

2.4.2. Vegsystemet Fv. 40

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

2.4.3. 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.

2.4.4. Vestlia Resort

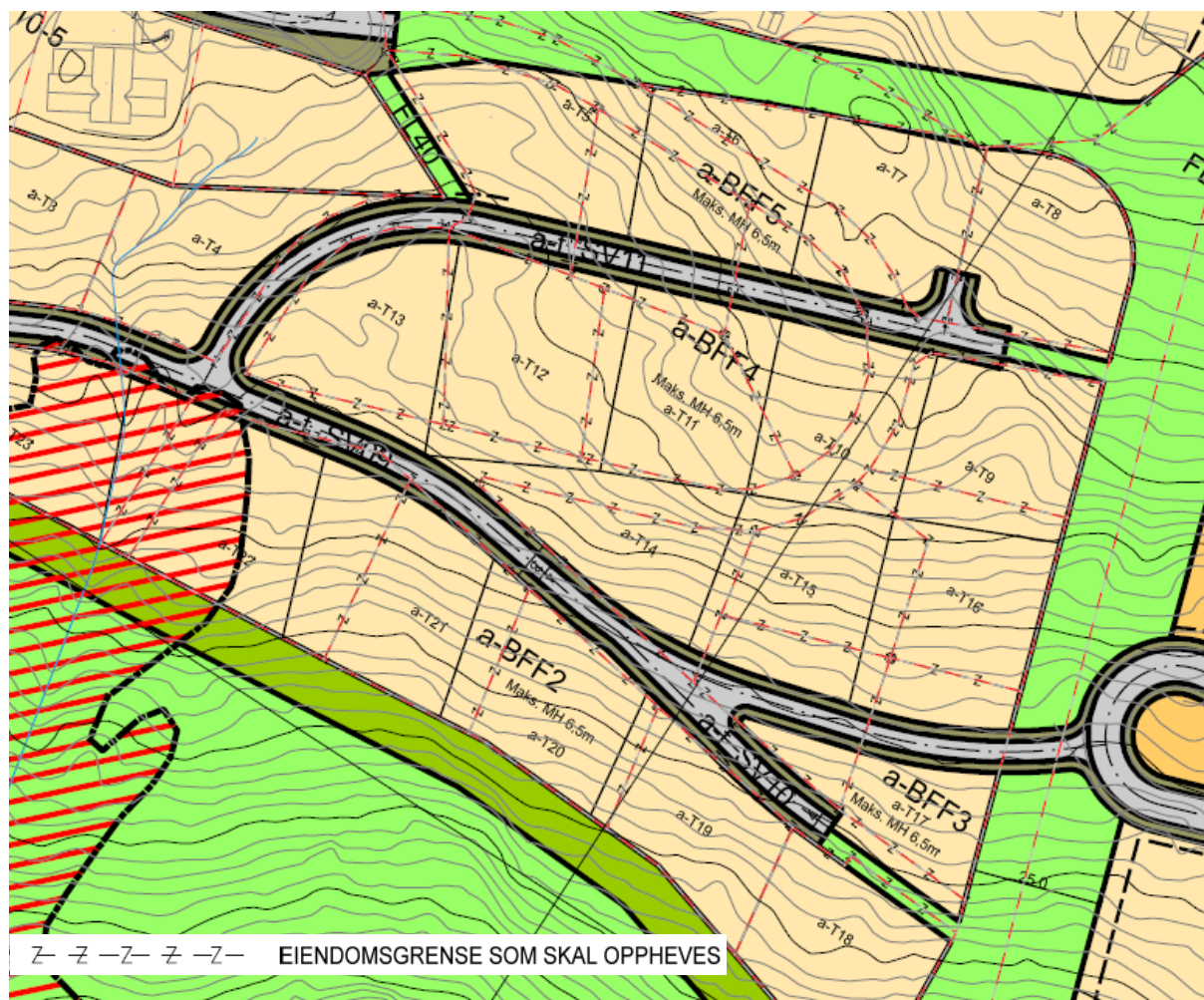
Innenfor områdene avsatt til fritids- og turistformål (d-BFT1-4 og d-BF6) er byggegrensene justert til 4 meter fra eiendomsgrensene. Byggegrensene gjelder kun for bakkeplan, parkeringskjeller eller liknende under bakken kan etableres helt ut i formålsgrenser.

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

2.4.5. 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 Hyttegrennd), men ikke innarbeidet pga. krevende topografi og manglete 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).

2.4.6. 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.

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.

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

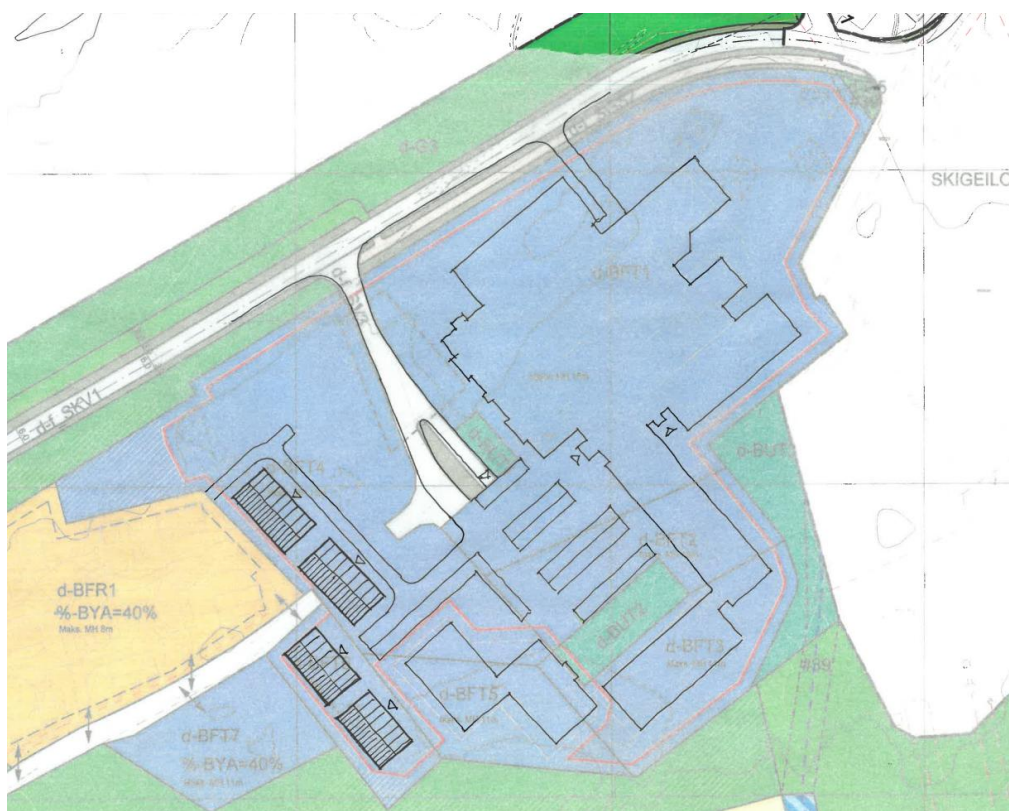
Justering av plangrense og formålsgrenser gir en områdeplan i samsvar med godkjent byggeplan. Dette fører til at eiendom 65/31 får frigitt regulert vegformål på egen eiendom.

3.5. Ferdsel for myke trafikanter

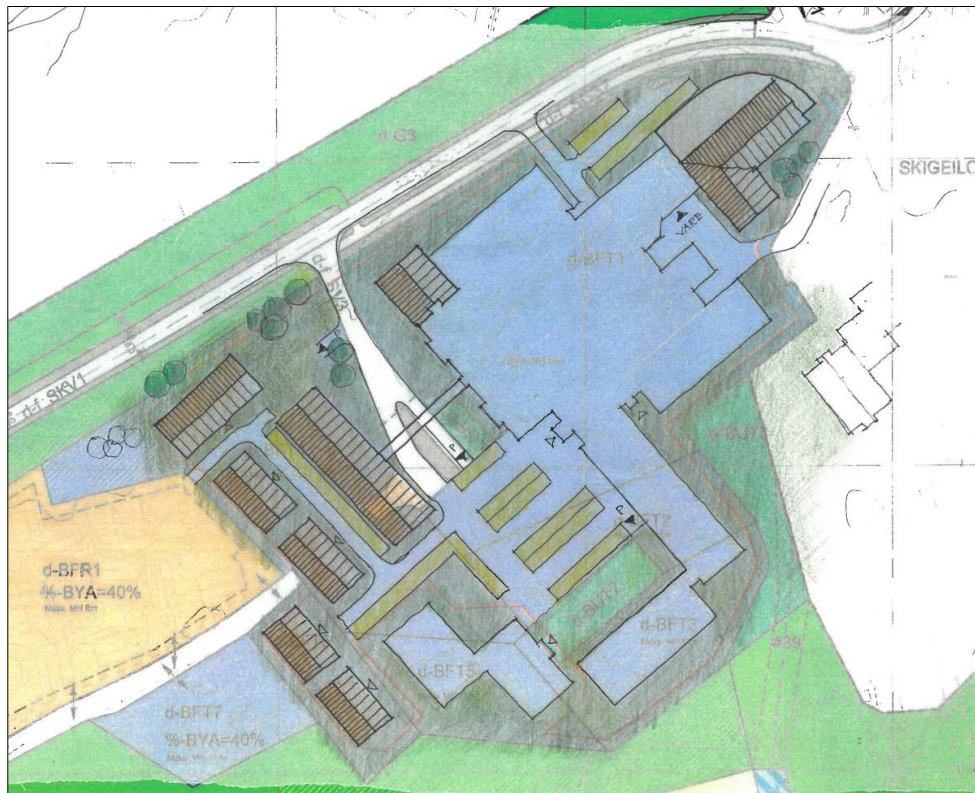
Justeringen som er gjort er for å videreføre gang- og sykkelvegen mot avkjørselen til Vestlia Resort, sammenliknet med eksisterende forslag der gang- og sykkelveg bytter side. Dette gir et mer naturlig krysningspunkt i trafikkbildet for myke trafikanter. For gående og/eller syklende fra Vestlia Resort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

3.6. Vestlia Resort

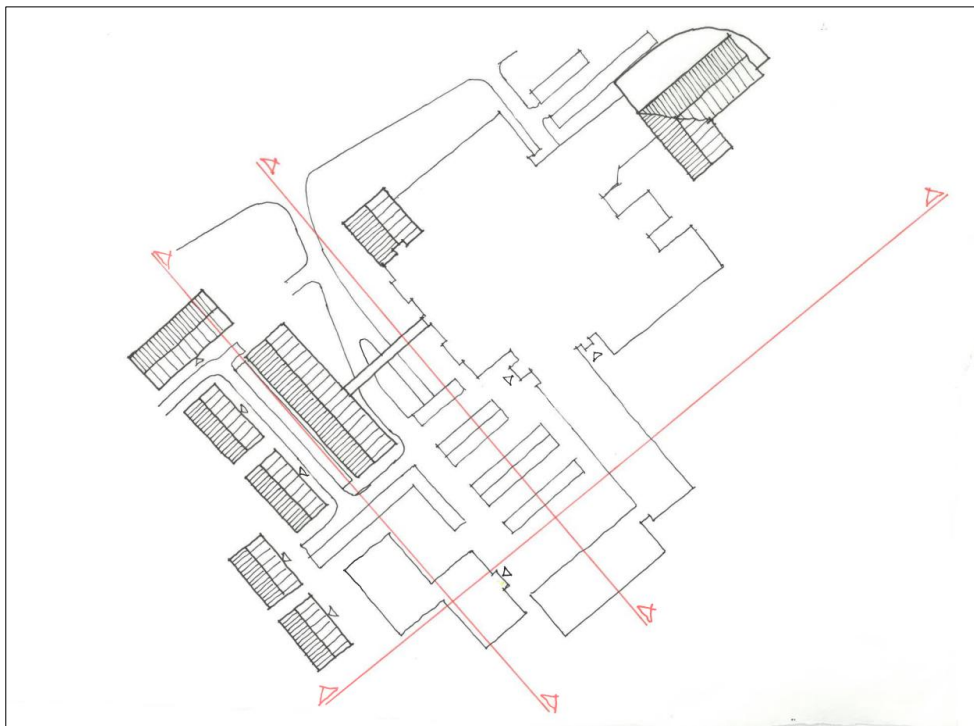
Geir Odd Målsnes (Link Arkitekter) har bistått Vestlia Resort med konseptuering av hotellområdet (d_BFT1-6). Skisseprosjektet omfatter arealbruk i plan og høyder, og illustrerer en mulig utvikling innenfor gjeldende plan (40% BYA) og en ønsket optimalisering som krever en utnyttingsgrad på inntil 55% BYA.



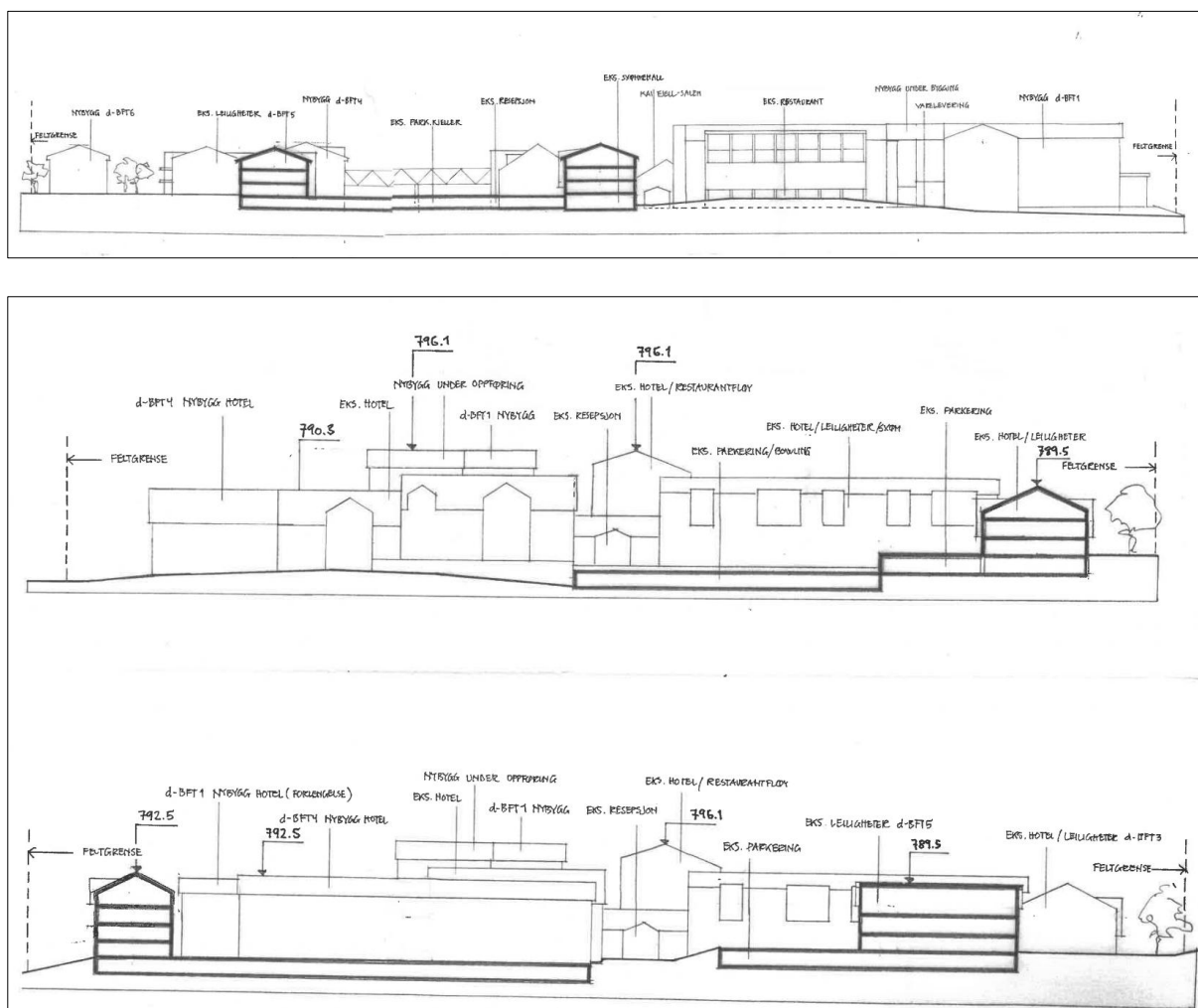
Figur 5: Utklipp 40% BYA (Målsnes)



Figur 6: Skisse 55% BYA (Målsnes)



Figur 7 Snittreferanser (Målsnes)



Figur 8 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).

Strukturopbyggingen 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

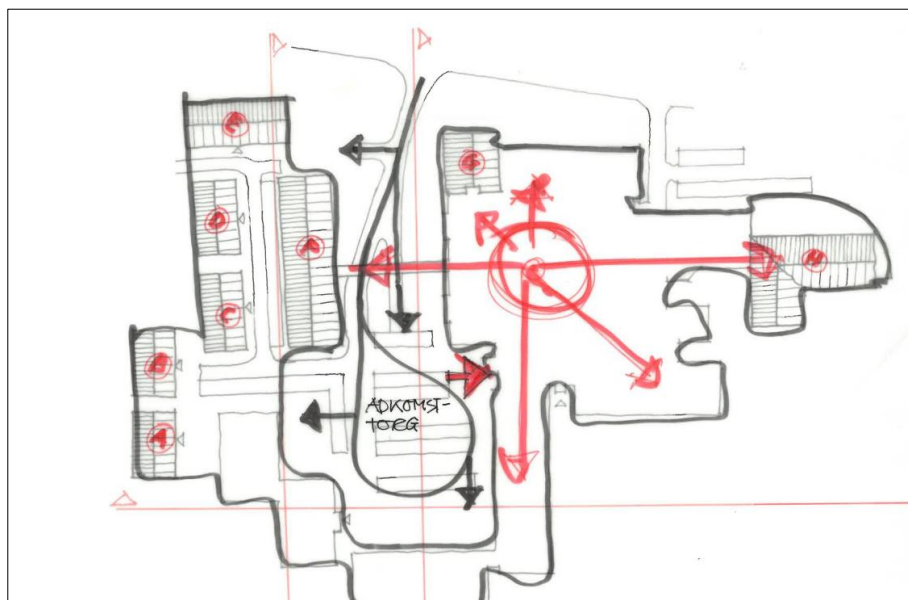
150 m langt og fungerer som adkomsttorg og orienteringspunktet i destinasjonen Vestlia Resort. All bilbasert gjestetrafikk går til adkomsttorget og fordeler seg til underjordiske parkeringsgarasjer herfra (markert sorte piler). Nytt parkeringsanlegg under bygg C, D, E og F vil tilknyttes eksisterende underjordisk parkeringsanlegg og vil få første avkjørsel etter hovedveg for å unngå at unødig 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.

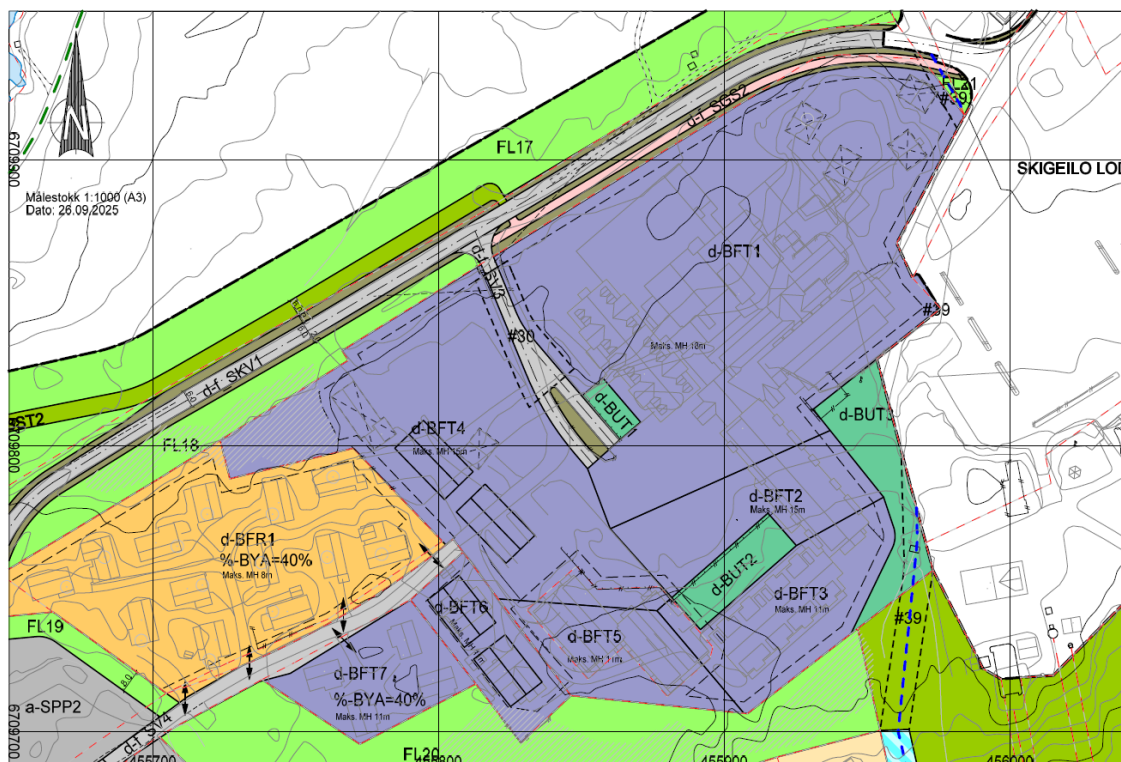


Figur 9 Illustrerende ideskisse (Målsnes)

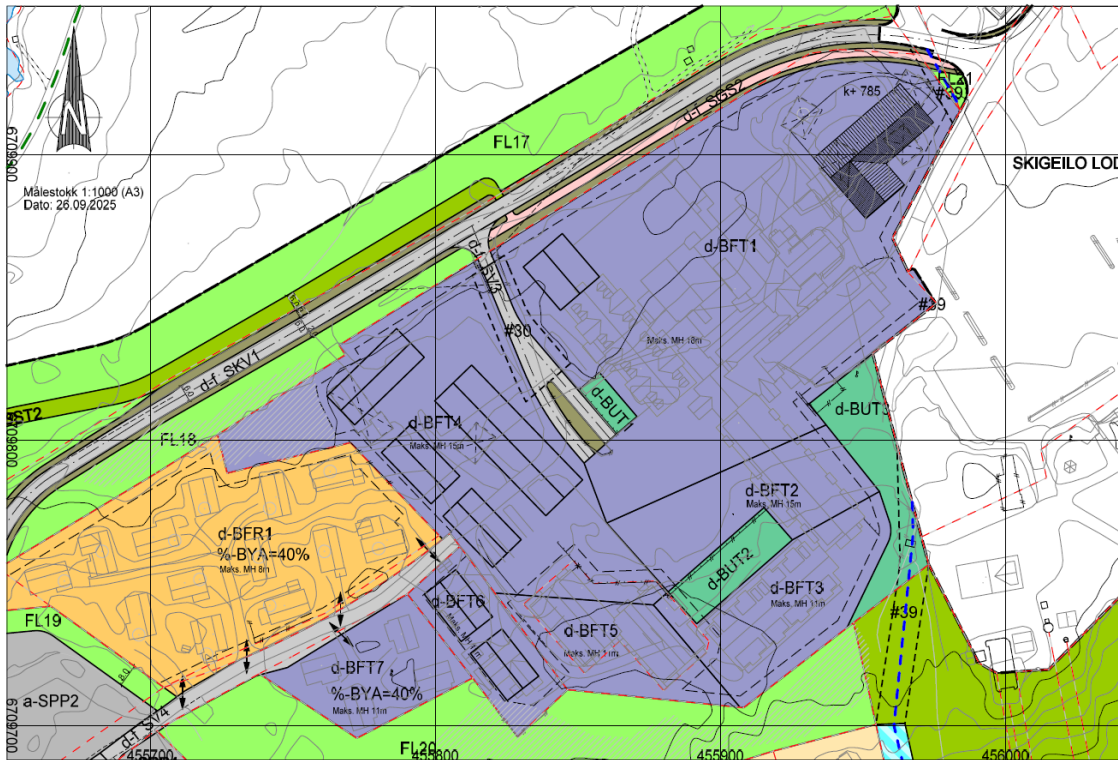
3.6.2. Volumstudie og analyse

Gjeldende reguleringsplan tillater en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA = 40. Delfelt d-BFT7 er allerede utbygget og opprettholder sin gjeldende utnyttelse. Figur 10 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 11 illustrerer hvordan en slik økt utbygging kan se ut.

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.



Figur 10: Situasjonsplan som viser foreslått utbygging der maksimal %BYA = 40.



Figur 11: Situasjonsplan som viser foreslått utbygging der maksimal %BYA = 55.

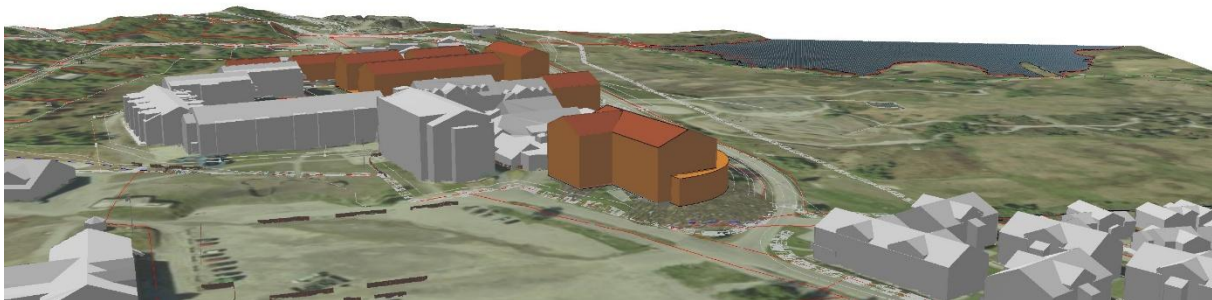
Perspektivtegningene som følger, viser såkalte monopolbygg. Dette er maksimalt tillat utnyttelse og høyder, innenfor de byggegrensene som er satt. Eksisterende bebyggelse er vist med hvit, og ny bebyggelse med oransje. Røde linjer viser eiendomsgrense.



Figur 12: 3d-illustrasjon sett fra sørvest (Asplan Viak).



Figur 13: 3d-illustrasjon sett fra nordvest (Asplan Viak).



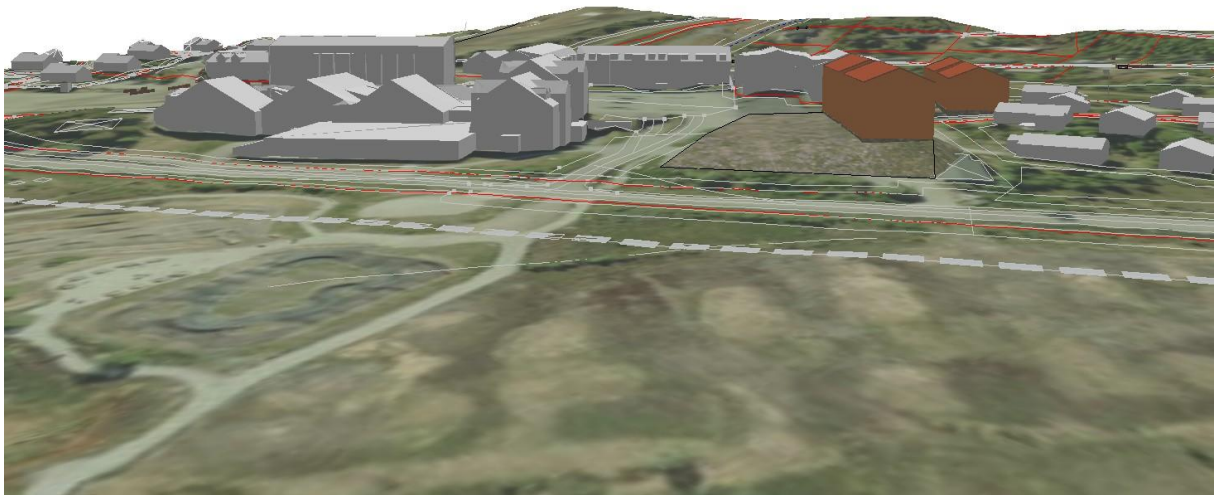
Figur 14: 3d-illustrasjon sett fra øst (Asplan Viak).

Det presiseres at dette er volumtegninger, og viser skjematisk 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 utnytting med 40% BYA jf. gjeldende plan.



Figur 15 Illustrasjon 40% BYA sett fra øst (Asplan Viak).



Figur 16 Illustrasjon 40%BYA sett fra nord (Asplan Viak).

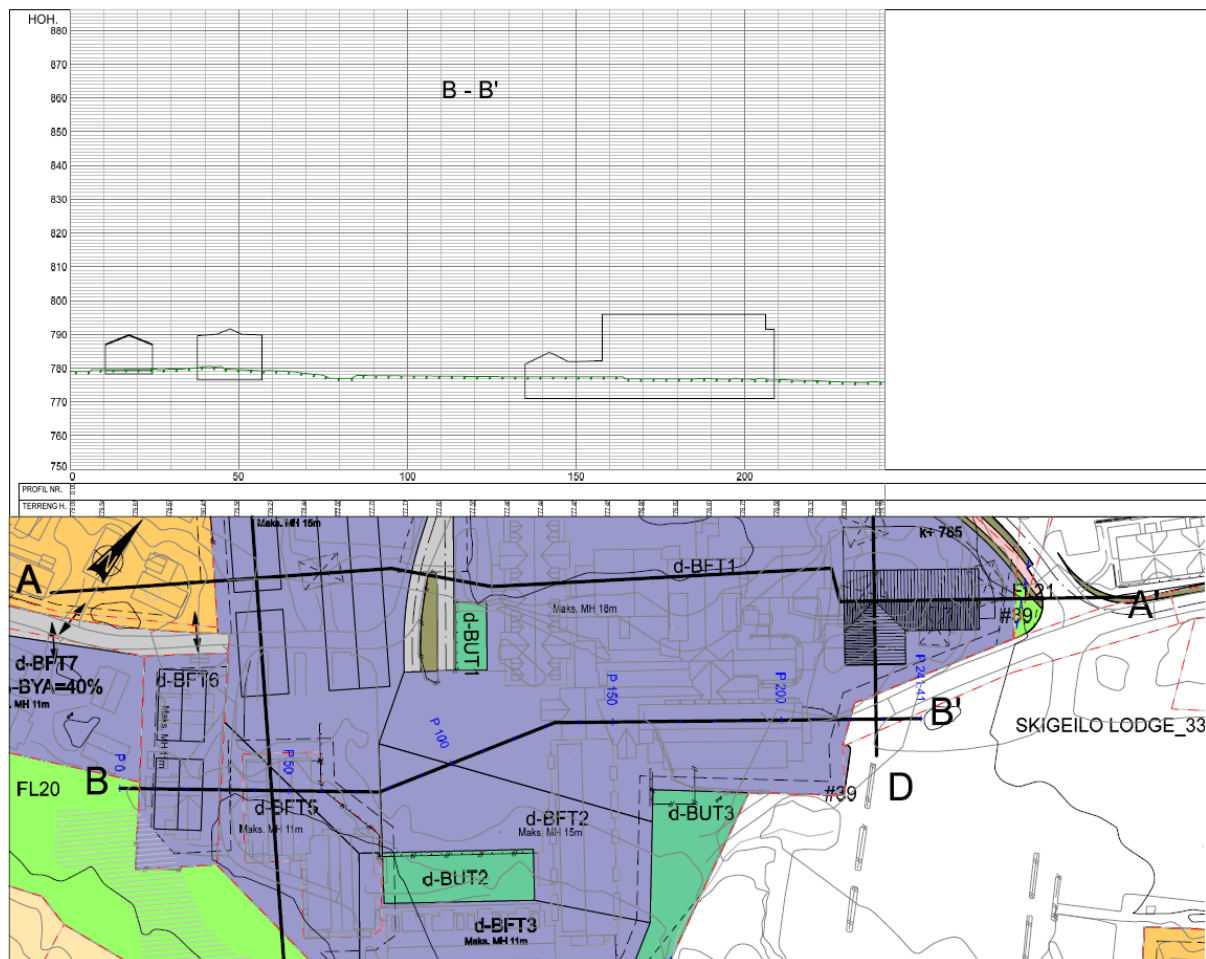


Figur 17 Illustrasjon 40%BYA sett fra vest (Asplan Viak).

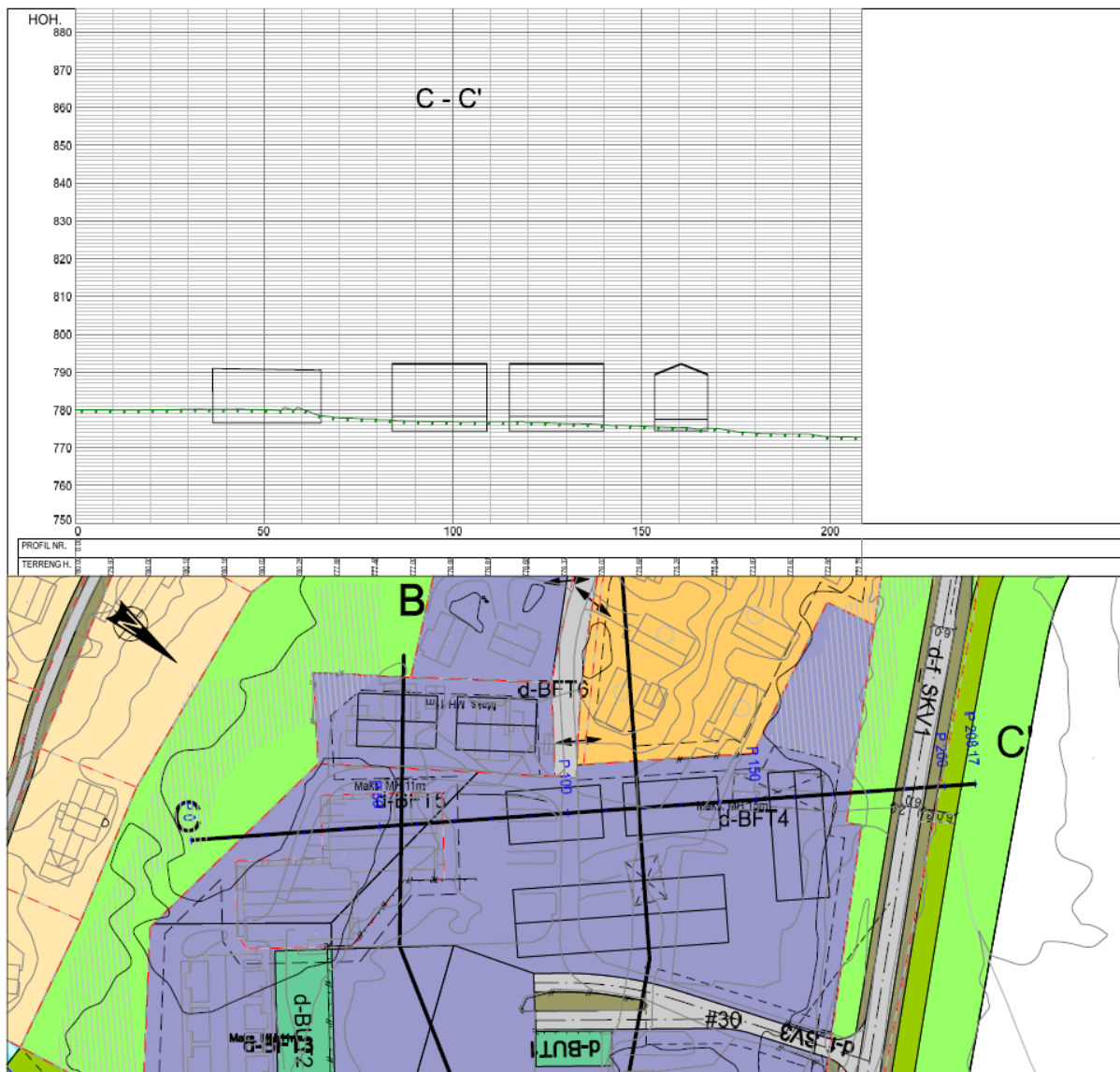
3.6.3. Snitt

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.

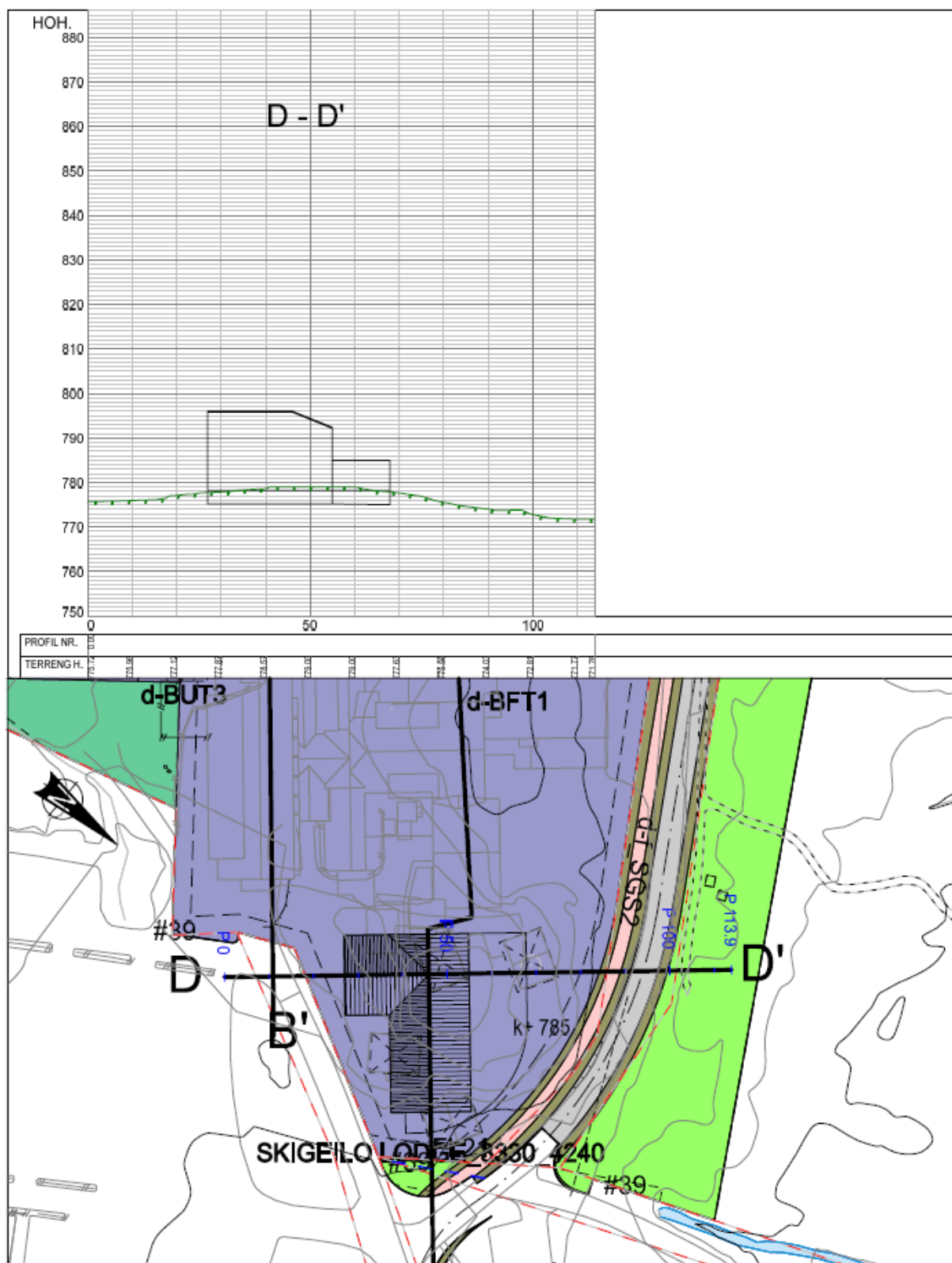




Figur 19: Snitt B-B'.



Figur 20: Snitt C-C'.

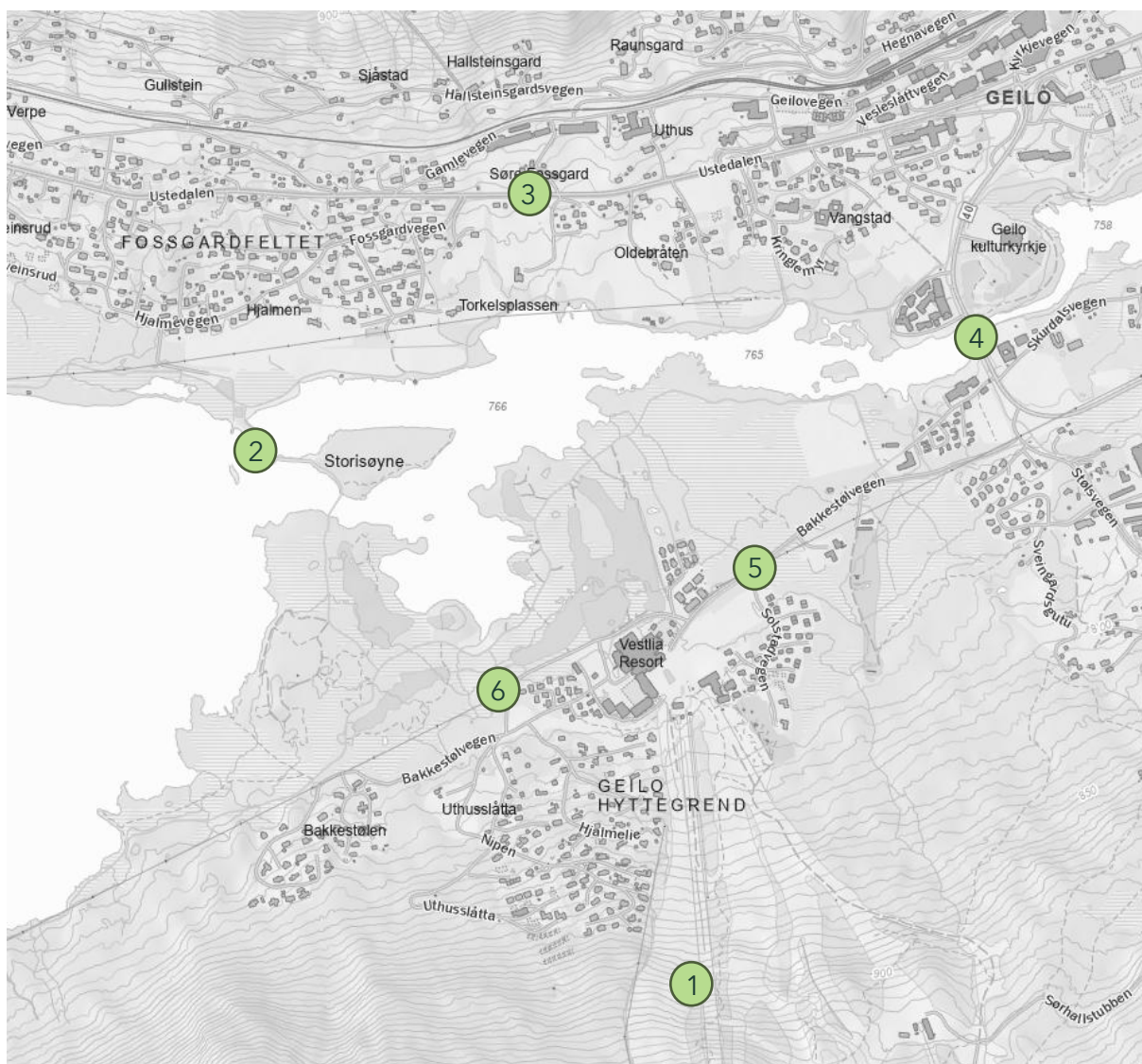


Figur 21: Snitt D-D'.

3.6.4. Fjernvirkning

For å synliggjøre endringene som vises på avstand, er ny bebyggelse vist med oransje på de videre illustrasjonene. Figur 22 viser et kart over hvor perspektivene er hentet fra.

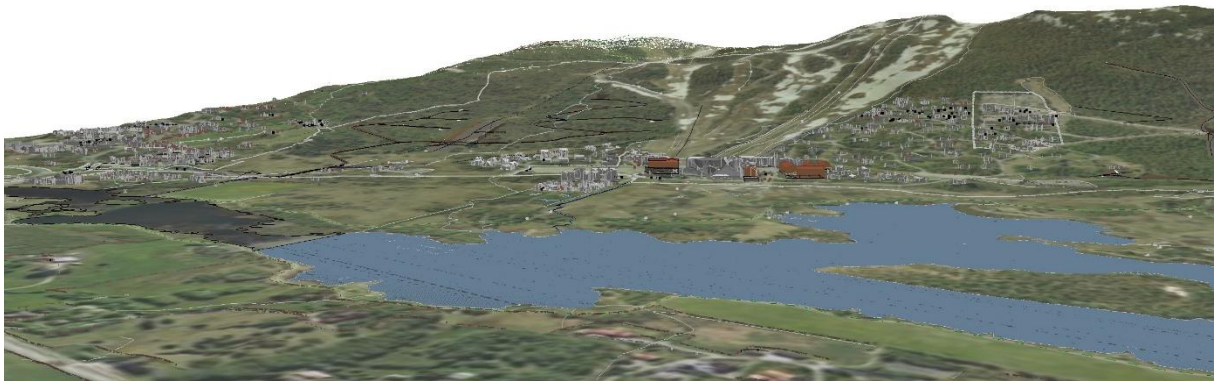
Punktene som er valgt er tenkt å representere store variasjoner, fra andre siden av Ustedalsfjorden, til alpinløypa, til veien som passerer forbi området.



Figur 22: Referansekart for utgangspunkt av perspektivtegninger (Asplan Viak).



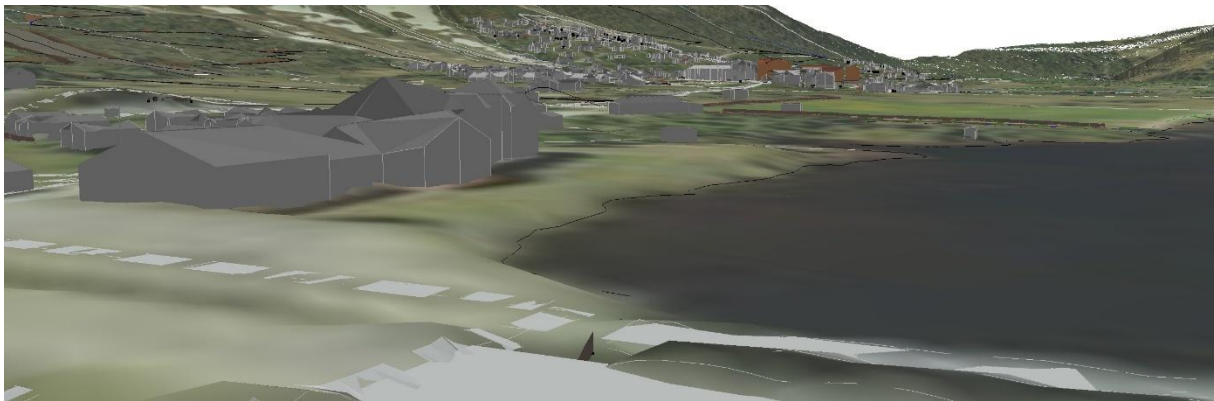
Figur 23: Perspektivtegning (1) sett fra alpinbakken, sør for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 24: Perspektiv (2) fra andre siden av Ustedalsfjorden, nordvest for tiltaket (Asplan Viak).



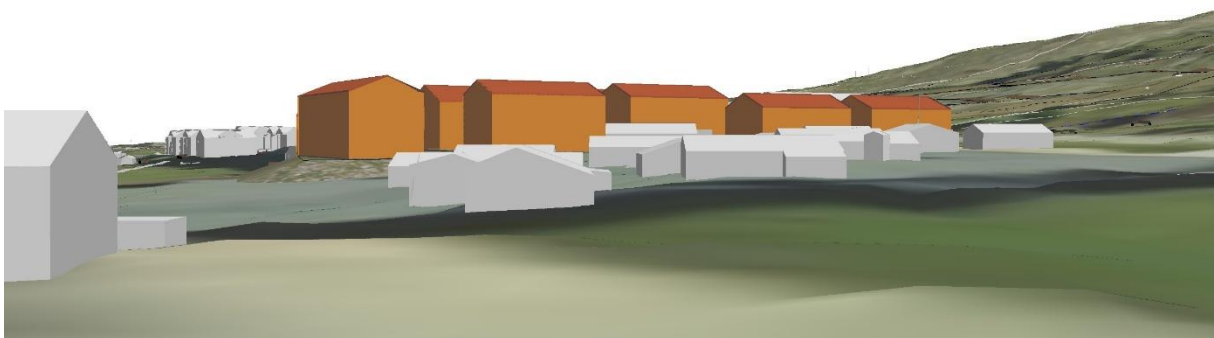
Figur 25: Perspektiv (3) fra andre siden av Ustedalsfjorden, nord for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 26: Perspektivtegning (4) sett fra broa over Ustedalsfjorden, nordøst for tiltaket (Asplan Viak).



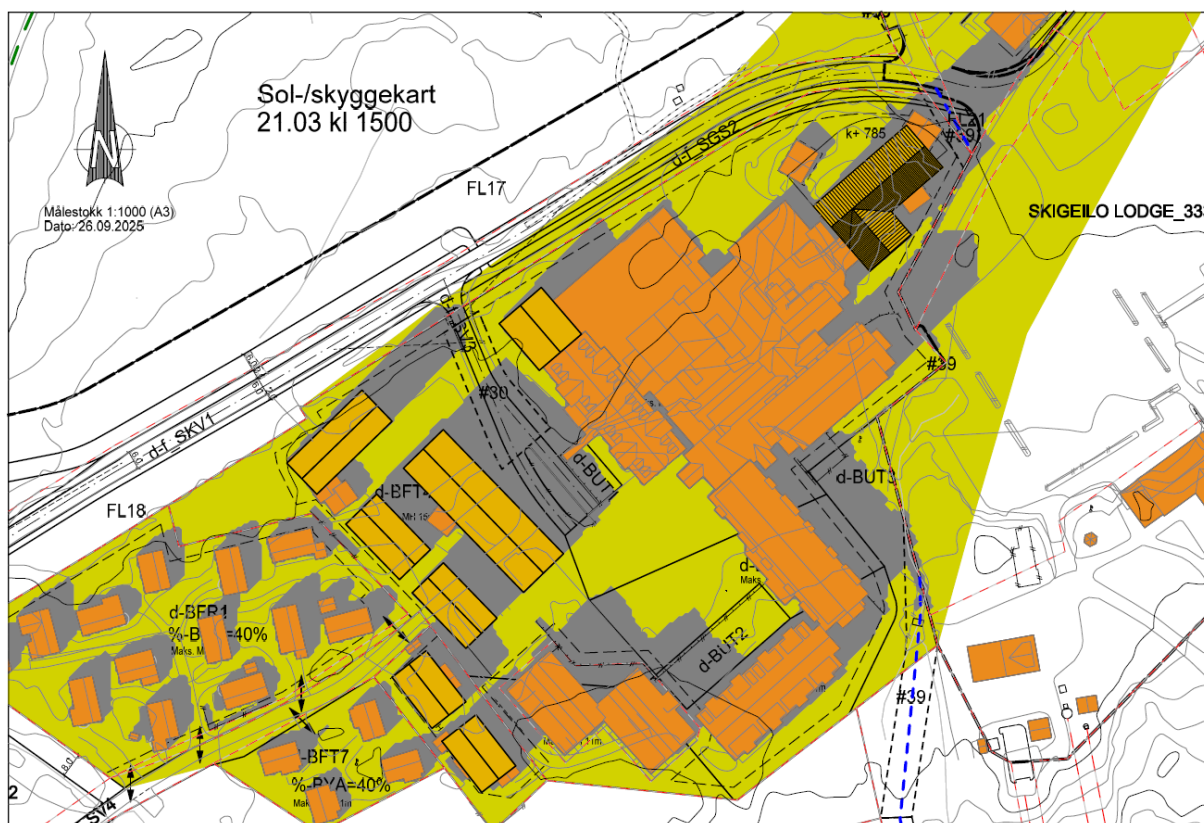
Figur 27: Perspektivtegning (5) sett fra Bakkestølvegen, like nordøst for tiltaket (Asplan Viak).



Figur 28: Perspektivtegning (6) sett fra like vest for tiltaket (Asplan Viak).

3.6.5. Sol-/skyggestudie

Figur 29 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.



Figur 29: Sol-/skyggekart ved vårjevndøgn kl. 15 (Asplan Viak).

3.7. Øvre Økle

Ny adkomst til Øvre Økle er endret, slik at adkomsten er fra øst via Uthusslåtta. Det er tidligere vurdert kulvert i grønnstrukturen mellom Uthusslåtta og Øvre Økle. Teknisk gjennomførbarhet og konsekvenser ble utredet, og planskilt kryssing er ikke gjennomførbar på en fornuftig måte pga. topografi. Vi ser heller ikke behovet for planskilt kryssing basert på bruksfunksjon eller trafiksikkerhet.

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 – tvert imot skal de bidra til en mer helhetlig og brukervennlig infrastruktur. 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.

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.

Innarbeiding av de eldre planene – venter på tekst fra kommunen

Vedlegg

- Plankart, 09.10.2025
- Planbestemmelser, 27.10.2025
- Revisjon av utfyllende ROS-analyse, 009.10.2025
- Varslingsbrev, 30.04.2025
- Innspill fra varsel om oppstart
- Sammendrag og kommentarer til innspill, Asplan Viak
- Trafikkanalyse Fv40 Stølsvegen, Sivilingeniør Helge Hopen AS
- 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, 21.10.2025

