



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

19.05.2025

Vår ref:

2025/15942

Deres dato:

03.04.2025

Deres ref:

620459-06

Asplan Viak AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Hol - Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for felt c_BFR02-BFR06 - Vestlia Reiselivsområde - Geilo

Vi viser til deres oversendelse av 3. april 2025.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å detaljere feltene i tråd med områdereguleringen for Vestlia, vedtatt 2021. Ifølge kunngjøringen skal det planlegges for 85 fritidsleiligheter.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Ut fra de interesseområdene som vi er satt til å ivareta, vil vi spesielt trekke frem følgende temaer som særlig relevante for planarbeidet:

Karbonrike arealer

Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, vedtatt 24. januar 2025, og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Landskap

I følge oversendelsen skal det vurderes mindre hytter som skal ligge vinkelrett på kotene. Bygg med møneretning på tvers av kotene fører normalt til mer terrenginngrep og mer eksponerte fasader. Som det går frem av referatet, er ikke dette i tråd med føringene i områdereguleringen. Mindre hytter kan kompensere for behov for terrenginngrep kontra større hytter hvor møneretningen ligger parallelt med kotene. Skal dette aksepteres som en løsning, er det viktig at konsekvensene av dette blir utredet og illustrert godt som en del av planforslaget.

Vassdrag og overvannshåndtering

Vi legger til grunn at bekken som går gjennom området blir regulert inn i planen i tråd med overordna plan og at det sikres et tilstrekkelig grøntbelte som ivaretar hensynet til flom og kantsone. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-8, hvor det er fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette er det også vist til i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* fra 2023, hvor det er en forventning om at kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Vi minner også om at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11.

Der hvor det blir nødvendig å krysse bekken for å anlegge ny vei, ber vi om at dette blir utredet godt og at bekkekryssingen utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning. Bru bør fortrinnsvis velges fremfor kulvert, og det er viktig at sideareal sikres for å ivareta bekken i tilstrekkelig grad.

Føringene i *Statlige planretningslinjer for klima og energi* tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Buskerud anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.

Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfoldet.

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer. Vi anbefaler DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* for utarbeidelse av ROS-analysen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025).
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).



Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen
Hol kommune

Postboks 3563
PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål
Ålmannvegen 8

3007	DRAMMEN
0301	OSLO
2605	LILLEHAMMER
3576	HOL



ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: 2025/7976-6

Deres ref.:

Dato: 19.05.2025

Hol kommune - Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering av felt c_BFR02-06 i Vestlia reiselivsområde - Gbnr 66/1006

Vi viser til brev av 3. april 2025.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Planområdet ligger i tilknytning til skisenteret i Vestlia, øst for Geilolia Hyttetun. I kommunedelplan for Geilo (2010) er arealet avsatt til reiselivsområde, som er areal for turist og fritidsformål med tilhørende funksjoner. I områdeplan for Vestlia reiselivsområde (2021) er det krav om felles detaljreguleringsplan for feltene c_BFR02, c_BFR03, c_BFR04 og c_BFR06. Feltene er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse.

Formålet med planarbeidet er å detaljere feltene c_BFR02-06 for konsentrert fritidsbebyggelse. Det tillates til sammen 85 hytter for feltene, jf. pkt. 4.3.2 i områdeplan for Vestlia reiselivsområde.

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Merknader

Plan:

Hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

Det går fram av planinitiativet at «videre planprosess og vurderinger av utbyggingskonsepter vil avgjøre om det blir nødvendig å avvike kravet til takvinkel og at byggene skal ha møneretning på hovedtaket parallelt med terrengkoter, jf. pkt. 4.1.1 j) og k).»

Bygg med møneretning på tvers av kotene fører normalt til mer terrenginngrep og mer eksponerte fasader. Fylkeskommunen ber om at det legges vekt på landskapshensyn i planarbeidet, og anbefaler at vurderingene kommer tydelig frem i planbeskrivelsen. Vi anbefaler at eventuelle avvik fra bestemmelser i overordna plan begrunnes og illustreres slik at hensyn til landskap-, natur- og friluftslivsverdier ivaretas.

Vi viser til veilederen T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, som gir gode råd om hvordan man kan tilpasse utbygging etter hensyn til landskaps-, natur og friluftslivsverdier for å ivareta disse hensynene og sikre kvalitet i utbyggingen. Vi anbefaler videre at det gis bestemmelser som begrenser høyder på fylling og skjæring, og bestemmelser om material- og fargebruk på fasader som skal bidra til et avdempet og tilpasset uttrykk. Videre anbefaler vi å sikre sammenhengende grønnstrukturer gjennom områder for fritidsbebyggelse og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder.

Myr og overvannshåndtering

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping.

Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.

Samferdsel:

Feltene c-BFR02-06 innenfor områderegeringsplanen for Vestlia reiselivsområde skal detaljreguleres. Det tilrettelegges for inntil 85 fritidsleiligheter innenfor feltene. Utbygging og utvikling av feltene medfører økt aktivitet, trafikk og trafikkbelastning i krysset mellom fv. 40 x Stølsvegen. I forbindelse med områdeplanen Vestlia ble det utarbeidet en trafikkanalyse (datert 24.10.2018). Analysen konkluderer med at det er behov for å anlegge rundkjøring ut på fv. 40 og at kryssområdet med denne løsningen vil gi god kapasitet og tilfredsstillende trafikkavvikling. I områdeplanen Vestlia er det samtidig stilt rekkefølgekrav om utbedring av krysset ut på fv. 40 og etablering av rundkjøringen, jf. bestemmelsene § 7.2 - b.

Rekkefølgekravet fra overordnet plan er gjeldende for detaljreguleringsplanen for c_BFR02-06 og må videreføres.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Vi har ingen merknader til detaljreguleringen når det kommer til automatisk fredete kulturminner. Alle forhold gjeldende dette er avklart i overordnet områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde.

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Sara Norup

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Sara Norup
Saksbehandler samferdsel: Maria Svendsen
Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun
Andre fagområder har ingen merknader.

Kopi til:

HOL KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår dato: 13.05.2025

Vår ref.: 202508613-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 620459-06

Saksbehandler: Cathrine

Punternvold/catpun@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Felt c_BFR02-06 i Vestlia reiselivsområde – gnr. 66, bnr. 1006 - Geilo - Hol kommune

Vi viser til brev datert 03.04.2025. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av felt c_BFR02-06 i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd med overordnet plan. I områdeplanens bestemmelser er det krav til felles reguleringsplan for Felt c_BFR02-06.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom ([NVE Atlas](#)). Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til [NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom](#) og trinn 6 i [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#).



Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser. I utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur, helse og miljø. Det er derfor viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på.

For mer informasjon om hvordan overvann bør håndteres i arealplanleggingen viser vi til NVEs veiledere [2/2023 – Kartlegging av fare fra overvann](#) , [4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) og trinn 4 i [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#).

Vassdragsmiljø

Mellom områdene c-BFR04 og c-BFR06 går det en bekk. Vi anbefaler at vassdrag reguleres til *bruk og vern av sjø og vassdrag*, jf pbl. § 12-5 nr. 6. Dersom det er spesielle bruks- eller vernehensyn langs vassdraget bør formålet underspesifiseres. I tilknytning til vassdragene kan det fastsettes en byggegrense på inntil 100 meter av hensyn til miljøverdier og friluftsliv i vassdragsnaturen.

Elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg er vassdragsnaturen viktig i friluftssammenheng. I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag. Eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen må beskrives nærmere, som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.



NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Cathrine Puntervold
Førstekonsulent

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

ASPLAN VIAK AS

Kopimottakere:

HOL KOMMUNE

HOL KOMMUNE – Ingrid Tormodsgard

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Asplan Viak AS
Sundrejordet 4
3570 ÅL

Deres ref: 620459-06
Vår ref: 2025/85676
Dato: 16.05.2025

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering - felt c_BFR02-06 i Vestlia Reiselivsområde - Geilo - Hol kommune

Viser til brev datert 03.04.2025 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

Mattilsynets rolle:

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Saksopplysninger:

I gjeldende områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo, er området regulert til konsentrert fritidsbebyggelse. Formålet med planarbeidet er å detaljregulere feltet med inntil 85 fritidsleiligheter i tråd med plankravet i områdeplanen.

Mattilsynets innspill:

Til dette oppstartsvarselet vil vi henvise til [Mattilsynets veileder for hva som må være med når reguleringsplaner kommer på høring](#) (benytt koplingen). Dette for å sikre at reguleringsplanen ivaretar de hensynene Mattilsynet er satt til å se etter når reguleringsplanen kommer på høring.

Vi forventer at punktene vi peker på kommer tydelig frem når planen kommer på høring.

Vi ønsker å holdes orientert i den videre planprosessen.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Avdeling drikkevann sør

Anita Klemensdottir

Jorunn Aasgaard Grini

avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

HOL KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Eirik Øen

Fra: Julie Ronnow <julie@riro.no>
Sendt: torsdag 15. mai 2025 09:40
Til: Eirik Øen
Kopi: EvaTine Riis-Johannessen; fridtjof@hallin.no; Jesper
Emne: Innspill/Merknad vedr Detaljregulering felt c_BFR02-06 i Vestlia Reiselivsområde-Geilo-Hol Kommune

Hei,

På vegne av Geilolia Fjellhytter, Geilolia Hyttetun Velforening og Geilolia Utvikling, sender jeg herved deres innspill/merknad ifb. *Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering felt c_BFR02-06 i Vestlia Reiselivsområde-Geilo-Hol Kommune:*

- Feltet bør reguleres samlet og antall enheter bør være i samsvar med områderegulering. Områdereguleringen er forholdsvis ny og det foreligger ingen nye hensyn som tilsier at denne ikke bør følges.

- Møneretning bør følge kotene, dette for å unngå høye fasader og fjernvirkning. En slik løsning gir store terrenginngrep med fylling i forkant av byggene (type Hafjell) hvilke vil virke ruvende ift. Landskap og eksisterende bebyggelse.

--

Med Vennlig Hilsen,
Julie Riis-Rønnow
Arkitekt MNAL

RIIS-RØNNOW AS

+ 47 46 47 16 24

julie@riro.no

riis-ronnow.no