

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak: 2021/2296 – Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - Endring	
Møtested: Møterom 3, Hol kommunehus	Møtedato: 14.02.2025, kl. 13:00 – 14:45
Deltakere: Fra forslagsstiller Eirik Øen, Asplan Viak Berit Heitmann, SkiGeilo Utvikling (SGU) Arne Pålgårdhaugen, SkiGeilo Utvikling (SGU)	Fra kommunen Ingrid Tormodsgard, arealplanlegger (HK) Kamilla Holberg Mjøsund, leder plan og utvikling (HK)

Formål /hensikt med møtetGenerelt:

Orientering fra planfremmer om formålet med planarbeidet.

Orientering fra planmyndigheten om overordnede planer og føringer, veiledning om planarbeidet og planprosessen, krav til innhold og fremstilling av planmaterialet. Avklaring av plangrenser.

Tidligere historikk:

Det er tidligere sendt inn planinitiativ for endring av områdeplanen, som ble behandlet i KPU-sak 28/23, men denne saken ble trukket ved behandling av saken i møte 28.06.2023.

SGU sendte inn planinitiativ for endring av områdeplan for Vestlia 26.02.2024, og revidert initiativ etter dialogmøte med HK 04.06.2024. Kommuneplanutvalget behandlet planinitiativet i møte 28.08.2024, sak 27/24. De delene av planinitiativet som ble avvist i sak 27/24 ble behandlet i kommunestyret i møte 26.09.2024, sak 125/24. Administrasjonen har i brev av 30.09.2024 bedt SGU om å oppdatere planinitiativet i tråd med vedtak i saken før det avholdes oppstartsmøte.

Revidert planinitiativ ble mottatt 15.01.2025. På grunn av manglende ordlyd knyttet til VA, ble oppdatert planinitiativ oversendt kommunen 03.02.2025.

Formålet med dette planarbeidet:

Formålet med planarbeidet er ifølge planfremmer å revidere områdeplanen for Vestlia reiselivsområde, og å endre innslagspunkt på aktuelle rekkefølgekrav for å sikre gjennomføringen av planen.

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

- Detaljregulering jf. § 12-3
- x Områderegulering jf. § 12-2 (endring)
- Reguleringsendring

1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Kommuneplanens arealdel: KPA, inkludert KDP for Geilo (2010) er under revidering.

Andre planer: Områdeplan Vestlia reiselivsområde (2021), planID 4181.

1.3 Planens avgrensning

x Planen vil erstatte deler av følgende planer:

Områdeplan Vestlia reiselivsområde

x Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:

Merknad: Det vises til saksfremstillingen i KPU-sak 27/24, hvor det fremgår at kommunen må vurdere om eksisterende reguleringsplaner innenfor områdeplanen, bør erstattes av bestemmelser i områdeplanen. Administrasjonen vurderer at når en nå skal se på områdeplanen på nytt, er det ønskelig å inkludere de områdene hvor 3 gjeldende planer skal gjelde innenfor områdeplanens avgrensning. Dette omfatter reg.plan:

- **Turistutbygging Vestlia Vest (1992, planID 062004023**
- **Reguleringsplan Økle hyttegrense (2005, planID 062004099)**
- **Vestlia Vest del 1 felt H2/TB (1994, planID 062004029)**

Kommunen vil ta eventuelle kostnader knyttet til dette punktet. Se for øvrig pkt. 4.14.

1.4 Overordnet plan

x Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

1.6 Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

x Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader:

Mottatt planinitiativ for detaljregulering av felt c-BFR04-06 og Vestlia Resort (detaljregulering) innen områdeplanens planavgrensning.

1.7 Kart

x Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.

x Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.

x Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

1.8 Konsekvensutredning

Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning

Dersom KU: beskrivelse temautredninger som skal konsekvensutredes iht. KU-forskriften

Merknad:

Områdereguleringer skal alltid ha KU og planprogram dersom planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I eller II, jf. KU-forskriften § 6. Endringene som foreslås i planinitiativet vurderes ved oppstart ikke å falle innunder tiltak i vedlegg I eller II. Iht. § 8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan gå vesentlig virkning for miljø og samfunn. Endringene som foreslås vurderes på nåværende tidspunkt ikke å falle innunder tiltak i vedlegg II.

1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:

T-1078 Vernede vassdrag

x Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

x Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035)

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

- | | |
|---|---------------------------------------|
| x | T-2/08 Barn og planlegging |
| x | T-5/99 Tilgjengelighet for alle |
| x | T-1442 Behandling av støy i kommunene |

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:

3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Hol kommune.

3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.

3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning

3.4 Adresseliste

Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.

Merknader:

Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med departementets reguleringsplanveileder (2018).

Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.

Annonse i Hallingdølen.

Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet

Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplan- veileder (2018).

Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:

<p>□ 4.1 Planfaglige vurderinger</p>	<p>Det foreslås følgende endringer i planinitiativet:</p> <p>1) Utvide/tilpasse vegareal i forbindelse med rundkjøring, jf. byggeplan</p> <p>I forbindelse med detaljprosjektering av den regulerte rundkjøringen er det avdekket at fyllingsfoten mot 65/39 ikke vil komme innenfor areal regulert til vegareal. Endringen medfører at areal i kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen må utvides med ca. 0,3 daa. Byggeplan er godkjent av Viken FK (22.11.2023). En ønsker også å vurdere justert linjeføring for Bakkestølvegen og Stølsvegen i prosessen (Stølsvegen primærvæg). Dette vil gi mindre inngrep på 65/39.</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Vurderes 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. Ved evt. justering av Bakkestølvegen forutsettes dialog med teknisk etat, men foreløpig tilbakemelding er at dette kan vurderes.</p> <p>2) Rekkefølgekrav helsårskryssing av Ustedalsfjorden pkt. 7.2 o)</p> <p>Ønsker en vurdering av rekkefølgekravet og innslagspunkt, som i gjeldende plan er ferdig opparbeidelse før det kan gis ramme/igangsettingstillatelse for nye enheter. Er tidligere i arbeid med områdeplanen foreslått til 450 enheter.</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Iht. vedtak i KPU-sak 27/24 kan innslagspunkt for opparbeidelse av helårskryssing av Ustedalsfjorden vurderes i det videre planarbeidet.</p> <p>3) Rekkefølgebestemmelse kulvert under fv. 40 pkt. 7.2 m) og n)</p> <p>Pkt. 7.2 m) foreslås tatt ut. Rekkefølgekrav og innslagspunkt knyttet til pkt. 7.2 n) vurderes. Det er en eksisterende kulvert under fv. 40 ved Kulturkirka som er 5,0 m bred som skiløypa går gjennom i dag.</p> <p>Eksisterende kulvert blir en del av planavgrensningen ifm. detaljregulering av Trekanten-området. SGU ønsker å spille inn forslag til holdeplass for skibuss ved innkjøring til Geilojordet. Det er ikke varslet oppstart for planarbeidet på Trekanten enda, slik at det er mulig å komme med innspill om dette ved oppstart.</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Fjerning av pkt. 7.2 m) er i tråd med administrasjonens anbefaling og vedtak i KPU-sak 27/24. Vurdering av rekkefølgekrav og innslagspunkt for 7.2 n) gjøres i det videre planarbeidet.</p> <p>4) Rekkefølgekrav rundkjøring pkt. 7.2 b)</p> <p>Det er ønskelig at innslagspunkt for rundkjøring vurderes i planprosessen. Fagrapport konkluderer med at det er tilstrekkelig kapasitet for trafikkavvikling frem til ca. 450 nye enheter er bygd. Rundkjøringen er detaljprosjektert</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Administrasjonen har tidligere anbefalt at innslagspunktet for rundkjøring vurderes opp mot trafikkanalysen og uttalelser fra Viken/Buskerud FK. Iht.</p>
--------------------------------------	---

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<p>vedtak i KPU-sak 27/24 ønsker imidlertid ikke kommunen å vurdere innslagspunkt for rekkefølgekrav rundkjøring, og administrasjonen forholder seg til dette. Endringsforslaget må tas ut av planinitiativet dersom det er ønskelig å varsle oppstart nå, i tråd med vedtaket fra kommuneplanutvalget. Administrasjonen er ikke enige i at dette punktet ligger innenfor handlingsrommet til rådmannen gitt i pkt. 4 i KPU-vedtak 27/24. Dersom det kommer merknader til oppstartsvarselet vedr. dette forholdet, må det gjøres en vurdering av merknadene før saken legges frem til 1. gangs behandling.</p> <p>Dersom det er ønskelig med en ny vurdering av dette forholdet, må varsling avvente til sakene vedr. endringer i Vestlia skal behandles på nytt i KS i april. Planfremmer ønsker fremdrift i saken, og det var enighet om å oppdatere planinitiativet med utgangspunkt i kommunens tilbakemeldinger vedr. dette punktet for å varsle oppstart så snart som mulig.</p> <p>5) Rekkefølgekrav VA pkt. 7.2 h) – k)</p> <p>Parallelt med endringsprosessen jobber SGU og HK med utbyggingsavtale knyttet til VA, og arbeidet med nødvendig VA-dokumentasjon utføres av Asplan Viak på oppdrag fra HK og SGU. Dokumentasjonen vil legge grunnlaget for å synliggjøre nødvendige tiltak, kapasitet og innslagspunkter. Det er derfor ønskelig at innslagspunktene vurderes ilt. endringsprosessen.</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Eventuelle endringer i innslagspunkt vedr. rekkefølgebestemmelser knyttet til VA vil vurderes konkret i samråd med teknisk etat.</p> <p>6) Vurdere atkomst Økle</p> <p>Planfremmer har i dialog med berørte parter vurdert atkomst til Økle på nytt, basert på prinsipløsning om atkomst direkte fra Uthusslåtta, som også tidligere har vært foreslått i forbindelse med områdeplanen. Det er ønskelig å vurdere vegalternativet uten kulvert under grøntdraget mellom Uthusslåtta og Økle. En vegomlegging vil medføre behov for tomtejustering m.m. Planfremmer viste til at teknisk gjennomførbarhet og konsekvenser er utredet, men at tidligere løsning med kulvert ikke er gjennomførbar.</p> <p><i>Kommunens foreløpige vurdering:</i></p> <p>Adkomst til Økle fra Uthusslåtta lå tidligere inne da områdeplanen ble lagt ut til 1. gangs høring med kulvert, men ble senere endret i prosessen. Administrasjonen har tidligere vurdert endringsforslaget i KPU-sak 28/23, og hadde da ingen innvendinger til forslaget forutsatt at det etableres kulvert under grøntdraget som foreslått vegtrasé er tenkt å krysse. Det ble tidligere vist til at ivaretagelse av grøntdraget ikke bare handlet om ski inn/ut, men også økologiske funksjoner og verdi for friluftsliv, da det ikke er mange grøntdrag i områdeplanen. Dersom det nå ikke skal legges opp til kulvert, bes det om at et evt. forslag inneholder dokumentasjon som viser at denne løsningen er utfordrende.</p>
<p><input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av plan-program ihht. Pbl §§ 4-1</p>	<p>Ikke nødvendig, se vurdering under pkt. 1.8.</p>

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Ikke nødvendig, se vurdering under pkt. 1.8.
<input type="checkbox"/> 4.4 Samfunnsikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	Utarbeidet ROS-analyse ifm. områdeplanen. Risiko/sikkerhet og sårbarhet vurderes ifm. endringsforslag.
<input type="checkbox"/> 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt.
<input type="checkbox"/> 4.6 Natur- og miljøfaglige vurderinger	Vurderes opp mot endringsforslag til 1. gangs behandling.
<input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Evt. ny veg til Økle via Uthusslåtta berører trolig #14 (automatisk fredet kulturminne). Tiltak i grunnen er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Krav om arkeologisk utgravning.
<input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Ny atkomstveg vurderes.
<input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager.	
<input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet/avvikling/transport	Forutsetter dialog med HK v/teknisk etat og Buskerud FK.
<input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform	Det foreslås ingen endringer knyttet til bebyggelse
<input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	Avklares i planprosessen
<input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling/befaring	Ikke nødvendig

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<p>□ 4.14 Annet:</p>	<p>Det er bedt om at KS-sak 125/24 tas opp igjen til behandling. Denne saken skal etter alt å dømme behandles i kommunestyret i april. Planforslag til 1. gangs behandling sendes inn etter dette, og vil ta opp i seg evt. endrede rammer knyttet til rekkefølgekrav vedr. rundkjøring + kryssing Bakkestølvegen som ble behandlet i sak 125/24.</p> <p>Administrasjonen signaliserte i sak 27/24 at det kunne bli behov for å oppheve eldre reguleringsplaner innenfor planområdet, som nå ligger som hensynssone «gjeldende planer som skal gjelde uendret», og gjøre områdeplanen gjeldende for disse områdene. Planene er utfordrende mtp. byggesaksbehandling og en oppdatering av plangrunnlaget vil kunne gi tydeligere rammer for hva som kan bygges hvor, som reduserer konflikter og usikkerheter for både private aktører og kommunen. Planfremmer ønsker ikke dette av hensyn til fremdrift. HK ga i møte tilbakemelding om at forholdet skulle drøftes internt, og at endelig konklusjon ville komme som etterskrift i referatet.</p> <p><i>Etterskrift HK:</i> <i>Administrasjonen vurderer fremdeles at oppheving av de aktuelle reguleringsplanene skal være en del av endringene som varsles når det nå skal varsles oppstart av endring av områdeplanen. Administrasjonen vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene, som i all hovedsak er utbygd. Ved planfremmers innsendelse av planmateriale til 1. gangs behandling, vil det gjøres en vurdering av hvor langt administrasjonen er kommet i dette arbeidet, og avgjøres hvorvidt oppheving av planene med eventuelle nye reguleringsbestemmelser gjennom områdeplanen skal inkluderes i forslaget som legges frem til 1. gangs behandling og eventuelt legges ut til høring.</i></p> <p><i>Det forutsettes at det også legges frem forslag til trinnvis utbygging av planområdet når det sendes inn planmateriale til 1. gangs behandling, i tråd med KPU-vedtak 27/24.</i></p> <p><i>Etterskrift SGU:</i> <i>Tiden revisjonen tar må være styrende for hvor omfattende endringer som skal gjøres i planen. Vedtatt plan er ikke gjennomførbar pga de omfattende rekkefølgekravene med IG1. Målet med revisjonen er å få endret rekkefølgekravene slik at de er i tråd med faglige utredninger og dermed forholdet til nødvendighet. Nye problemstillinger i planarbeidet må ikke forsinke prosessen. Om dette blir tilfellet må det være en forutsetning at prosessene deles.</i></p>
----------------------	---

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

<p>Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hol kommunes mal for planframstilling Gjeldende arealplaner i området Aktuelle tilgrensende planer 	<p>Merknader:</p> <p>Tilgjengelig på kommunens hjemmesider, det bes ta kontakt dersom det er behov for ytterligere kartgrunnlag.</p>
--	--

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl.	
--	--

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

- | | | |
|---|---|--|
| x | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg | |
| x | Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale | SGU og HK har en pågående dialog vedr. utbyggingsavtale. |
| x | Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser | Vurdering av rekkefølgekrav og innslagspunkt er noe av bakgrunnen for endringsforslaget. |

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: **så snart som mulig**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: **etter avklaring i KS april**
- Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.
- Endelig planvedtak antas å bli fattet 36 uker etter komplett planforslag er mottatt.

8. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDETE PLANSAKER

Vedtas av Hol kommunestyre årlig, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 33-1.

<http://www.hol.kommune.no>

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Liste over plankrav er delt ut under oppstartsmøtet sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato: Hol, 25.02.2025

Saksbehandler *Ingrid Tormodsgard*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Bent Sabum*