

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: 2021/2996 – Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - Endring	
Møtested: Møterom 3, Hol kommunehus	Møtedato: 2.4.2025, kl. 11.00-12.00
Deltakere: Fra forslagsstiller	<i>Fra kommunen</i>
Roger Espeli, Vestlia Resort	Ingrid Tormodsgard, arealplanlegger
Eirik Øen, Asplan Viak	Kamilla Holberg Mjøsund, avd. leder
Andre:	
Berit Heitmann, SkiGeilo Utvikling (SGU)	

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:

Planinitiativet ble sendt inn til kommunen 21.02.2024. I samme tidsrom ble det sendt inn planinitiativ for endring av områdeplanen fra SGU. Begge planinitiativene foreslo endringer innenfor samme områdeplan, og ble behandlet i KPU-sak 27/24 28.08.2024. Det ble vedtatt å avvise planinitiativet fra Vestlia Resort med bakgrunn i at endringsforslaget utfordret plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke var ønskelig. Avslaget ble krevd forelagt kommunestyret, som behandlet saken i møte 26.09.2024, sak 124/24. Avslaget ble opprettholdt.

Det ble fremmet krav om saker på sakslista iht. § 11-3 i kml, og Statsforvalteren har fattet vedtak i lovlighetskontroll. Saken ble derfor tatt opp igjen i kommunestyret i møte 20.03.2024, sak 26/25.

Følgende ble vedtatt:

«Hol kommunestyre vedtar å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

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

Det er avholdt oppstartsmøte med SGU og Asplan Viak knyttet til endringsforslag i planinitiativ fra SGU 14.02.2025. Det er ikke varslet oppstart av dette planarbeidet. Endringene som foreslås i planinitiativet fra SGU og Vestlia Resort planlegges varslet sammen.

Formålet med dette planarbeidet:

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre en reguleringsendring som tar sikte på å endre utnyttelsesgraden for feltene BFT1-7 (Vestlia Resort) fra 40 % BYA til 60 % BYA. Feltene er i gjeldende områdeplan avsatt til fritids- og turistformål. Det jobbes med et konsept for videre utvikling av området, som viser at en fornuftig utnyttelse av området vil kunne ligge et sted mellom 50 og 60 %. Omkringliggende områder er gitt en utnyttelsesgrad på 50 %. Det er ønskelig utvikle området rundt

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Vestlia Resort knyttet til den eksisterende hoteldriften, og vil legge til rette for ca. 150 nye enheter/hotellrom, samt utvikling av nye fellesarealer og aktivitetstilbud, jf. brev fra Vestlia Resort datert 12.04.2024.

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):

Kommuneplanens arealdel: KDP for Geilo (2010). KPA, inkl. KDP for Geilo, 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

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 : Avholdt oppstartsmøte for detaljregulering av c-BFR02-6 og Vestlia Resort.

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:

Områdereguleringsplaner med krav om påfølgende detaljregulering skal alltid ha KU og planprogram dersom planen (eller endring av denne) fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I eller II, jf. KU-forskriften § 6 bokstav a) og Veileder KU for planer etter plan- og bygningsloven (KDD). Ved utvidelser eller endringer gjelder vedlegg I pkt. 30 «endringer av tiltak nevnt i vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriet i vedlegget. Der det ikke er gitt oppfangskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriftens kap. 3.». Ved utvidelser eller endring gjelder vedlegg II pkt. 13 «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger». Administrasjonen legger til grunn at det her vises til vesentlige virkninger slik disse kriteriene er angitt i KU-forskriftens § 10.

Vedlegg I pkt. 24 angir «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² BRA.». Administrasjonen kjenner ikke til planlagt BRA som endringsforslaget genererer, hva slags type bebyggelse det skal legges til rette for (er det hotell, konferansehall?)

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

og ber om at det redegjøres for dette. Manglende opplysninger gjør at det er vanskelig for kommunen å vurdere endringsforslaget opp mot KU-forskriften. Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² BRA mer enn det gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakken inngå, men parkeringsareal og garasjeareal beregnes ikke. Tenkte plan inngår ikke.

Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11 j), og det må også gjøres en vurdering etter vedlegg II dersom det vurderes at planen ikke faller inn under vedlegg I.

Enighet i oppstartsmøte om at planinitiativet skal oppdateres for en ytterligere redegjørelse for økningen det planlegges for og en mer utfyllende vurdering av KU, se under pkt. 4.14.

Etterskrift HK:

Revidert planinitiativ ble oversendt kommunen 11.04.2025. Det konkluderes der med at planarbeidet ikke vurderes å omfattes av oppfangskriteriene etter forskriftens §§ 6-8 og § 10.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Det vises i revidert planinitiativ at omsøkt endring på inntil 60 % BYA skal benyttes til optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering etc. I tillegg vil økningen gi mulighet for etablering av anslagsvis nye 50-70 enheter utover det gjeldende områdeplan legger opp til. Med et skissekonsept på ca. 53 % BYA, viser planinitiativet at økningen som foreslås vil utgjøre ca. 4500 m² BRA i bygningsmasse. Dette er under grensen på 15 000 m² BRA som vedlegg I legger til grunn. Administrasjonen har etterspurt beregning av BRA ved 60 % utnyttelse av feltene. Asplan Viak har i e-post av 23.04.2025 vist til at endelig utbyggingskonsept ikke er ferdig knadd, men ettersom det ikke foreslås endringer for byggehøyder og kvalitetskrav vil det være god margin til grensen for når planen faller inn under vedlegg I i KU-forskriften. Administrasjonen legger dette til grunn, og forutsetter at endringsforslaget ikke vil legge opp til økning i utnyttelse utover 15 000 m² BRA sett i forhold til gjeldende områdeplan. Det vurderes at endringen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften § 6.

Revidert planinitiativ konkluderer også med at foreslåtte endringer ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Utgangspunktet for å vurdere om en plan vil få vesentlige virkninger, er en konkret vurdering av planen av tiltaket, sett opp mot faktorene i § 10.

Endringsforslaget er vurdert etter forskriftens § 10, der det er sett på mulige vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planområdet ligger i et allerede utbygget område, og tiltaket medfører ikke inngrep i verneområder, truede eller utvalgte naturtyper, vernede vassdrag eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Det vurderes heller ikke å ha negativ påvirkning på viktige landskapsverdier, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser eller kulturminner. Det er ikke identifisert risiko for forurensning, økt støy eller annen negativ påvirkning på omgivelsene.

Mindre deler av d-BFT-feltene mot Bakkestølvegen Veslefjorden og Ustedalsfjorden ligger innenfor et registrert svært viktig våtmarksområde for hekkende og rastende våtmarksfugl. Området har størst betydning som rasteplass for ande- og vadefugl. Horndykker (VU) er registrert hekkende i området, som en av svært få områder i øvre buskerud, og det registrert flere truede og sårbare våtmarksfugl på trekk. Svært mye data er samlet inn fra lokaliteten.

Det avsatte våtmarksområdet er i hovedsak knyttet til Veslefjorden og Ustedalsfjorden samt kantsonene og våtmarksområdene i nær tilknytning til disse. Mellom de aktuelle byggefeltene og våtmarksområdene ligger det både turveg, bilveg og en golfbane. En økning i utnyttelse for byggefeltene vurderes ikke å komme i direkte konflikt med de registrerte naturverdiene. En påvirkning fra byggeområdene på våtmarksområdet vil begrense seg til en eventuell økning i ferdsele i området, som allerede er svært høy.

På bakgrunn av dette er administrasjonens foreløpige vurdering at endringen som foreslås ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften §§ 8 og 10.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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)
 - 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 reguleringsplanveileder (2018).

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

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<p>4.1 Planfaglige vurderinger</p>	<p>Det er avholdt oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for de aktuelle feltene, som da forholder seg til gjeldende utnyttelse på 40 % BYA. Det er ikke varslet oppstart. Planfremmer ønsker å stoppe planarbeidet knyttet til detaljreguleringsprosessen. Administrasjonen ber om at det blir sendt inn en skriftlig bekreftelse på dette, som kan journalføres i saken vedr. detaljreguleringsplanen.</p> <p>Det foreligger nå to ulike initiativet til endring av områdeplanen som er vedtatt i 2021. Begge disse er behandlet politisk, og det er vedtatt at kommunen skal vurdere foreslått endringer gjennom en revideringsprosess av områdeplanen. Det er enighet om at de ulike endringene behandles samlet i én endringsprosess.</p> <p>Det er avholdt oppstartsmøte med SGU knyttet til deres endringsforslag (som i hovedsak gjelder rekkefølgekrav og innslagspunkt). Dette oppstartsmøte omhandler planinitiativet fra Vestlia Resort, som foreslås å endre utnyttingsgrad for felt d-BFT1-7 fra 40 til 60 %. Det fremgår av planinitiativet at byggehøyden vil forbli uendret. Det fremgår videre at området i dag allerede er utbygd, og at en økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad.</p> <p>Gjennom vedtakelse av områdeplanen i 2021 fikk Vestlia Resort en økning i utnyttelse fra 30 % til 40 % BYA. Administrasjonen har tidligere vært negative til en økning utover dette, da en økning til 60 % innebærer en prosentvis økning av grunnflate på 50 % og er en vesentlig økning. Det innebærer også en ytterligere økning som ikke inngår i beregningen av 900 enheter som underlagsdokumentene for gjeldene områdeplan er basert på. HK stilte spørsmål ved behovet for foreslått endring, da det allerede er sendt inn et planinitiativ og avholdt oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for de aktuelle feltene. Planinitiativet forholder seg til gjeldende utnyttelse på 40 % BYA. Det fremgår av dette planinitiativet at det legges opp til 180-240 enheter i kombinasjon mellom hotellrom og leiligheter. Det ble vist til at det jobbes med et konsept for videre utvikling av Vestlia Resort, og dette gjøres i to faser som både tar utgangspunkt i gjeldende plans rammer for området (40 % BYA), og en økt utnyttelse som viser en optimalisering av utnyttingspotensiale på mellom 50-60% BYA.</p> <p>Endringsforslaget må utredes i forhold til innslagspunkt for vann, avløp og annen infrastruktur. Det må også vurderes konsekvenser for trafikk, teknisk infrastruktur, VA, friluftsliv, kapasitet og bæreevne i reiselivsområdet som helhet. Det må fremgå av reviderte plandokumenter hvor mange enheter som nå vil inngå innenfor de aktuelle feltene.</p>
<p>4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.</p>	<p>Se pkt. 1.8</p>
<p>4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.</p>	<p>Se pkt. 1.8</p>
<p>4.4 Samfunnssikkerhet og risiko – og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.</p>	<p>Utarbeidet ROS-analyse ifm. områdeplanen. Risiko/sikkerhet og sårbarhet vurderes ifm. endringsforslag.</p>

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt.
4.6 Natur og miljøvern faglige vurderinger	Vurderes opp mot endringsforslag til 1. gangs behandling.
4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Er avklart i overordnet plan.
4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Tilgjengelighet for brann- og redningsmannskap forutsettes ivaretatt.
4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager. Samarbeid og medvirkning	
4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/ transport	Det skal i forbindelse med endringsforslaget utarbeides ny trafikkanalyse, som også må ta høyde for økt utnyttelse innenfor Vestlia Resort. Hensiktsmessig med dialog med fylkeskommunen som vegeier. SVV må uttale seg til evt. økning inn på riksvegnettet ved varsel om oppstart. Forutsetter dialog med HK v/Teknisk etat, og eventuelle andre vegmyndigheter.
4.11 Estetikk/byform	Gjeldende områdeplan gir detaljerte områdevis avklaringer knyttet til arealbruk, formål og utforming. Planinitiativet angir ikke at det er knyttet endringsforslag til dette.
4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	Avklares i planprosessen. Det må utarbeides en oppdatert VA-plan som tar høyde for økt utnyttelse.
4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarer på barmark	Ikke nødvendig med utsetting av tomter.
4.14 Annet:	Fremdrift: Enighet om at det sendes inn revidert planinitiativ før påske, før varsling av oppstart av planarbeidet. <i>Etterskrift HK:</i> <i>Revidert planinitiativ er oversendt kommunen 11.04.2025.</i>

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 Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, 	<p>Merknader:</p> <p>Ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Det bes om at det tar kontakt med saksbehandler dersom det er behov for ytterligere dokumenter.</p>
---	---

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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 | HK og SGU har pågående dialog vedr. utbyggingsavtale. |
| x | Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser | Vurdering av rekkefølgekrav og innslagspunkt er bakgrunnen for endringsforslaget fra SGU, og vurderes videre i den kommende planprosessen. |

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- | | |
|---|---|
| x | Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven |
| | Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Vår 2025 |
| | Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Juni 2025 |
| | 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 |

8. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDETE PLANSAKER

Vedtatt 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

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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

Sted, dato: Hol/30.04.2025

Saksbehandler *Ingrid Torsmodsgard*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Roger Espeli*