



Revisjon av områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - politisk avklaring

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
37/25	Kommuneplanutvalget	03.12.2025

Rådmannens innstilling

Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere innslagspunkt for rekkefølgekravene i gjeldende områdeplan for Vestlia reiselivsområde som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka. Det må utarbeides kunnskapsgrunnlag som gir et oppdatert bilde av konsekvensene for nærmiljø, friluftsliv og naturverdier – også sett i lys av at endringsforslaget legger opp til økt utnytting for Vestlia Resort og en økning i antall enheter innenfor planområdet.

Kommuneplanutvalget har behandla sak 37/2025 i møte den 03.12.2025

Behandling

Hanne Birgitte Haatuft (Høyre) fremmet følgende forslag på vegne av H, Ap, HBL:

Kommuneplanutvalget ber administrasjonen fjerne rekkefølgekravene om helårskryssing av Ustedalsfjorden og kulvert ved Kulturkirka i forbindelse med revisjon av områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde.

1. Kulvert ved Kulturkirka vurderes i stedet som del av pågående arbeid med detaljregulering for Trekanten.

2. Helårskryssing over/ved Ustedalsfjorden håndteres ikke i områdeplan for Vestlia.

Martin Grøslandsbråten (Senterpartiet) fremmet følgende omforent forslag på vegne av Sp, H, Ap, V, SV, HBL, FrP:

Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere om rekkefølgekrav som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka kan tas ut av områdeplanen.

Votering:

Martin Grøslandsbråten (Senterpartiet) sitt omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere om rekkefølgekrav som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka kan tas ut av områdeplanen.

Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

Vedlegg

- 1 2025-11-12 Møtereferat HK og SGU 6.10.2025
- 2 KPU-sak 27/24 - Fullstendig saksprotokoll Revidering av Områdeplan Vestlia reiselivsområde - forhåndsvurdering av planinitiativ
- 3 KS-sak 25/25 Fullstendig saksprotokoll Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - Planinitiativ - SkiGeilo Utvikling - krav om foreleggelse for kommunestyret jf. pbl. § 12-8
- 4 Vestlia Reiselivsområde Planbeskrivelse endringer 27.10.2025.pdf
- 5 Vestlia Reiselivsområde Rekkfølgebestemmelserv03.pdf
- 6 NOTAT rekkefølgekrav SGU 21.10.2025.pdf
- 7 Vestlia Reiselivsområde Reguleringsbestemmelser v03 endringer i rødt 27.10.2025.pdf
- 8 Planinitiativ SkiGeilo rev.04.06.2024 med tilhørende vedlegg
- 9 KU Nærmiljø og friluftsliv
- 10 Konseptplan_Vestlia_omrplan
- 11 Saksutskrift KPU-sak 6/16 - Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo Konseptplan
- 12 Gjeldende bestemmelser Områdeplan Vestlia
- 13 Planbeskrivelse_Gjeldende områdeplan

Saksopplysninger

Hol kommunestyre vedtok i møte 02.09.2021, sak 61/21, områdeplan for Vestlia reiselivsområde, planID 4181, i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12. Gjeldende områdeplan inneholder rekkefølgekrav knyttet til blant annet til opparbeidelse av:

- Kulvert under fv. 40 ved Kulturkirka
- Helårskryssing av Ustedalsfjorden

I henhold til gjeldende bestemmelsene skal kulverten ved Kulturkirka være ferdig opparbeidet før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt antall enheter (som i gjeldende plan er 900 enheter). For helårskryssingen av Ustedalsfjorden gjelder at den skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse til nye enheter innenfor planområdet.

Etter vedtak av områdeplanen i 2021, har kommunen mottatt planinitiativ fra både Vestlia Resort og SkiGeilo Utvikling (SGU) for revisjon av områdeplanen. Begge planinitiativene ble behandlet

28.08.2024 i KPU-sak 27/24 (vedlagt), hvor KPU vedtok at utvalget var positive til å vurdere deler av endringsforslagene som ble foreslått i planinitiativet fra SGU, deriblant:

- Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av kulvert under fv. 40 ved Kulturkirka konkretiseres til 450 enheter (gjeldende plan angir utover 50 % av maksimal antall enheter)
- Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av helårskryssing Ustedalsfjorden – endret innslagspunkt

KPU avviste i sak 27/24 planinitiativet fra Vestlia Resort, hvor det ble fremmet forslag om å øke utnyttelsen fra 40 til 60 % BYA.

De delene av planinitiativet fra SGU som KPU ikke ønsket å gå videre med ble krevd forelagt kommunestyret etter pbl. § 12-8, og ble behandlet 26.09.2024 og 20.03.2025 i KS-sak 125/24 og 25/25. Avvisningen av planinitiativet fra Vestlia Resort ble også krevd forelagt kommunestyret, og ble behandlet i KS-sak 124/24 og 26/25. Kommunestyret vedtok i disse sakene at en skulle gå videre med å vurdere både økt utnyttelse på Vestlia Resort, samt en ytterligere vurdering av innslagspunkt vedr. rekkefølgekrav knyttet til rundkjøring på fv. 40 og kryssing av Bakkestølvegen, under forutsetning av at det utarbeides en ny, oppdatert trafikkanalyse. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen, og planarbeidet har varslet oppstart.

Parallelt med utarbeidelse av plandokumenter for revisjon av områdeplanen, er det også avholdt møter mellom administrasjonen i Hol kommune og SGU knyttet til rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Referatet fra møtet 6.10.2025 ligger vedlagt. Neste møte er avtalt til 26.11.2025.

Administrasjonen har 27.10.2025 mottatt et planforslag for endring av områdeplanen fra Asplan Viak på vegne av SGU m. fl. I planforslaget som er sendt inn foreslås det å fjerne rekkefølgekrav knyttet til kulvert ved Kulturkirka og helårskryssing av Ustedalsfjorden rundt.

Vurdering av og behov for politisk avklaring

Med bakgrunn i vedtakene i KPU-sak 27/24 og KS-sak 25/25, er det tydelig at kommuneplanutvalget og kommunestyret tidligere har ønsket en vurdering av innslagspunktet for rekkefølgekravene, herunder også kulvert og helårskryssing, i gjeldende områdeplan. Administrasjonen har mottatt et planforslag som innebærer vesentlige endringer i disse kravene, herunder forslag om å fjerne enkelte rekkefølgekrav helt. Samtidig fremholder SGU at det foreligger tverrpolitiske signaler om at enkelte rekkefølgekrav, spesielt helårskryssing av Ustedalsfjorden rundt, ikke lenger er ønsket og at det er *«kommet svært tydelige uttalelse fra det politiske miljøet på dette temaet»* (vedlagte møtereferat

6.10.25, s. 2). Dette er imidlertid ikke formelt behandlet eller avklart politisk, og det er derfor nødvendig å få en tydelig politisk tilbakemelding på om eventuelle signaler til SGU skal forstås som en endring i kommuneplanutvalgets bestilling av 28.08.2024 i KPU-sak 27/24 når det gjelder gjeldende rekkefølgekrav knyttet til kulvert og helårskryssing.

Administrasjonen legger derfor frem en sak for politisk behandling, med sikte på å:

- Avklare om administrasjonen skal vurdere innslagspunkt for rekkefølgekravene som gjelder kulvert og helårskryssing.
- Avklare om administrasjonen skal vurdere om enkelte rekkefølgekrav kan tas ut av områdeplanen.

Dette vil gi nødvendig styringssignal til både administrasjonen og utbyggere, og bidra til en forutsigbar og transparent prosess videre.

Administrasjonen vurderer at det er hensiktsmessig at saken som legges frem omfatter de to rekkefølgekravene som i sin helhet foreslås tatt ut av SGU i endringsforslaget som er sendt inn. Andre rekkefølgekrav, og eventuelle endringer i ordlyd/innslagspunkt o. l. vil vurderes i forbindelse med 1. gangs behandling av endringsforslaget. Denne saken gjelder altså de rekkefølgekravene som det innsendte endringsforslaget foreslår å ta ut i sin helhet:

- Rekkefølgekrav knyttet til kulvert under fv. 40 ved Geilo Kulturkirke, jf. pkt. 7.2 n) i gjeldende områdeplan
- Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av helårskryssing av Ustedalsfjorden, jf. pkt. 7.2 o) i gjeldende områdeplan

Til orientering er rekkefølgekrav knyttet til skibru over Bakkestølvegen i endringsforslaget foreslått som «sikret opparbeidet» før det kan gis IG innenfor utbyggingsområdene i Vestlia. Det innebærer at det ikke er angitt noe konkret innslagspunkt for når opparbeidelsen skal gjennomføres i planforslaget. En vurdering av den foreslåtte ordlyden for dette rekkefølgekravet vil fremgå av en 1. gangs behandling av endringsforslaget.

Forhold til overordnet plan

Området er i gjeldende kommunedelplan for Geilo (KDP), ikrafttredelsesdato 24.06.2010, avsatt til nåværende og fremtidig alpin, aktivitets- og reiselivsområde. Kommunedelplanen for Geilo fastsetter følgende rekkefølgekrav for Vestlia reiselivsområdet:

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

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

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

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

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

I gjeldende områdeplan for Vestlia reiselivsområde (2021) er rekkefølgekravene knyttet til opparbeidelse av kulvert ved fv. 40 ved Kulturkirka og helårskryssing av Ustedalsfjorden formulert på følgende måte under pkt. 7.2 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor planområdet:

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

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

Miljøkonsekvenser

Helårskryssingen av Ustedalsfjorden er ikke regulert i områdeplanen, og opparbeidelse av dette tiltaket vil kreve en vurdering av miljøkonsekvenser av selve tiltaket.

Økonomiske konsekvenser

Må vurderes videre.

Vurdering

Områdeplanen for Vestlia reiselivsområde ble, etter mange års arbeid, vedtatt i september 2021. Rekkefølgekravene i gjeldende områdeplan som omhandler helårskryssing av Ustedalsfjorden og kulvert under fv. 40 ved Kulturkirka har vært en del av områdeplanen siden vedtak av områdeplanens konseptplan 24.11.2016, KPU-sak 6/16. Det ble ved behandling av denne saken vedtatt at utbyggerne

i Vestlia skulle igangsette detaljprosjektering av flere rekkefølgekrav, som skulle bekostes av utbyggerne, herunder også kryssing av Ustedalsfjorden og utbedring av kryssing fv. 40 v/Kulturkirka. Rekkefølgekravene er siden vedtak av konseptplanen i 2016 behandlet politisk i flere omganger i forbindelse med områdeplanen.

I planforslaget med tilhørende vedlegg som er oversendt kommunen 27.10.2025 viser planfremmer blant annet til følgende begrunnelse for hvorfor rekkefølgekravene om kulvert ved Kulturkirka og helårskryssinga over Ustedalsfjorden er foreslått tatt ut (se vedlagt notat fra SGU):

- *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. Det eksisterer allerede en kulvert i området. Tiltaket har ingen direkte sammenheng med utbyggingen i Vestlia reiselivsområde.*

Og videre fra planbeskrivelsen kap. 2.3.3.1:

«Konseptplanen fra 2016 la opp til en omfattende utvikling av opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur, både innenfor og utenfor planområdet. Flere av tiltakene som den gang ble skissert, som kulvert ved Kulturkirka 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.»

Videre mener SGU at slike fellesgoder ikke kan pålegges som rekkefølgekrav for et enkelt utbyggingsområde i tråd med plan og bygningslovens prinsipper om forholdsmessighet og nødvendighet.

Helårskryssing av Ustedalsfjorden (innsendt planbeskrivelse 25.10.25, kap. 2.3.3.3)

«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.»

Administrasjonens merknad:

Administrasjonen har foreløpig ikke funnet dokumentasjon som knytter løypetiltakene til rundkjøring. KU for nærmiljø og friluftsliv konkluderer med at alternativ A, B og C vil ha middels negative til store negative konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv. Alt. C er det mest omfattende alternativet og vil ha stor negativ konsekvens for friluftsliv (gjeldende planbeskrivelse s. 87). Det er i KU'en for nærmiljø og friluftsliv foreslått ulike avbøtende tiltak for å ivareta ulike brukergrupper og tilrettelegge flere gode forbindelser og sti- og løypealternativer for å hindre trengsel ved økning i antall brukere, deriblant kulvert for skitrasé under fv. 40 ved Kulturkirka og etablert av bru over Fetahølen.

Kulvert ved Kulturkirken (innsendt planbeskrivelse 25.10.25, kap. 2.3.3.4)

«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 skiløypa 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.»

Administrasjonens merknad:

Administrasjonen har foreløpig ikke funnet dokumentasjon som knytter løypetiltakene til rundkjøring. Innslagspunktet for opparbeidelse av rundkjøring og de nevnte rekkefølgekravene har heller ikke vært det samme i gjeldende plan. Alt. C er vurdert i KU for nærmiljø og friluftsliv å være det alternativet som klart medfører størst press på de arealene som i dag brukes til nærmiljø og friluftsliv.

Vedtaket fra KPU-sak 27/24, samt KS-sak 25/25, sier at kommunen skal vurdere *innslagspunktet* for de ulike rekkefølgekravene som er oppsatt i gjeldende områdeplan. Slik de er regulert i dag, er det krav om opparbeidelse av eksempelvis helårskryssingen før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Da kommuneplanutvalget behandlet planinitiativet fra SGU 28.08.2024 (KPU-sak 27/24) foreslo planfremmer å endre innslagspunktet for helårskryssingen av Ustedalsfjorden fra første enhet til 450 enheter. Det var ikke en forutsetning at kravet skulle fjernes helt. For kulverten ved Kulturkirka ble det foreslått å konkretiseres innslagspunktet til 450 enheter, i stedet for dagens ordlyd som sier 50 % av maksimalt antall enheter. Også her var det ikke en forutsetning av kravet skulle tas helt ut.

KU for nærmiljø og friluftsliv viser at utbygging iht. gjeldende områdeplan vil medføre store negative konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv. Avbøtende tiltak angis i KU-oppsummeringen i gjeldende planbeskrivelse (s. 83) å være utbedring/etablering av forbindelser for myke trafikanter og skigående, f. eks kulvert for skitrasé ved Kulturkirka og forbindelse over Fetahølen for Ustedalsfjorden rundt. Administrasjonen har i dialogprosessen med SGU så langt forholdt seg til gjeldende plan når det gjelder innslagspunkt, da det ikke foreligger nye faglige vurderinger som tilsier at konsekvensene for nærmiljø og friluftsliv er redusert med endringsforslaget, eller kan håndteres på en annen måte. Innslagspunkt kan være et viktig virkemiddel for å unngå de negative konsekvensene konsekvensutredningen viser til, samt å sikre at den videre utviklingen skjer på en måte som ivaretar hensynet til nærmiljø og friluftsliv. Planforslaget som er sendt til kommunen 27.10.2025 inneholder ingen utredning knyttet til helårskryssingen eller kulverten under fv. 40. For andre rekkefølgekrav i områdeplanen, som f.eks. rundkjøring og VA-tiltak er det utarbeidet er nytt kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere nye innslagspunkt for de ulike tiltakene.

Samtidig kan det åpnes for å vurdere et annet innslagspunkt for rekkefølgebestemmelsene dersom det foreligger nye faglige vurderinger som dokumenterer at de negative konsekvensene for nærmiljø og friluftsliv enten er redusert, oppstår senere i gjennomføring av planen eller kan håndteres på en annen måte, jf. KPU-vedtak 27/24. En slik vurdering må være tilstrekkelig faglig begrunnet og vise at hensynet til allmennhetens bruk og opplevelse av området fortsatt ivaretas på en tilfredsstillende måte. Samtidig må rekkefølgekravene vurderes i lys av andre viktige samfunnshensyn, for eksempel naturmangfoldlovens krav til bærekraftig bruk og vern. Helårskryssingen over Ustedalsfjorden og kulvert ved Kulturkirka er ikke regulert i gjeldende områdeplan, og det er i områdeplanen derfor ikke gjort en nærmere vurdering av gjennomførbarheten til selve tiltaket eller eventuelle miljøkonsekvenser som følge av opparbeidelsen. Dersom det gjennom faglige vurderinger

dokumenteres at eksempelvis etablering av helårskryssing vil medføre vesentlige og irreversible inngrep i vassdraget eller naturverdier, kan det være aktuelt å revurdere kravet.

Slik endringsforslaget foreligger vurderer administrasjonen at det er begrenset mulighet til å vurdere andre innslagspunkt for rekkefølgekrav om helårskryssing og kulvert. Dette skyldes at det ikke foreligger nye faglige vurderinger som gir et oppdatert bilde av konsekvensene for nærmiljø, friluftsliv eller naturverdier – også sett i lys av at endringsforslaget legger opp til økt utnyttning for Vestlia Resort og en økning i antall enheter innenfor planområdet. Uten et slikt kunnskapsgrunnlag vil det være vanskelig å gjøre endringer som er godt begrunnet og som sikrer at hensynene til bruk, opplevelse og miljø ivaretas på en balansert måte. For å kunne vurdere justeringer, men også fjerning, av rekkefølgekravene bør det derfor først utarbeides tilstrekkelige analyser som dokumenterer at endringene ivaretar hensynet til nærmiljø og friluftsliv. Dersom rekkefølgekravet vurderes fjernet, er det også viktig at konsekvensene av at tiltakene ikke opparbeides belyses. Dette gjelder særlig virkninger for nærmiljø, friluftsliv og opplevelsesverdier, slik at beslutningen bygger på et helhetlig kunnskapsgrunnlag og sikrer at hensynene til bruk og kvalitet ivaretas.

Samlet vurdering

På bakgrunn av vedtak i KPU-sak 27/24 knyttet til helårskryssing av Ustedalsfjorden og kulvert ved Kulturkirka, samt de innspill og vurderinger som er redegjort for, er det behov for en avklaring av hvordan rekkefølgekravene som omhandler helårskryssing og kulvert ved Kulturkirka skal håndteres videre i planprosessen for revisjon av områdeplanen. Det må avklares hvorvidt administrasjonen skal gå videre med å vurdere innslagspunkt for rekkefølgekravene i områdeplanen som gjelder helårskryssing og kulvert slik vedtak i KPU-sak 27/24 angir, eller om administrasjonen skal vurdere om enkelte rekkefølgekrav kan tas ut av områdeplanen. I begge tilfeller bør det utarbeides et oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Dersom kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere om enkelte rekkefølgekrav kan tas ut av områdeplanen, bør dette skje gjennom et tydelig vedtak som gir administrasjonen klare rammer for det videre arbeidet. Alternativt kan rekkefølgekravene opprettholdes, med mulighet for justering dersom nye faglige vurderinger dokumenterer at konsekvensene er redusert eller kan håndteres på en annen måte som muliggjør et annet innslagspunkt. For å kunne gjøre en slik vurdering er det nødvendig å utarbeide et oppdatert faglig grunnlag. Dette bør gi en helhetlig vurdering av konsekvensene for nærmiljø, friluftsliv, naturmangfold og miljø, og dokumentere om disse enten er redusert, oppstår senere i gjennomføringen av planen eller kan håndteres på en annen måte. Det må også vurderes om tiltakene skal reguleres. Et slikt kunnskapsgrunnlag kan være avgjørende for å

vurdere om innslagspunktet for rekkefølgekravene kan justeres uten at hensynet til nærmiljø, friluftsliv og allmennhetens bruk av området svekkes.

Basert på det overnevnte ser administrasjonen at det kan være to ulike forslag til vedtak i saken. Administrasjonen forholder seg til den politiske bestillingen i KPU-sak 27/24 (og KS-sak 25/25) og innstiller på forslag I.

- I. Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere innslagspunkt for rekkefølgekravene i gjeldende områdeplan for Vestlia reiselivsområde som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka.

Det må utarbeides kunnskapsgrunnlag som gir et oppdatert bilde av konsekvensene for nærmiljø, friluftsliv og naturverdier – også sett i lys av at endringsforslaget legger opp til økt utnytting for Vestlia Resort og en økning i antall enheter innenfor planområdet.

- II. Kommuneplanutvalget ber administrasjonen vurdere om rekkefølgekrav som omhandler helårskryssing og kulvert v/Kulturkirka kan tas ut av områdeplanen.

Det må utarbeides kunnskapsgrunnlag som gir et oppdatert bilde av konsekvensene for nærmiljø, friluftsliv og naturverdier – også sett i lys av at endringsforslaget legger opp til økt utnytting for Vestlia Resort og en økning i antall enheter innenfor planområdet.