



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2296-165

Saksbehandler: Ingrid

Tormodsgard

## Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - Planinitiativ - Vestlia Resort - krav om foreleggelse for kommunestyret jf. pbl. § 12-8

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
124/24	Kommunestyre	26.09.2024
26/25	Kommunestyre	20.03.2025

### Rådmannens innstilling:

Hol kommunestyre ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

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

Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort innsendt 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

### Kommunestyre har behandla sak 124/2024 i møte den 26.09.2024

#### Behandling

Saksordfører: Ordfører Sigrid Simensen Ilsøy

Orientering fra Leder av plan og utvikling Kamilla Holberg Mjøsund

#### Forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H):

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

- a. Endringer i planinitiativ fra Vestlia Resort – endring av utnyttelsesgrad fra 40 % til 50 % BYA.

#### Tilleggsforslag fremmet av Erik Kaupang (Ap):

Ved en vurdering av å øke utnyttelsesgraden fra 40 til 50% BYA (og dermed antall enheter), tar vurderingen også opp om de økte enhetene kan tas innenfor de 900 eksisterende enhetene.

**Votering:**

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H), rådmannens innstilling ble vedtatt 12 mot 9 (7H, 1 Frp, 1 Ap - Kaupang)

**Vedtak**

Hol kommunestyre ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

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

Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort innsendt 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

## **Kommunestyre har behandla sak 26/2025 i møte den 20.03.2025**

### **Behandling**

Saksordfører: Ordfører Sigrid Simensen Ilsøy

Rådmann Ole Johnny Stavn orienterte om saken.

#### Forslag fra Henning Solhaug (H):

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 % BYA.

### **Votering:**

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Henning Solhaug (H), forslag ble vedtatt 11 (7H, 1 Frp og 3 Ap) mot 10

### **Vedtak**

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 % BYA.

## Saken avgjøres av

Kommunestyret

## Vedlegg

- 1 KPU-sak 27/24 - Fullstendig saksprotokoll Revidering av Områdeplan Vestlia reiselivsområde - forhåndsvurdering av planinitiativ
- 2 KPU-sak 28/23 Endring av Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - forhåndsvurdering av planinitiativ
- 3 Planinitiativ - Vestlia Resort
- 4 2024-04-12 Brev til Hol kommune.pdf
- 5 Gjeldende plankart Vestlia reiselivsområde
- 6 Reviderte bestemmelser 12032022
- 7 Planbeskrivelse 20092021
- 8 Brev til Hol kommune - ber om foreleggelse til kommunestyret

## Dokument i saken

Se Elements-sak 2021/2296

## Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte den 2.9.2021, sak 61/21, områdeplan for Vestlia reiselivsområde, planID 4181, i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12.

Utarbeiding av områdereguleringer er en kommunal oppgave. Etter pbl. § 12-2 kan kommunen overlate til andre myndigheter og private parter å utarbeide forslag til områderegulering. Dersom private tar initiativ til et samarbeid om en områderegulering, evt. en endring av en slik plan, vil det være naturlig at spørsmålet behandles politisk i kommunen før arbeidet starter opp.

Det er tidligere mottatt et planinitiativ for endring av områdeplan for Vestlia reiselivsområde den 03.05.23 fra SkiGeilo Utvikling AS (SGU), som ble fremmet for kommuneplanutvalget juni 2023. Saken ble trukket under godkjenning av saklisten, KPU-sak 28/23, etter forespørsel fra planfremmer. Administrasjonen forhåndsvurdering av tidligere planinitiativ til kommuneplanutvalget er vedlagt.

Kommunen har siden dette mottatt planinitiativ fra både Vestlia Resort og SGU for endring av områdeplanen for Vestlia reiselivsområdet innsendt hhv. 21. og 28. februar 2024. Endringene som foreslås gikk i hovedsak ut på økt utnyttelse (Vestlia Resort) og endring i innslagspunkt vedr. rekkefølgekrav (SGU). Administrasjonen vurderte det som hensiktsmessig at begge planinitiativene ble behandlet samlet, da begge initiativene foreslo endringer innenfor samme områdeplan. Planinitiativene fra Vestlia Resort og SGU ble behandlet i KPU-møte 28.08.2024, sak 27/24 (vedlagt). Følgende ble vedtatt (administrasjonens utheving):

### **1. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:**

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

**Med bakgrunn i overnevnte avslås planinitiativ fra Vestlia Resort datert 21.02.2024, iht. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.**

2. Kommuneplanutvalget ønsker å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

- a) Pkt. 1 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Utvide vegareal Bakkestølvegen/Stølsvegen
- b) Pkt. 4 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Rekkefølgebestemmelse 7.2 m) strykes. Pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter.
- c) Pkt. 2 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – endret innslagspunkt for opparbeidelse av helårskryssing Ustedalsfjorden pkt. 7.2 o).
- d) Innslagspunkt for rekkefølgekrav tilknyttet VA – pkt. 7.2 h-j)
- e) Det vurderes at endret innslagspunkt for overnevnte rekkefølgekrav kan vurderes under forutsetningene av at det legges frem et forslag til trinnvis utbygging, med feltvis utbygging av arealene innenfor områdeplanen.

3. Kommuneplanutvalget ønsker ikke å vurdere følgende endringsforslag innenfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde:

- a) Pkt. 5 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling - Endre innslagspunkt for rundkjøring fv. 40 til 450 enheter pkt. 7.2 b)
- b) Pkt. 3 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre innslagspunkt for rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen pkt. 7.2 f)
- c) Pkt. 6 i planinitiativ fra SkiGeilo Utvikling – Endre ordlyd vedr. rekkefølgebestemmelser VA pkt. 7.2 h-k) til «sikret etablert gjennom utbyggingsavtale».

4. Rådmannen gis myndighet til å foreslå andre endringer innenfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde ut fra kommunens behov.

Som følge av pkt. 1 i vedtaket, har kommuneplanutvalget avvist planinitiativet fra Vestlia Resort. Beslutningen kan ikke påklages, men kan kreves forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 12-8 andre ledd.

Vedtaket ble oversendt Vestlia Resort i brev av 28.08.2024, men frist for å kreve beslutningen forelagt kommunestyret. I brev av 10.09.2024 (vedlagt) har planfremmer stadfestet at det er ønskelig å forelegge kommunestyret beslutningen for endelig avgjørelse.

### **Forhold til overordnet plan**

Se KPU-sak 27/24.

### **Miljøkonsekvenser**

Se KPU-sak 27/24.

### **Økonomiske konsekvenser**

Se KPU-sak 27/24.

### **Planinitiativets og administrasjonens vurdering i KPU-sak 27/24**

Under følger et sammendrag av planinitiativet og administrasjonens vurdering i KPU-sak 27/24. Planinitiativet, samt fullstendig saksprotokoll følger vedlagt.

### **Planinitiativet**

Ber om oppstartmøte med Hol kommune for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid der formålet er å gjennomføre endring for utnyttelsesgrad for feltene d-BFT1-7 (Vestlia Resort) fra 40 % BYA til 60 % BYA. Dette for å videre utvikle området rundt Vestlia Resort knyttet til den

eksisterende hoteldriften. Dette vil legge til rette for etablering av ca. 150 nye enheter/hotellrom samt utvikling av nye fellesarealer og aktivitetstilbud, iht. brev fra Vestlia Resort datert 12.04.2024 (vedlagt).

I brev av 12.04.2024 begrunnes dette med at en foretting og videreutvikling av Vestlia Resort etter planfremmer syn både er miljø- og samfunnsmessig riktig. Vestlia Resort er sentral for aktiviteten i området, plassert i kjernen av ønsket sentralitet og bygger opp under ønsket om Geilo som regional og nasjonal reiselivsdestinasjon. Det vises til at sammenlignet med andre områder i samme kategori (Bardøla, Highland Lodge, Dr. Holms) er utnyttelsesgraden for Vestlia Resort lav. All utvikling vil være knyttet til den eksisterende hoteldriften på Vestlia Resort, og det er ønskelig å videreutvikle driften med hotellrom og hotelleiligheter som kan benyttes hver for seg eller samlet.

Videre er det også vist til at utvikling av Vestlia Resort er spesielt aktuelt for områdene d-BFT4 og d-BFT6 i vest og den østlige delen av d-BFT1. Disse områdene kan utbygges betydelig innenfor de mønehøydene (11, 15 og 18 meter) som er definert i områdereguleringen. Etter planfremmers syn bør endringene som foreslås kunne gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

**Administrasjonens foreløpige vurdering:**

Gjennom vedtakelse av områdeplanen i 2021 fikk Vestlia Resort i økning i utnyttelse fra 30 % til 40 % BYA. En økt utnyttelse utover dette ble tidligere foreslått i planinitiativet som ble lagt frem i KPU-sak 28/23, som ble trukket. Administrasjonen har i tilbakemelding på planinitiativet i e-post 28.02.24 vist til administrasjonens vurdering i sak 28/23, og at områdeplanen er relativt nylig vedtatt der utnyttelsen er økt fra 30 til 40 % BYA. Det ble varslet om at administrasjonen vanskelig kunne være positiv til en slik utfordring av områdeplanen.

Det foreslås nå på nytt en økt utnyttelse fra 40 % til 60 % BYA innenfor felt d-BFT1-7 (Vestlia Resort). Dette innebærer en prosentvis økning av grunnflate på 50 % og er en betydelig økning. Det innebærer også en ytterligere økning i antall enheter som ikke inngår i beregningen av de 900 nye enhetene som områdeplanen regulerer. Administrasjonen kan ikke være positiv til en økning utover 900 enheter. Det er rammen for hele reiselivsområdet og som utredningene, forutsetningene og vedtakene er basert på. En utfordring av dette er en utfordring av hele plangrunnlaget for områdeplanen.

Dersom kommunestyret likevel er positive til å vurdere en økning fra 40 % til 60 % BYA for Vestlia Resort, vil administrasjonen gjøre oppmerksom på at et slikt endringsforslag vil medføre behov for nye grundige utredninger og en omfattende endringsprosess. En slik økning i utnyttelse må utredes i forhold til innslagspunkt for vann, avløp og annen infrastruktur. Trafikkrapporten utarbeidet i forbindelse med områdeplanen har heller ikke tatt høyde for en økning utover 40 % BYA for Vestlia Resort. En økning på 150 enheter vil kunne ha stor betydning for planlagt infrastruktur, ikke minst dimensjonering på ledningsnett. Økning i belastning på sti- og løypenett er også en viktig faktor. Det vil være behov for å utrede konsekvenser for en rekke tema som trafikk, teknisk infrastruktur, friluftsliv, kapasitet og bæreevnen i reiselivsområde som helhet. Administrasjonen er heller ikke enige i at slik økning i utnyttelse kan gjøres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

*Det anbefales å avvise planinitiativet, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Det begrunnes med at endringsforslaget utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen med vedtatt C-alternativ på 900 enheter, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.*

**Vurdering**

Kommuneplanutvalget tok stilling til planinitiativet i møte 28.08.2024, sak 27/24. KPU vedtok der at det ikke var ønskelig å gå videre med planarbeidet, og avviste planinitiativet etter pbl. § 12-8. Det ble lagt vekt på at planinitiativet utfordrer plangrunnlaget for områdeplanen, og at en økning utover vedtatt utbyggingspotensiale ikke er ønskelig.

På bakgrunn av det nylige vedtaket i KPU-sak 27/24, legges derfor kommuneplanutvalgets vedtak frem som innstilling i saken.