

Revisjon av områdeplan for Vestlia reiselivsområde – Geilo - Merknader varsel om oppstart – 30.04.2025-11.06.2025

Avsender	Rådmannens vurdering
<p>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus Legger til grunn at ny adkomst til Økle dreier seg om adkomst til hyttefeltene, og ikke adkomst opp til toppen av Økle, som SF fremmet innsigelse til i forrige runde.</p> <p>Forsalg om å utvide vegareal i krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen inkluderer å innlemme et areal på ca. 400 m² nord for Bakkestølvegen, hvor deler av dette er fulldyrka jord i dag. Viktig at omdisponering blir så liten som mulig, og det må i så fall være krav om at matjorda tas vare på til jordforbedring eller nydyrking.</p> <p>Minner om viktigheten av at det ikke kobles på flere abonnenter til renseanlegg dersom anlegget ikke overholder rensekravene. Dersom rekkefølgekravene til VA skal endres, er det viktig at dette vurderes opp mot kapasitet i dagens anlegg.</p> <p>Ber om grundig dokumentasjon på at utbyggingspotensiale ved økning av utnyttelse for Vestlia Resort ikke overstige innslagspunkt for BRA i KU-forskriften. Økt utnyttelse må også vurderes opp mot infrastruktur og rekkefølgekrav.</p>	<p>Ny adkomst til hyttetomtene ved Økle berører ikke villreinens leveområde.</p> <p>Ny løsning for krysset Bakkestølvegen/ Stølsvegen frigjør tidligere regulert vegformål på dyrka mark.</p> <p>Det vises til vedlagte rapport «VA-tiltak Geilo» utarbeidet av Asplan Viak.</p> <p>Iht. innsendt planbeskrivelse omfatter økningen ca 4500 m² BRA ift. gjeldende plan. Det er plankrav innenfor disse feltene, så eksakt bruk av disse m² vil bli endelig avklart i neste plannivå. I oppdatert trafikkanalyse legges det til grunn ca. 50 nye enheter som følge av økningen i utnyttelse.</p>
<p>Buskerud fylkeskommune (BFK) Anbefaler at det utarbeides snitt og andre illustrasjoner av planforslaget som medtar den maksimale utnyttelsen, samt nødvendige terrenngrep som planforslaget åpnet for og at dette inkluderes i planbeskrivelsen</p> <p>Må redegjøres for trafikksikkerhet, og legges til rette for gode løsninger. Anbefaler at planforslaget vurderer forbindelser til sti- og løypenettet og eventuell tilrettelegging for dette. UU må ivaretas.</p> <p>Planforslaget vurderer adkomst til Økle. Økle ligger innenfor arealsone fjell og annen utmark i</p>	<p>Det vises til planbeskrivelsens pkt. 3.6, som inkluderer illustrasjoner og snitt av foreslått økning i utnyttelse for Vestlia Resort.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Planforslaget legger opp til en annen adkomstløsning for regulerte hyttetomter i Øve Økle, ikke adkomst inn i villreinens leveområde.</p>

<p>Regional plan for Hardangervidda, og innenfor villreinens leveområde.</p> <p>BFK har fått tilsendt oppdatert trafikkanalyse datert 12.05.2025 av SkiGeilo Utvikling AS, vil komme tilbake til denne i reguleringsplanprosessen.</p> <p>Fylkeskommunen har godkjent byggeplan for å anlegge rundkjøring i eksisterende kryss mellom fv. 40 og Stølsvegen, dersom det skal gjøres endringer her, må det oversendes nytt tegningsgrunnlag til godkjenning.</p> <p>Viser til reg.bestemmelse § 7.2 a, b, m, og n vedr. gjennomføringsavtale, tekniske tegninger samt utbygging av rundkjøring på fv. 40 og kulvert. Bestemmelsene må videreføres.</p> <p>Det bør legges inn bestemmelse som sikrer frisikt iht. krav. Frisikt må også komme frem av plankartet. Dersom det skal gjøres tiltak på eller langs fylkesveg må planavgrensningen utvides til å inkl. annen veggrunn. Gjør oppmerksom på at FK ikke har investeringsmidler til infrastrukturtiltak som følge av kommunale planer.</p> <p>Mener parkeringskrav heller bør endres til maks-krav. Fylkesveg må ikke benyttes som flomveg. Anbefaler å ta med bestemmelse om at eksisterende plan blir opphevet når ny plan blir vedtatt.</p> <p>Kulturminner: Det varslede planområdet omfatter 4 eldre reg.planer. Områdeplanen ble vedtatt i 2021, og det ble gitt dispensasjon fra vernet av til sammen 29 kullgroper. Inne i og mellom planområdet for Vestlia reiselivsområde ligger det eldre reg.planer fra 90-tallet, som nå skal innlemmes i en samlet plan for området. Selv om FK tidligere har gjennomført arkeologiske registreringer innenfor disse arealene, er dette så lenge siden at det er knyttet usikkerhet til hva som ble registrert og evt. kartfesting. Det er behov for kontrollregistrering av disse, i tillegg til vernesonene i områdeplanen. Kravet er hjemlet i kulturminnerloven § 9.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Ifølge planfremmer foreslås det ikke endringer knyttet til revisjonsforslaget som berører godkjent byggeplan. Endringen som foreslås berører kommunalt veganlegg.</p> <p>Det vises til rådmannens vurdering i saken, og vedlagte vurdering av rekkefølgekrav. Administrasjonen forutsetter at fylkeskommunen vil gjøre en vurdering av de foreslåtte endringene ifm. offentlig ettersyn.</p> <p>Frisikt ligger i plankartet, og krav dekket av vegnormalene er sikret i bestemmelse 4.15.1.</p> <p>Annen veggrunn er regulert i plankartet, i tråd med eksisterende plan.</p> <p>Parkeringskravet foreslås ikke endret i revisjonen.</p> <p>Rapport er utarbeidet og følger vedlagt. Det er lagt inn 7 nye kullgroper og gjort justeringer i to eksisterende lokaliteter i plankartet med tilhørende bestemmelser Administrasjonen legger til grunn at FK vil kvalitetssjekke dette ved høring og offentlig ettersyn.</p>
<p>Statens vegvesen Det bør gjennomføres en trafikkanalyse. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar</p>	<p>Oppdatert trafikkanalyse følger vedlagt planforslaget.</p>

<p>trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Alle offentlige trafikkarealer bør dimensjoneres etter SVVs håndbøker, spesielt mtp. frisikt i kryss og avkjørsler.</p> <p>Viktig å vareta barn og unges behov i planleggingen av fremtidens transportsystem og lokalsamfunn. Konkrete innspill til utforming av kryss, støy, parkering og siktkrav.</p> <p>Reguleringsplanen må forklare og vise hvordan UU blir ivaretatt.</p> <p>Støy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Som et minimum bør det tas inn bestemmelse om at grenseverdiene i tabell 2 i T1442 gjøres gjeldende for planen.</p>	<p>Vedr. frisikt vises til kommentar til merknad fra BFK.</p> <p>Det er ifølge planfremmer hovedsakelig ikke lagt opp til bygge- og anleggsformål innenfor siktsone. Der dette er tilfelle er byggegrense satt utenfor sikttrekanten. Det er tatt inn krav til p-plass for forflytningshemmede.</p> <p>Grenseverdier for støy ligger i reguleringsbestemmelsene.</p>
<p>NVE NVEs kartløsninger viser at planområdet er utsatt for flom- og skredfare. Dersom det åpnes for direkte utbygging i flom- eller skredutsatte områder, må faren være utredet og avklart før planen blir vedtatt.</p>	<p>Skredfaren er ifølge planfremmer vist med hensynssoner i plankartet og sikret med tilhørende bestemmelser. Nødvendige flomtiltak er sikret i plankartet. Det vises ellers til rådmannens vurdering i saken vedr. bekkeløp gjennom planområdet.</p>
<p>Mattilsynet Viser til egen veileder.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Lars Petter Waldø-Jensen Vedlagte kart og kartskisser er av svært dårlig kvalitet, og det er vanskelig å orientere seg når det kommer til detaljer.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Sameiet Vestlia hyttetun v/Christian J. Mathiassen Fremmes på vegne av sameiet som representerer 13 fritidsboliger lokalisert i Bakkestølvegen (d-BFR1 i gjeldende områdeplan).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viktig at planinitiativene ikke vurderes isolert. - Fremmer bekymring mot de signaliserte intensjonene om vesentlig intensivering av utbyggingen i Vestlia, og da spesielt innenfor Vestlia Resort som ligger nærme de aktuelle eiendommene sameiet representerer. - De foreslåtte endringene vil medføre betydelig og uakseptable negative konsekvenser for sameiets eiendommer, både mtp. Bokkvalitet, bruksverdi og økonomisk verdi. - At det foreslås en økning av utnyttelse så kort tid etter at områdeplanen er vedtatt 	<p>De to planinitiativene behandles nå som et samlet revisjonsforslag.</p> <p>For vurdering av økt utnyttelse for Vestlia Resort og forholdet til eksisterende bebyggelse vises det til rådmannens vurdering i saken.</p>

<p>undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet i pbl. Viser til at det også var uenighet politisk om dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har konkrete krav til justeringene i revisjonen, som blant annet innebærer krav til KU, krav til utbyggingsavtale før en kan vurdere justeringer i innslagspunkt, garantert plan for VA-kapasitet, ingen økning utover 900 enheter, kontrollmåle faktisk BYA innenfor Vestlia Resort. - Uenig i at innslagspunkt for rundkjøring og skibro kan endres uten nye trafikkmålinger. - Mener kommunen må stå på kravet om trinnsvis utbygging. - Økt bygningsmasse vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur, som veg og VA. - Mener økning i utnyttelse ikke bør vurderes før 900 enheter er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd, ikke behov for flere enheter – det vises til tomtereserven i kommunen. - Krav om kartlegging av konsekvenser for eksisterende eiere og nærmiljø før eventuell økning vurderes. - Motsetter seg den foreslåtte økningen i % BYA på Vestlia Resort. Mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40 % og at skissene som presenteres for utvikling iht. gjeldende plan er misvisende. Ber om kontrollmåling. - Mener det er tilstrekkelig varme senger innenfor områdeplanen, og ber kommunen avvente å utvide dette. Skaper presedens. - Uakseptabelt å flytte byggegrensen i vestre del av d-BFT2, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nordvest i d-BFT4. - Mener VR har gjort ulovlige grunnarbeider ved å legge pukk og fjerne myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2. Har sendt innspill om dette i mai 25. - Mener ny bebyggelse på d-BFT4 bør ha byggehøyde på 5,5 m, ber om at det innføres trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR-1. - Ber om at bygninger over 4 meters mønehøyde har ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. - Ber om verving av myrområde og tas ut som utbyggingsformål (1,5 daa i nord-vestre del av d-BFT4). 	<p>Det er utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse, med nye trafikkmålinger, som følger revisjonsforslaget til behandling. Denne tar høyde for forslag om økt utnyttelse i revisjonsforslaget.</p> <p>Det vises til at det er politisk ønskelig å vurdere en økt utnyttelse innenfor Vestlia Resort. For administrasjonens vurdering av dette vises det til rådmannens vurdering i saken.</p> <p>For vurdering av endring av rekkefølgekravene vises det til saksfremlegget med vedlagte dokumenter.</p> <p>Byggegrenser for Vestlia Resort er justert og oppdatert til 4 m fra eiendomsgrenser fra gjeldende plan. Myr nordvest på d-BFT4 er ifølge planfremmer hensyntatt med byggegrense, og det foreslås ikke å bygge ned denne. Konsekvenser for sol/skygge ved jevndøgn er vist i planbeskrivelsen. Det vises til rådmannens vurdering i saken vedr. byggegrense mot d-BFR1.</p> <p>Etter planavdelingens kjennskap er denne myra tilbakeført. Hva gjelder adkomst til Bakkestølvegen 107 vises det til rådmannens vurdering i saken.</p> <p>Mønehøyden i revisjonsforslaget er uendret fra gjeldende områdeplan for felt d-BFT4.</p> <p>Myrområdet er avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende områdeplan, og det foreslås ikke endringer her.</p> <p>Mønehøyden ved videreført fra gjeldende områderegulering.</p> <p>Hensikten med å innarbeide de 3 eldre reguleringsplanene i revisjonen av områdeplanen er å forenkle byggesaksbehandlingen. Det legger</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastet §3.2.1 pkt. 10. - Viser til grannelova. - Å tillate 15 m mønehøyde i d-BFT4 vil skape brutal og uharmonisk kontrast til Vestlia hyttetun. - Bekymret for innlemming av 3 eldre reg.planer i områdeplanen – at dette skal bli en «bakdør» for ytterligere foretting. 	<p>opp til én fritidsenhet pr. eksisterende tomt, ikke foretting.</p>
<p>Sameiet Vestlia Lodge (SVL) Ikke sendt oppstartsvarsel til sameiet. Ber kommunen vurdere hvorvidt manglende varsel er et brudd på varslingsreglene i pbl. Sameiet er kjent med at det er sendt inn høringsinnspill fra Sameiet Vestlia Hyttetun, og stiller seg bak denne.</p> <p>SVL vil særlig fremheve behovet for at kommunen gjør en samlet vurdering av initiativet fra både SGU og Vestlia Resort. SVL er på samme måte ikke enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den <i>"omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad"</i>, og viser til at det motsatte er dokumentert i Høringsinnspillet fra Sameiet Vestlia Hyttetun. Stiller seg også bak anførselene vedr. rekkefølgekrav og trafikksituasjon fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv. 40. Vil også påpeke at Vestlia Resort ikke har den realisert den utbyggingen som de kan gjennomføre iht. gjeldende reguleringsplan.</p>	<p>Alle hjemmelshavere/festere av fritidseiendommene og næringsseksjonene i sameiet er varslet, men selve sameiet har ikke fått direkte varsel. Administrasjonen har sendt en henvendelse til sameiet i forbindelse med merknaden, og spurt om behov for utsatt frist. Henvendelsen ble ikke besvart. Sameiets kontaktinformasjon er lagt inn i saken for fremtidige oversendelser.</p> <p>Planinitiativene fra SGU og Vestlia Resort behandles samlet i planforslaget. Når det gjelder den foreslåtte økte utnyttelsen på Vestlia Resort, vises det til rådmannens vurdering i denne saken.</p> <p>Det er utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse med oppdaterte trafikkmålinger som følger planforslaget til behandling og eventuell høring.</p> <p>Det vises til vurderingen i saksfremlegget når det gjelder økning av utnyttelse for Vestlia Resort.</p>
<p>Robert Johan Hansen Innspill i tråd med innspill fra Sameiet Vestlia hyttetun.</p>	<p>Se kommentar til innspill fra Sameiet Vestlia hyttetun.</p>
<p>Nipen Velforening v/Helge Kristoffersen Kritiske til foreslåtte endringer i vedtatte rekkefølgekrav. Ved vedtak var områdeplanen kontroversiell, med mange protestester fra både fastboende og hytteeiere, men ble likevel vedtatt med det største alternativet.</p> <p>Økning i utnyttelse innebærer en økning på inntil 350 enheter, til tross for at man pr. i dag ikke har påbegynt noen av de 900 opprinnelige enhetene. Endring i innslagspunkt og byggetid vil medføre at flere av tiltakene ikke vil bli gjennomført før om mange år. Det er allerede i dag store trafikale utfordringer i høytidene. Dersom innslagspunktet endres, må det stilles bankgarantier fra utbyggerne slik at finansiering er sikret.</p>	<p>For vurdering av rekkefølgekrav i gjeldede områdeplan, vises det til saksfremlegget med tilhørende dokumenter.</p> <p>Det er utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse. Ifølge vedlagt trafikkanalyse representerer økningen ca. 50 nye enheter. For vurdering av økningen i tilknytning til Vestlia Resort vises det til saksfremlegget.</p>

<p>Det må utarbeides ny trafikkanalyse som tar høyde for trafikk i høytid før det kan åpnes for nye enheter, i tillegg til ny KU.</p> <p>Sterkt kritisk til ny foreslått adkomst til Økle via Uthusslåtta. Stedvis er vejen så smal at to biler ikke kan passere samtidig. Stedvis også bratt, og benyttes også av skiløpere. Anser at ulempene for Nipen som større enn for de i Økle ved å benytte Bakkestølvegen slik som i dag. Anmoder kommunen å ta bekymringene og argumentene med videre i reguleringsplanarbeidet.</p>	<p>For vurdering av ny adkomst til hyttetomtene i Økle vises det til saksfremstillingen.</p>
<p>Mailatunet Eiersekssjonssameie v/ Birgitte Munch</p> <p>Mailatunet Eiersekssjonssameiet er lokalisert tett på Vestlia Resort, og vil påvirkes i stor grad av løsninger knyttet til bygg, trafikk og anlegg. Ønsker å uttrykke motstand mot at det gis dispensasjon fra gjeldende rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Rekkefølgebestemmelsene er etablert nettopp for å sikre at den videre utbyggingen skjer på en bærekraftig og ansvarlig måte, i tråd med kapasiteten til eksisterende infrastruktur og aktivitet i området.</p> <p>Er særlig bekymret for konsekvensene endringene kan ha for VA, trafiksikkerhet, kryssløsninger, rundkjøring samt grøntområder. Kapasitetsutvidelse innen VA</p> <p>Ser også at prosjektet har vesentlige ulemper knyttet til kraftig fortetting på et forholdsmessig lite område som allerede er svært belastet med trafikale utfordringer og lav trafiksikkerhet i høysesonger og helger.</p> <p>Videre vil tiltenkt bygg mot øst føre til redusert privatliv, økt lyd- og lysforurensning, og føre til et stort fotavtrykk i eksisterende natur/friluft/grøntområde.</p> <p>Viser også til innsendt klage på reg.plan for SkiGeilo Lodge, og innspill til denne saken fra Vestlia hyttetun og Geilo hyttegrend velforening, stiller seg bak disse.</p>	<p>Det vises til administrasjonens vurdering i saken, med tilhørende dokumenter, hva gjelder rekkefølgekrav. Det er utarbeidet oppdatert kunnskapsgrunnlag knyttet til trafikk og VA som danner grunnlag for forslag om endring av rekkefølgekrav.</p> <p>Det vises i merknaden til tiltenkt bygg i øst. Administrasjonen legger til grunn at det her menes innenfor d-BFT-feltene (Vestlia Resort). Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for dette bygget, og arbeidene her er uavhengig av hva som eventuelt vil vedtas i revisjonen.</p>
<p>Preben André Onarheim</p> <p>Som eier av fritidsbolig i d-BFR1 ønskes det å uttrykke motstand mot de foreslåtte planene om ytterligere utbygging i området, og særlig intensivering av utbyggingen i delfelt d-BFT4. Stiller seg bak argumentene, vurderingene og</p>	<p>Det vises til kommentar til innspillet fra Vestlia hyttetun, og vurderingen i saksfremlegget.</p>

krav som fremgår av vedlagte høringsinnspill fra Vestlia hyttetun.	
Pål Erik Steen/Janne Pahr Alvheim Tilslutter seg til høringsinnspillet fra Vestlia hyttetun.	Det vises til kommentar til innspillet fra Vestlia hyttetun, og vurderingen i saksfremlegget.
Kristoffer Bjerk Hansen Bekymringsfullt hvordan reguleringsplanen vil påvirke nærområdets natur og bomiljø. Planen legger opp til store inngrep i et viktig friluftsområde som i dag brukes aktivt av barn, familie og turgåere. I tillegg vil anleggsperioden medføre langvarig støy, støv og utrygge forhold i områder hvor barn leker. Den tette byggingen og store inngrep virker dårlig tilpasset dagens bomiljø og vil forverre bokvaliteten for eksisterende beboere	Det vises ikke til hvor innsender mener det eksisterende viktige friluftsområder som vil bli gjenstand for nedbygging gjennom endringsforslaget. Økningen i utnyttelse foreslås i allerede avsatte områder for utbygging i gjeldende områdeplan.
Wilh. Wilhelmsen ASA Tar varselet til etterretning.	Innspillet tas til orientering.
Eva Skudal Veien opp til enhetene i Uthusslåtta er for smal og det er for dårlig kvalitet til at den, etter innsenders vurdering, kan tåle flere enheter uten nærmere tiltak. Dersom enhetene i Økle skal ha tilkomst her, må vegen utbedres.	Det vises til rådmannens vurdering i saken.
Roland Ofstad Ingen sterke innvendinger om planen, utover at innsender forholder seg til tidligere kommunevedtak om verving av området i forkant av innsenders tomt, mot Ustedalsfjorden i nord, nord-øst, hvor det er en kullgrop.	Det fremgår ikke hvor innsenders tomt er. Områder med automatisk fredede kulturminner er hensyntatt i planforslaget. Det er ifm. revisjonsarbeidet gjort en kontrollregistrering av kulturminner innenfor planområdet.
Synnøve Holtung Eriksen Har hytte øverst i Bakkestølvegen, 66/312, og er nærmeste nabo til det nye hyttefeltet. Ønsker at planene for de interne vegene i nye Økle hyttegrend beholdes slik at de nordligste tomtene får sin adkomst slik det går frem av vedlagt utklipp. Ser på dette som en stor fordel da en vil få beholde veg og grøntareal mellom de nordligste tomtene og eksisterende tomter. Betydning at nye hyttebygg vil komme lengst mulig unna 66/312 sin sørlige tomtegrense.	Det foreslås endringer i veg- og tomtstruktur internt i det nye hyttefeltet som følge av endret adkomstløsning, og det vises til saksfremstillingen.
Lars Ivar Halsteinsgård Som grunneier i området ønskes det å gi støtte til forslaget om å endre adkomst til Økle via Uthusslåtta. Dette vurderes som en god løsning mtp. trafikksikkerhet, teknisk gjennomførbarhet og for å kunne redusere belastningen på eksisterende vegsystem. Merker seg at hytteeierne i Økle tidligere har argumentert for denne endringen, og at løsningen nå foreslås	Innspillet tas til orientering.

uten kulvert under grøntdraget. Støtter at denne vurderingen gjøres.	
<p>Geilo hyttegrend Velforening</p> <p>Slutter seg til innspill fra Vestlia Hyttetun, og vil særlig peke på 3 forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggehøyden på 15 m gjør at man får en massiv utbygging av tre-etasjes enheter, helt i strid med det hyttepreget som er dominerende i Vestlia - Antall enheter godkjent for utbygging i Vestlia er allerede 900 enheter. Det er uforsvarlig å øke det til 1250 - SkiGeilo/Vestlia Resort må ikke gis unntak eller lemping fra rekkefølgebestemmelsene for sin utbygging. 	<p>Gjeldene plan legger opp til en høy utnyttelse og høy byggehøyde for flere av feltene innenfor områdeplanen. Det er politisk ønskelig å vurdere å øke utnyttelsen innenfor området for Vestlia Resort, og det vises til rådmannens vurdering i saken. Byggehøyden innenfor felt d-BFT4 foreslås ikke endret fra gjeldende plan.</p>