



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

10.06.2025

Vår ref:

2025/21071

Deres dato:

30.04.2025

Deres ref:

620459

Asplan Viak AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Hol - Innspill til oppstart av planarbeid - endring av områderegulering for Vestlia Reiselivsområde

Vi viser til deres oversendelse av 30. april 2025.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å revidere den vedtatte planen for Vestlia Reiselivsområde på noen enkelte områder. Dette er følgende:

1. Vurdere/revidere rekkefølgekrav for infrastruktur
2. Vurdere/justere kommunal vegtrasé/kryss ved fv. 40
3. Etablere ny atkomst til Økle via Uthusslåtta
4. Vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60 % BYA, jf. PS 26/25
5. Innarbeide 3 eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099)

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Vi har nedenfor trukket frem noen forhold som vi ser det som særlig viktig at planarbeidet vurderer og ivaretar.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Adkomst til Økle

Under utarbeidelsen av områdereguleringen var det tidligere forslag om å legge alpinanlegg opp til toppen av Økle. Dette ligger innenfor villreinområdet på Hardangervidda, og under høringen av planforslaget fremmet vi innsigelse til dette på grunn av konflikt med villrein. Alpinanlegget ble senere tatt ut og innsigelsen frafalt som følge av dette. Vi går ut fra at adkomst til Økle dreier seg om adkomst til et av hyttefeltene som har fått dette navnet og at det ikke er snakk om adkomst opp til toppen av Økle.

Jordvern

Når det gjelder forslag om å utvide veiarealet ved krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen er det skissert en løsning hvor et areal på ca. 400 m² nord for Bakkestølvegen blir innlemmet i veganlegget. Deler av dette er fulldyrka areal i dag. Vi viser til nasjonale jordvernføringer og viktigheten av at omdisponering av dyrka areal blir så liten som mulig. Dette må derfor utredes grundig som en del av planarbeidet. Hvis det blir behov for å ta i bruk deler av arealet, ber vi om at det innarbeides krav om at matjord skal tas vare på til jordforbedring eller nydyrking.

Avløp

Vi minner om viktigheten av at det ikke kobles på flere abonnenter til renseanlegget hvis anlegget ikke overholder rensekravene. Vi viser til plan- og bygningsloven § 27-2. Hvis rekkefølgekravene knyttet til VA skal endres, er det viktig at dette blir vurdert opp mot kapasiteten i dagens anlegg. Det er derfor bra at eventuelle endringer i dette skal basere seg på nødvendig VA-dokumentasjon slik det går frem av kunngjøringen.

Krav om konsekvensutredning

Det er ønske om å se på muligheten for å øke utnyttelsen fra 40 % BYA til 60 % BYA for Vestlia Resort. Hvor stort bruksareal dette resulterer i, står det ikke noe om, men som det er poengtert i referatet, så er det et innslagspunkt på 15 000 m² BRA for krav til KU når det gjelder næringsbygg. Foreløpig vurdering i referatet er likevel at det er god margin til denne grensen. Vi ber om at dette blir grundig dokumentert når planen blir lagt ut på høring. Økt utnyttelse må også vurderes med hensyn til den infrastrukturen som er lagt til grunn i gjeldende plan og rekkefølgekrav for når dette skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#). Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Hol kommune

Buskerud fylkeskommune

Statens Vegvesen

Ålmannvegen 8

Postboks 3563

Postboks 1010 Nordre Ål

3576

3007

2605

HOL

DRAMMEN

LILLEHAMMER



ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: 2025/9037-10

Deres ref.:

Dato: 19.06.2025

Hol kommune - Innspill til varsel om oppstart av områderegulering av Vestlia reiselivsområde

Vi viser til brev av 30. april 2025 med varsel om oppstart av områderegulering for Vestlia reiselivsområdet. Opprinnelig høringsfrist var 11. juni 2025, men vi fikk utsatt frist til 19. juni 2025.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Planområdet ligger ved Vestlia på Geilo i Hol kommune. Formålet med planforslaget er å revidere deler av den eksisterende områdereguleringen for Vestlia reiselivsområde. Oppsummert går endringene ut på:

1. Vurdere/revidere rekkefølgekrav for infrastruktur
2. Vurdere/justere kommunal vegtrasé/kryss ved fv. 40
3. Etablere ny adkomst til Økle via Uthusslåtta
4. Vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60 % BYA, jf. PS 26/25
5. Innarbeide 3 eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099)

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Merknader

Plan:

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger til grunn en balansert utvikling i skog- og fjellområder som ivaretar landskaps-, natur- og friluftslivsverdier, hensynet til reiseliv og gir prinsipper for sentrums- og tettstedsutvikling.

Nye statlige planretningslinjer

Fylkeskommunen minner om at vi for kort tid siden har fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen, og anbefaler at det oppdateres i plandokumentene. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024.

Stedsutvikling, landskap og friluftsliv

Vi anbefaler at det utarbeides snitt og andre illustrasjoner av planforslaget som medtar den maksimale utnyttelsen samt nødvendige terrenginngrep som planforslaget åpner for, og at dette legges inn i planbeskrivelsen. Vi anbefaler at det redegjøres for trafikkikkerhet for myke trafikanter som en del av planforslaget, og at det legges vekt på gode løsninger for dette. Videre anbefaler vi at planforslaget vurderer forbindelser til sti- og løypenett og eventuell tilrettelegging for dette. Vi anbefaler at det legges vekt på gode løsninger for universell utforming, og at det redegjøres for dette i planbeskrivelsen.

Regional plan for Hardangervidda

Planforslaget vurderer adkomst til Økle. Økle ligger innenfor arealsone *fjell og annen utmark* i Regional plan for Hardangervidda, og innenfor villreinens leveområde. Vi viser til føringene gitt for arealsone *fjell og annen utmark* i Regional plan for Hardangervidda og retningslinje for oppfølging av regionale villreinplaner i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.

Samferdsel:

Planområdet berører fylkesveg 40, Skurdalsvegen.

Trafikkanalyse

Buskerud fylkeskommune fikk tilsendt oppdatert trafikkanalyse datert 12.05.2025 av SkiGeilo Utvikling AS. Vi er i gang med å vurdere analysen, og vil komme med tilbakemelding senere i reguleringsplansprosessen.

Tekniske tegninger

Fylkeskommunen har godkjent byggeplan for å anlegge rundkjøring i eksisterende kryss mellom fv. 40 og Stølsvegen. Hvis det skal gjøres endringer på rundkjøring med tilhørende

vegareal, må vi motta nytt tegningsgrunnlag til godkjenning. Dette gjelder både tekniske tegninger før offentlig ettersyn samt ny byggeplan etter vedtatt reguleringsendring. Tekniske tegninger utarbeides etter Statens vegvesen sin håndbok R110 Modellgrunnlag (tidligere R700 Tegningsgrunnlag) som grunnlag for regulering av fylkesveg. Eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres.

Bestemmelser

Vi viser til reguleringsbestemmelse § 7.2 a, b, m og n vedrørende gjennomføringsavtale, tekniske tegninger samt utbygging av rundkjøring på fv. 40 og etablering av kulvert. Bestemmelsene må videreføres i ny plan.

Det bør legges inn en bestemmelse som sikrer tilfredsstillende frisikt i henhold til krav satt i vegnormalene. Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. Frisikt skal også komme frem av plankartet.

Annenveggrunn – teknisk anlegg

Dersom det skal gjøres tiltak på eller langs fylkesvegen må planavgrensningen utvides og inkludere hele vegen og sideterrenget for å sikre tilstrekkelig areal. Det skal være tilstrekkelig grunn langs fylkesvegen til å drifte og vedlikeholde vegen og arealet langs vegen på en tilfredsstillende måte. Langs fylkesveg kreves minimum 3,0 meter utenfor vegkant regulert til annen veggrunn-teknisk anlegg. Arealet langs fv. 40 må derfor reguleres til annen veggrunn - teknisk anlegg.

Utbyggingsavtale

Planen legger opp til bygging av rundkjøring på fylkesveg 40. Buskerud fylkeskommune gjør oppmerksom på at vi ikke har investeringsmidler til infrastrukturtiltak som følger av kommunale planer. Utbygger må selv bekoste tiltakene som medfører endringer på og langs fylkesvegen som følge av utbyggingen. Kommunen må sørge for at infrastrukturtiltakene blir sikret og gjennomført gjennom rekkefølgebestemmelser i arealplaner og utbyggingsavtale.

Parkering

Eksisterende bestemmelser for parkering i områdereguleringen setter minimumskrav til antall parkeringsplasser per enhet og hotellrom. Med et stort antall biloppstillingsplasser vil trafikken til og fra planområde øke betraktelig. Antall parkeringsplasser må derfor endres til maksimumskrav.

Annet

Vi vil minne om at fylkesveg med tilhørende infrastruktur ikke må benyttes som flomveg.

Videre vil vi anbefale kommunen å ta med en bestemmelse som sier at eksisterende plan blir opphevet når ny plan blir vedtatt.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Det varslede planområdet er del av til sammen fire eldre reguleringsplaner. Den største av disse, Vestlia reiselivsområde, ble vedtatt i 2021. Det ble da gitt dispensasjon fra vernet av til sammen 29 kullgroper. Et utvalg av disse ble arkeologisk undersøkt av Kulturhistorisk museum (UiO) i 2022. Vilåårene for gjennomføring av Vestlia reiselivsområde var dermed oppfylt når det gjaldt automatisk fredete kulturminner, jamfør brev fra fylkeskommunen av 7. juli 2022.

Inne i og mellom planområdet for Vestlia reiselivsområde ligger det eldre reguleringsplaner fra 1990-tallet. Disse skal nå innlemmes i en samlet plan for området. Selv om fylkeskommunen har gjennomført arkeologiske registreringer innenfor disse arealene tidligere, er dette nå så lenge siden at det er knyttet usikkerhet til hva som ble registrert og eventuelt deres kartfesting. Vi ser blant annet at det er tegnet inn en kullgrop i reguleringsplan for felt H2. Denne kullgropen er ikke registrert i kulturminnedatabasen Askeladden i dag, men kan ses mellom bebyggelsen i tilgjengelige Lidar-data. Vi har behov for å kontrollere dette i felt. Vi ser også mulige andre strukturer i den gamle reguleringsplanen like nord for dette arealet, i del av den gamle planen for Vestlia Vest.

Ettersom vi likevel må opp for å kontrollregistrere i de eldre reguleringsområdene, vil vi også benytte anledningen til å kontrollregistrere de vernesonene som er en del av Vestlia reiselivsområde. Dette gjelder kulturminnene underlagt bndleggingssoner H730, eksempelvis; ID 136105, 39903, 19946, 19946, 89458, 89460, 136116 og 50000.

Ettersom de fleste avklaringer er gjort for største delen av området for kort tid siden, vil vi trolig kunne gjenta de gjeldende føringer for området. Vi må derimot avklare det med Kulturhistorisk museum (UiO) etter at området er kontrollregistrert, og i sammenheng med en ny høring av planen.

Med bakgrunn i ovenfornevnte vurdering, har vi behov for å gjennomføre en avgrenset kontrollregistrering innenfor plangrensen. Kravet er hjemlet i kulturminnelovens § 9. Utgifter til slik gransking må dekkes av tiltakshaver, jf. Kulturminnelovens § 10.

Med bakgrunn i det tilsendte materialet er omfanget av det arkeologiske arbeidet anslått til inntil 9 dagsverk. De totale registrerings-kostnadene er stipulert til inntil kr. 107 379,-. Vi gjør oppmerksom på at dette er et maksimumsbudsjett.

Vi viser til vedlagt budsjett og kart.

Tiltakshaver må akseptere budsjettet og bestille registreringen hos seksjon for Kulturarv; e-post: post@bfk.no. Vi ber om at fakturaadresse og saksnummer oppgis ved bestilling. Registreringer kan bare foretas nr bakken er snø- og telefri. Da det er stor pågang, spesielt på høsten, må bestilling gjøres i god tid for å sikre fremdriften i planarbeidet.

Avklaring av forholdet til kulturminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Vi forutsetter for øvrig at gjeldende hensynssoner som ivaretar hensynene til automatisk fredete kulturminner videreføres med mindre annet avklares. Som et utgangspunkt ønskes det at vernet videreføres der det er lagt opp til det fra før.

Dersom det ikke blir tatt tilstrekkelig hensyn til automatisk fredete kulturminner i reguleringsprosessen, kan det være aktuelt å reise innsigelse ved et senere offentlig ettersyn. Det er derfor viktig med tett dialog omkring hensyn til kulturminnene etter at området er ferdig arkeologisk registrert.

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Sara Norup

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Sara Norup
Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland
Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun
Andre fagområder har ingen merknader.

Vedlegg

- 1 Budsjetten av 18.06.2025
- 2 Oversiktskart - topo

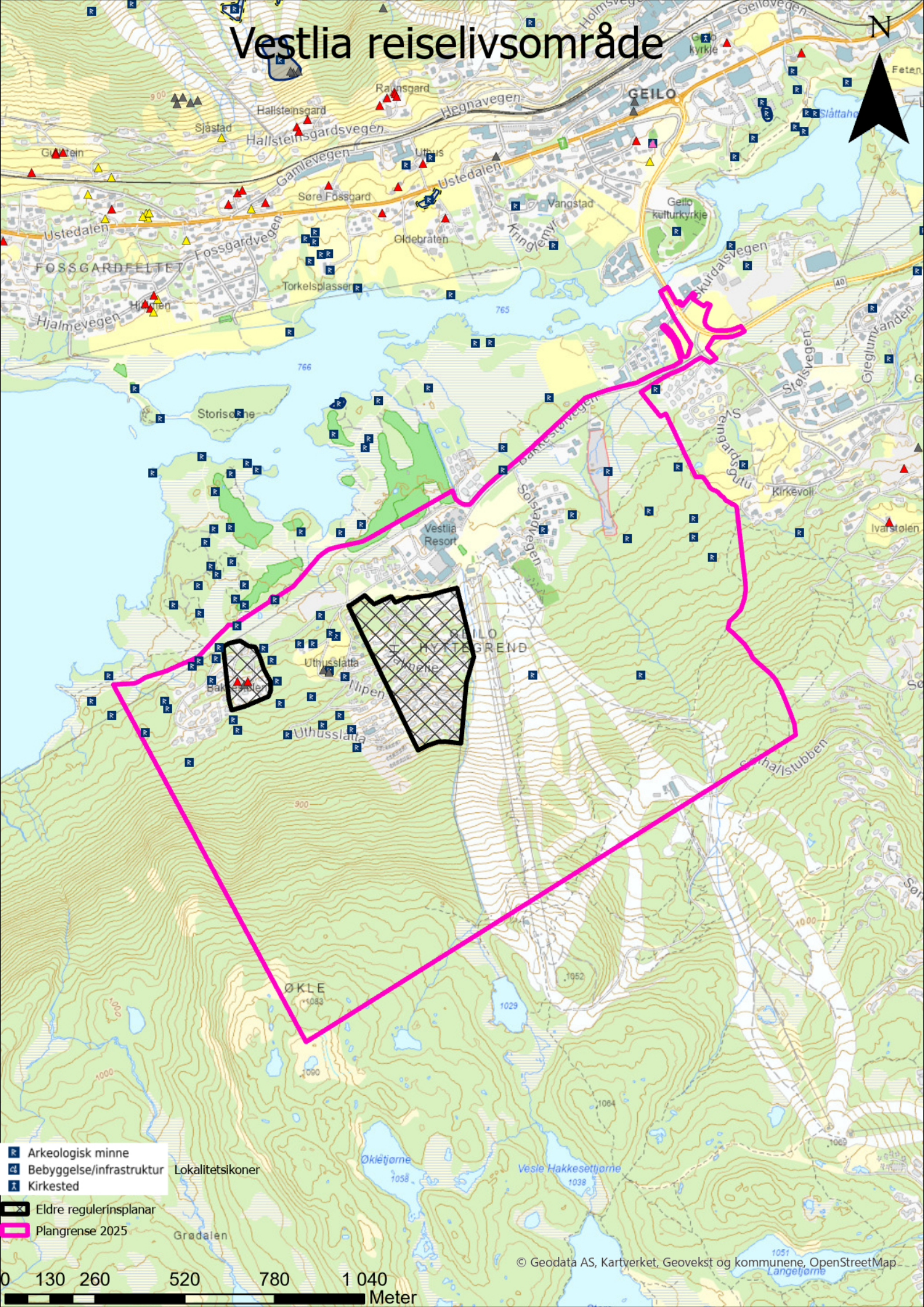
Kopi til:

HOL KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Budsjett arkeologisk registrering

| Buskerud fylkeskommune | | | |
|---|--|-----------|-------------------|
| Saksnr. | 2025/9037 | Saksbeh.: | Håvard Hoftun |
| Prosjektnr. | | | Dato: 18.06.2025 |
| Sted/ gård, kommune | Vestlia, Geilo i Hol kommune. | | |
| Tiltakshaver | Asplan Viak AS | | |
| Adresse | Eirik Øen, Seniorrådgiver Plan, Analyse, plan og landskap, Sundretunet, Sundrejordet 4, 3570 Ål, Direkte: 976 77 646, Sentralbord: 417 99 41 | | |
| TIMEKOSTNADER | | | |
| | timer | à kr | sum |
| Forarbeid | 7,5 | kr 1 045 | kr 7 838 |
| Feltarbeid u/overnatting | | kr 1 045 | kr - |
| Feltarbeid m/overnatting | 30,0 | kr 1 395 | kr 41 850 |
| Etterarbeid | 30,0 | kr 1 045 | kr 31 350 |
| Sum timekostnader | 67,5 | | kr 81 038 |
| REISEUTGIFTER | | | |
| Reiseutlegg | kr. 2,5 pr. km (est. 1000 km) + ev. bompenger | | kr 2 500 |
| Leiebil el. tilsvarende | Kr. 900,- per dag á 4 dagar | | kr 3 600 |
| Sum reiseutgifter | | | kr 6 100 |
| KJØP AV TJENESTER | | | |
| Gravemaskin | | | |
| Annet teknisk utstyr | | | |
| <i>Delsum</i> | | | <i>kr -</i> |
| Naturvitenskapelige analyser | | | |
| 14C | 2 dateringsprøver á kr 7500,- | | kr 15 000 |
| annet | 2 vedartsprøver á kr. 1000,- | | kr 2 000 |
| <i>Delsum naturvitenskap</i> | | | <i>kr 17 000</i> |
| Andre konsulenttenester | | | |
| Sum kjøp av tjenester | | | kr 17 000 |
| Håndtering av funn, prøver og dokumentasjonsmateriale (inntil 10 % av lønnskostnader) | | | |
| Kulturhistorisk museum (UiO) | 4 % | | kr 3 242 |
| SUM BUDSJETT (maksimum) | | | kr 107 379 |

Vestlia reiselivsområde



- Arkeologisk minne
- Bebyggelse/infrastruktur
- Kirkested

Lokalitetsikoner

- Eldre reguleringsplanar
- Plangrense 2025

0 130 260 520 780 1 040 Meter



Statens vegvesen

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8

3576 HOL

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
20/4669-40

Deres referanse:

Vår dato:
11.06.2025

Innspill – varsel om oppstart av planarbeid – revisjon av områdeplan for Vestlia reiselivsområde – Geilo – Hol kommune

Vi viser til brev av 30. april 2025 fra Asplan Viak AS med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å revidere områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde (planID 3330_4181). I følge varslingsbrevet omfatter dette:

1. Vurdere/revidere rekkefølgekrav for infrastruktur
2. Vurdere/justere kommunal vegtrasé/kryss ved fv. 40
3. Etablere ny atkomst til Økle via Uthusslåtta
4. Vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60 % BYA, jf. PS 26/25
5. Innarbeide tre eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099)

Forslagsstiller er Bakkestølvegen 81 AS med Asplan Viak AS som plankonsulent. Planinitiativ av 24. mars 2025 og referat fra oppstartsmøte 14. februar 2025 fulgte varselbrevet. I samarbeid med kommunen er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag, klima- og miljøtiltak, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og optimal ressursbruk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet og miljøhensyn i alle planforslag som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikkmengde, trafikkflyt, ulykkesstatistikk, vegkapasitet, parkeringsforhold, fotgjenger- og sykkeltrafikk, samt miljøpåvirkning. Den brukes til å planlegge infrastrukturforbedringer, øke trafikksikkerheten og redusere miljøpåvirkningen.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2025—2036 inneholder et eget kapittel om barnas transportplan. Det er viktig å vareta barn og unges behov i planleggingen av fremtidens transportsystem og lokalsamfunn. I barnas transportplan presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafiksikkert og tilpasset alle og lar barn og unge leve aktive liv. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.

Barn og unge har en lovfestet rett til å bli hørt i all plan- og byggesaksbehandling. Dette ivaretas i dag gjennom diverse kartleggingsprosesser. Mange fylkeskommuner og kommuner har etablert Ungdommens fylkesting og Barnas kommunestyre for å gi aldersgruppen mulighet til å påvirke i saker som gjelder egne levekår. Det er viktig at disse foraene er aktive ved behandling av saker som gjelder barn og unges trafikksikkerhet.

Areal- og transportplanleggingen har hatt stor betydning for ulykkesutviklingen i bebygde strøk. Gjennomgangstrafikken er mange steder ledet utenom etablerte boområder. Samtidig er en økende andel av befolkningen bosatt i områder som er planlagt fra grunnen av, og der hensynet til trafikksikkerheten har vært en sentral del av planleggingen. Fortsatt vektlegging av hensynet til trafikksikkerhet i areal- og transportplanleggingen er nødvendig dersom den positive trenden med færre drepte og hardt skadde skal fortsette.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres

som sikktrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikktrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringsone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikktrekanten ikke skal være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikktrekanten. Eventuelle trær i sikktrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok [N100](#).

Parkering

Teknisk forskrift (TEK17) § 8-8 krever at bygning med boenhet med krav om heis, byggverk med krav om universell utforming og uteareal for allmennheten, skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det må være tilstrekkelig, men alltid minst én parkeringsplass for forflytningshemmede der det anlegges parkeringsplasser.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav om at parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang, skal ha tilfredsstillende belysning og skal være tydelig skiltet og merket. Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Tilgrensende areal kan eventuelt benyttes ved ut- og innstigning dersom man ikke må oppholde seg i trafikkert sykkel- eller kjøreveg. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok [V129 Universell utforming av vegger og gater](#), kapittel 7.6

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021](#) og [veileder M-2061 \(oppdatert 2024\)](#).

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: [Støysoner for riks- og fylkesveger](#).

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».

Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan](#) og [veileder](#).

Reguleringsplanen må forklare og vise hvordan universell utforming blir ivaretatt. Målet er å sikre at flest mulig kan bruke transportsystemet på en likestilt måte. Universell utforming er en effektiv strategi for å oppnå dette, da det fremmer likestilling i bruk og sørger for at de innførte kvalitetene i transportsystemet kommer flest mulig til gode. Universell utforming sikrer at alle brukere blir ivaretatt. Krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede er omtalt under punktet om parkering.

Universell utforming er tatt inn som en generell retningslinje i punkt 3.15 i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* omtales universell utforming som et viktig prinsipp i samfunns- og arealplanleggingen. Det nevnes spesielt i forbindelse med tilrettelegging av bygninger og uteområder, samt i planleggingen av skoleveger, aktivitetsvennlige nærmiljøer og offentlige tjenester.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

John Francis Almeida
fungerende seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, Hauges gate 89, 3019 DRAMMEN
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ASPLAN VIAK AS AVD ÅL, Sundrejordet 4, 3570 ÅL

Asplan Viak AS
Sundrejordet, Sundretunet 4
3570 ÅL

Vår dato: 12.06.2025

Saksbehandler: Astrid Flatøy/

Vår ref.: 202510517-2 Oppgis ved henvendelse 22959768/asfl@nve.no

Deres ref.: 620459-06

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Revisjon av områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, Geilo - Hol kommune

Vi viser til brev datert 30.04.2025. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med revisjon av Områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde, Geilo. Formålet med planarbeidet er å blant annet å innarbeide tre eldre reguleringsplaner i områdeplanen (planID 4023, 4029 og 4099).

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

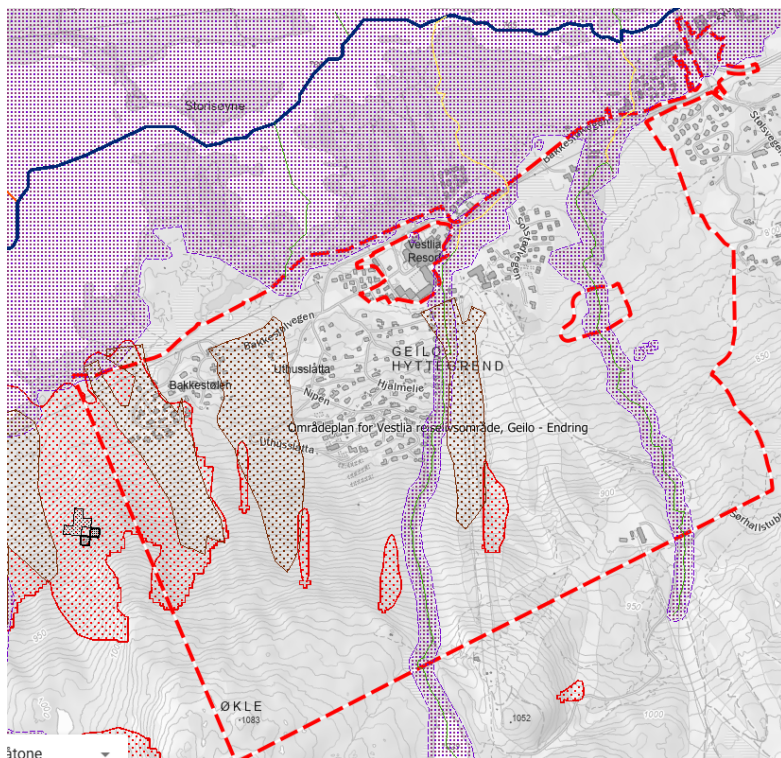
NVE Veileder 2/2017 [«Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#) gjør greie for hva som skal til for at NVEs sektorinteresser skal være tilstrekkelig ivaretatt i arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVEs innspill

Vi viser til NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.



NVEs kartløsninger viser at planområdet er utsatt for flom- og skredfare. Åpnes det for direkte utbygging i flom- eller skredutsatte områder, må faren være utredet og avklart før planen blir vedtatt.



Utklippet viser flomfare (blått), snøskred (rødt) og jord- og flomskred (brunt)

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må



være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Asplan Viak AS

Kopimottakere:

HOL KOMMUNE

Asplan Viak AS
Sundretunet, Sundrejordet 4
3570 ÅL

Deres ref: 620459-06
Vår ref: 2025/110723
Dato: 23.05.2025

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid - revisjon av områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde - Geilo - Hol kommune

Viser til brev datert 30.04.2025 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid, deres ref.: 620459-06.

Mattilsynets rolle:

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Saksopplysninger:

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre en reguleringsendring av områdeplan for Vestlia reiselivsområde (PlanID 4181). Det er ønskelig å øke utnyttelsesgraden for feltene BFT 1-7 (Vestlia Resort). Området er i gjeldende plan satt av til fritids- og turistformål, herunder fritidsboliger for utleie og salg, samt hotell/vertshus med mer.

Mattilsynets innspill:

Til dette oppstartsvarselet vil vi henvise til [Mattilsynets veileder for hva som må være med når reguleringsplaner kommer på høring](#) (benytt koplingen). Dette for å sikre at reguleringsplanen ivaretar de hensynene Mattilsynet er satt til å se etter når reguleringsplanen kommer på høring.

Vi forventer at punktene vi peker på kommer tydelig frem når planen kommer på høring.

Vi ønsker å holdes orientert i den videre planprosessen.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Anita Klemensdottir
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

HOL KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

LARS PETTER WALDØ-JENSEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Vedlagte kart og planskisser er av svært dårlig kvalitet, det er vanskelig å orientere seg i kartene/vedleggene når det kommer til detaljer.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_LARS PETTER WALDØ-JENSEN_20250430_222156.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

CHRISTIAN J MATHIASSEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Hei, Vedlagt finner dere Sameiet Vestlia Hyttetun sine merknader/innspill til reguleringsplanarbeid for Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo i Hol kommune.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_CHRISTIAN J MATHIASSEN_20250603_192613.pdf

Vedlegg_CHRISTIAN J MATHIASSEN_Høringsinnspill_ Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181).pdf

Til: Asplan Viak AS, Hol kommune

E-post: nina.ask@asplanviak.no, postmottak@hol.kommune.no

Fra: Sameiet Vestlia hyttetun (Bakkestølvegen 107-131, Felt d-BFR1), Geilo

Dato: 3. juni 2025

Sak: Høringsinnspill – Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo' – Bekymringer knyttet til felt d-BFT4

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Innledning</i> | 2 |
| 1.1 | Bakgrunn og overordnede vurderinger | 2 |
| 1.2 | Realiteten i forslaget | 3 |
| 1.3 | Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt | 4 |
| 2 | <i>Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav</i> | 7 |
| 2.1 | Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav | 7 |
| 2.2 | Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger | 7 |
| 2.3 | Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt | 8 |
| 2.4 | Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen | 8 |
| 2.5 | Konsekvenser for vann og avløp | 8 |
| 2.6 | Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss | 9 |
| 3 | <i>Økning av antall enheter i områdeplanen</i> | 9 |
| 3.1 | Overordnet vurdering av antall enheter | 9 |
| 3.2 | Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling | 10 |
| 3.3 | Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav | 10 |
| 3.4 | Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune | 10 |
| 3.5 | Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter | 11 |
| 4 | <i>Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området</i> | 11 |
| 4.1 | Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad | 11 |
| 4.2 | Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 12 |
| 4.3 | Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 13 |
| 5 | <i>Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4</i> | 14 |
| 5.1 | Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser | 14 |
| 5.2 | Bakgrunn for byggegrensene | 14 |
| 5.3 | Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107 | 15 |
| 5.4 | Bevaring av myrområdet | 15 |
| 5.5 | Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens | 18 |
| 5.6 | Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2 | 19 |
| 5.7 | Generelle betraktninger | 19 |
| 6 | <i>Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1</i> | 20 |
| 6.1 | Overordnet vurdering av harmonisering | 20 |
| 6.2 | Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4 | 20 |
| 6.3 | Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1 | 21 |
| 6.4 | Forholdet til Grannelova § 2 | 22 |
| 6.5 | Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen | 23 |
| 6.6 | Andre vesentlige ulemper | 24 |
| 7 | <i>Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID 4023, 4029, 4099)</i> | 24 |
| 8 | <i>Oppsummering og konklusjon</i> | 25 |
| 8.1 | Oppsummering og konklusjon | 25 |

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og overordnede vurderinger

Dette høringsinnspillet fremmes på vegne av Sameiet Vestlia hyttetun, som representerer eierne av de 13 fritidsboligene lokalisert i Bakkestølvegen 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131. Disse eiendommene utgjør felt d-BFR1 innenfor rammen av Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021 med PlanID 4181. Eiendommene er direkte berørt av de foreslåtte endringene i Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, PlanID 4181. Innspillet adresserer de samlede konsekvensene av to separate, men funksjonelt sammenkoblede, planinitiativ: ett fra Vestlia Resort AS (Bakkestølvegen 81 AS) som primært fokuserer på en betydelig økning i utnyttelsesgraden for delfeltene d-BFT1-7, og ett fra SkiGeilo AS (på vegne av grunneiere og utbyggere) som omhandler revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur, ny atkomst til Økle, og andre justeringer innenfor planområdet. Begge initiativene er varslet samlet av Hol kommune og Asplan Viak AS den 30.04.2025, med frist for innspill 11. juni 2025.

Det er avgjørende at disse to initiativene ikke vurderes isolert av kommunen. En slik fragmentert tilnærming, som kan antydes av separate oppstartsmøter og separate vurderinger av KU-plikt, vil medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Sameiet Vestlia hyttetun uttrykker med dette sin dypeste og velbegrunnede bekymring, samt fremmer formelle innsigelser mot de signaliserte intensjonene om en vesentlig intensivering av utbyggingen innenfor planområdet, og da spesielt i delfelt d-BFT4 som grenser direkte mot og ligger umiddelbart foran våre eiendommer. De foreslåtte endringene, slik de er signalisert, vil medføre betydelige og uakseptable negative konsekvenser for våre eiendommers bokvalitet, bruksverdi og økonomiske verdi.

Det er et faktum at Områdereguleringsplan 4181 ble vedtatt så sent som 02.09.2021, etter en omfattende planprosess. Denne planen innebar allerede en økning i fastsatt utnyttelsesgrad fra 30% BYA til 40% BYA for det aktuelle feltet d-BFT4. Forslaget om en ny økning på hele 50% i tetthet (fra 40% til 60% BYA) for d-BFT1-7, så kort tid etter en nylig avsluttet planprosess, fremstår som opportunistisk og undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet nedfelt i PBL §1-1. Det signaliserer en manglende respekt for nylig fattede vedtak og de forutsetninger som lå til grunn for disse. En slik rask og omfattende endring tyder på en potensiell mangel på langsiktig strategisk visjon fra utbyggernes side, eller en kortsiktig tilnærming som prioriterer utbyggers interesser over samfunnets behov for stabilitet og forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Videre er det verdt å merke seg at planinitiativet fra Vestlia Resort om å øke BYA fra 40% til 60% i utgangspunktet møtte motstand i kommunens politiske organer; Kommuneplanutvalget (KPU) ønsket først ikke å vurdere det, før Kommunestyret med knapp margin (11 mot 10 stemmer) vedtok å vurdere endringen. Dette understreker at den foreslåtte økningen i BYA er omstridt og på ingen måte en ukontroversiell justering.

Det må også vektlegges at samtlige av de berørte fritidsboligene på eiendommen d-BFR1 opprinnelig ble utskilt og solgt av aktører med nær tilknytning til Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer (d-BFT4), som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvalitetene – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var

avgjørende ved kjøp av våre eiendommer.

Vi er på ingen måte enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad". Dette høringsinnspillet vil dokumentere det motsatte.

1.2 Realiteten i forslaget

Det er viktig at Hol kommune har klart for seg at **den foreslåtte byggingen på Vestlia Resort innebærer en økning fra 900 til 1270 enheter i områdeplanen** (se pkt. 4.2.2). Dette innebærer en økning på 41% utover dagens godkjente antall enheter. Vi kan ikke se at tilsendt materiale p.t. inneholder en tilstrekkelig konsekvensvurdering for en slik økning. Vi kan heller ikke forstå at Hol kommune skal kunne tillate en slik økning når det så sent som i 2020 ble vedtatt å bygge 900 enheter i planområdet. Ingen av disse enhetene er p.t. realisert og Sameiet Vestlia Hyttetun kan ikke forstå at det kan være nødvendig å øke antall enheter før man kjenner konsekvensen av å bygge de 900 første enhetene. Som vi senere vil påpeke så er vi sterkt i tvil om den faktiske utnyttelsen på d-BFT1-7, men det må uansett påpekes at **INGEN av de 900 enhetene i dagens områdeplan er tiltenkt å bygges på d-BFT1-7**. Vi mener at utbyggere må forholde seg til antall godkjente enheter i områdeplanen primært og tillatt BYA på den enkelte tomt sekundært, dvs. at BYA er med på å regulere størrelsen på enhetene (byggene) som oppføres og ikke antall enheter.

1.2.1 Manglende helhetlig konsekvensutredning

De samlede endringene som foreslås gjennom Vestlia Resorts initiativ for økt utnyttelse og SkiGeilos initiativ for endrede rekkefølgekrav og infrastrukturjusteringer, representerer en betydelig endring av Områdereguleringsplan 4181. Det er Sameiets klare oppfatning at disse endringene, vurdert samlet, utløser krav om en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning (KU) i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunens foreløpige vurdering, som fremkommer i referat fra oppstartsmøte med Vestlia Resort 1, om at KU ikke utløses fordi den isolerte økningen i bruksareal (BRA) for Vestlia Resort er under 15.000 m², er basert på en fragmentert og utilstrekkelig analyse. Tilsvarende vurdering for SkiGeilos initiativ lider av samme svakhet. KU-forskriften §6 fastslår at områdeplaner skal ha KU dersom planen fastsetter rammer for tiltak som er listet opp i vedlegg I eller II av denne forskriften. Videre sier §8 at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal KU-utredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurdert etter kriteriene i §10.

Den samlede økningen i BRA, antall nye enheter (anslagsvis inntil 370 nye enheter kun fra Vestlia Resorts økning, i tillegg til potensialet fra SkiGeilos endringer og eventuell innlemming av eldre planer), økt trafikkbelastning, økt press på allerede anstrengt vann- og avløpsinfrastruktur, samt den betydelige negative påvirkningen på naturverdier (spesielt myrområder) og bokvalitet for eksisterende beboere, vil med stor sannsynlighet overstige tersklene for "vesentlige virkninger". En oppsplitting av planinitiativene, slik det her legges opp til, kan fremstå som en strategi for å unngå den grundige granskningen en full KU ville medført. Dette undergraver formålet med KU-forskriften, som er å sikre et best mulig, helhetlig beslutningsgrunnlag for tiltak med potensielt store virkninger, og svekker offentlig innsyn og medvirkning i henhold til PBL §5-1.5

Plan- og bygningsloven §1-1 understreker målet om bærekraftig utvikling og at konsekvenser av planer skal beskrives. PBL §3-1 pålegger planlegging å ivareta en rekke hensyn, inkludert miljøvern, naturgrunnlag, estetikk og samfunnsmessige konsekvenser. En manglende helhetlig KU vil være i strid

med disse grunnleggende prinsippene. Vi krever derfor at det utarbeides en samlet KU for alle foreslåtte endringer i PlanID 4181 før planen behandles videre.

1.3 Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt

For å sikre at utviklingen av felt d-BFT4 skjer på en måte som respekterer etablerte naboforhold, ivaretar områdets karakter, bevarer verdifull natur og minimerer de negative konsekvensene for eiendommene i d-BFR1, fremmes følgende konkrete og begrunnede krav til reguleringsplanen. Disse tiltakene må spesielt gjelde for den nord-vestlige sonen av d-BFT4, definert som et belte på minimum 30-50 meter fra grensen mot d-BFR1:

| Tiltak | Foreslått Løsning | Begrunnelse | Støttedokumentasjon/ Referanser |
|---|--|--|---|
| Helhetlig Konsekvensutredning (KU) | Det må utarbeides en fullstendig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for de samlede endringene som følger av Vestlia Resorts og SkiGeilos planinitiativ. | Sikre et helhetlig og opplyst beslutningsgrunnlag for alle vesentlige virkninger på miljø og samfunn, i tråd med lovens intensjoner. Unngå fragmentert vurdering. | KU-forskriften §§ 6, 8, 10; PBL §1-1, §3-1; NML §10. |
| Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav | Ingen endring av innslagspunkter for rekkefølgekrav før juridisk bindende, solidarisk utbyggingsavtale for hele planområdet er på plass. Nye, uavhengige trafikk- og VA-analyser må foreligge og godkjennes. | Sikre realisering av nødvendig infrastruktur før ytterligere belastning. Unngå at utbyggere unndrar seg ansvar. | PBL Kap. 17 (Utbyggingsavtaler); PBL §12-7 nr. 10 ; (pkt 2); (SkiGeilos eget argument for utbyggingsavtaler). |
| Vann og avløp (VA) i rekkefølgekravene | Det må fremlegges en uavhengig, offentlig og garantert plan for tilstrekkelig VA-kapasitet for <i>all</i> planlagt og foreslått utbygging <i>før</i> planen vedtas. Rekkefølgekrav må sikre kapasitet <i>før</i> tilknytning. | Sikre at VA-kapasiteten ikke overskrides, jf. gjentatte bekymringer fra Statsforvalteren og krav i Vannforskriften. | Statsforvalterens uttalelser; Vannforskriften §12. |
| Totalt antall fritidsenheter i Områdeplanen | Ingen økning utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt i Områderegulering 4181. | Mangel på dokumentert behov; Hol kommunes store tomterese; konflikt med Konseptplanens mål om destinasjonsutvikling; utredede konsekvenser for eksisterende eiere. | Konseptplanen for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Kontrollmåling BYA på d-BFT1-7 | Uavhengig tredjepart må kontrollmåle og beregne dagens faktiske BYA på d- | Avklare reelt utgangspunkt for vurdering av økt | pkt 4.1.1, 4.2.1 |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | BFT1-7 før videre politisk behandling av forslag om bygging på d-BFT1-7 og økt BYA på samme område. | utnyttelse. Sikre at beslutninger tas på korrekt faktagrunnlag. | |
| BYA (%) på d-BFT1-7 | Maksimalt 40% | Samsvar med vedtatt Områderegulering 4181; unngå overdreven fortetting nærmest eksisterende lav bebyggelse; redusere bygningsvolumer og massivitet. | Vedtatt Områderegulering PlanID 4181 (02.09.2021); Planinitiativ Vestlia Resort |
| Avklare forholdet mellom antall enheter i planene og BYA | Beholde 900 enheter , dvs. ingen økning i forhold til dagens plan. Presisere i Områdeplanen at man ikke kan fravike fra maksimalt antall enheter i planen selv om BYA på den enkelte tomt skulle tillate det. | Foreslått utbygging på d-BFT1-7 innebærer en økning fra 900-1270 enheter (41%) i områdeplanen. Unødvendig mtp. urealisert tomterese i Hol kommune generelt og i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde spesielt. | Konseptplanen for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Maksimal mønehøyde (m) i d-BFT4 (nord-vestlig og vestlig sone) mot d-BFR1 | Maksimalt 5,5 meter , tilsvarende KPA-norm for spredt fritidsbebyggelse, alternativt maksimalt én etasje over gjennomsnittlig planert terreng. Innføre trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR1. | Drastisk reduksjon nødvendig for å harmonisere med skala i d-BFR1 (1-etasjes hytter); minimere tap av utsikt og lys; sikre landskapstilpasning; unngå visuell dominans. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.3 ; Eksisterende bebyggelse i d-BFR1 PBL §1-1 (estetikk) |
| Avstand/Byggegrense | Overholdelse av eksisterende byggegrenser mot d-BFR1 og d-G2. For bygg over 4m mønehøyde, ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. Presisering om at avstand regnes til ytterkant balkong (byggets fotavtrykk). | Skape nødvendig buffersone; bevare vei og myr; sikre åpenhet og utsynslinjer; redusere innsyn og følelse av innebygging; minimere skyggevirking. | Generelle planprinsipper; Grannelova §2 |
| Vern av myrområde (1.5 daa i nord-vestre del av d-BFT4) | Fullstendig bevaring. Området tas ut av utbyggingsformål (BFT) og reguleres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller Hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Ingen terrenginnrep. | Sikre varig vern i tråd med føringer for våtmark. Sikre myras økologiske og klimatiske verdi. | KPA-utkast 2024-2036 3.1.4.4 ("Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder"; Naturmangfoldloven (§§1, 6, 8, 9, 10); Statlige Planretningslinjer (SPR) for klima/energi og arealbruk/mobilitet; Nasjonale føringer; Kommunedelplan Naturmangfold Hol (KDPN) Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) §4.4.5 |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Føringer fra Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus |
| Håndtering av ulovlig myrinngrep på d-BFT4 og d-G2 | Umiddelbar stans av eventuelle pågående arbeider. Pålegg om full tilbakeføring av berørte myrområder i d-BFT4 til opprinnelig, dokumenterbar tilstand, for tiltakshavers regning. Kommunen må vurdere anmeldelse for brudd på PBL og NML. | Håndheve gjeldende plan og lovverk; forhindre presedens for ulovlige tiltak; gjenopprette naturverdier. | PBL; NML; (pkt 5.7) |
| Plassering og utforming av bebyggelse på d-BFT4 | Spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene om bygningers plassering (lengst mulig øst i d-BFT4), orientering, volumoppdeling (mindre enheter), takform (f.eks. pulttak med fall mot øst), materialbruk. | Aktivt minimere negativ påvirkning på lys, utsikt, innsyn for d-BFR1. Sikre god arkitektonisk og landskapelig tilpasning. | KPA 2024-2036 utkast prinsipper for landskapstilpasning og estetikk (§3.2.1.1); PBL §1-1. |
| Type bebyggelse på d-BFT1-7 | Det bør kun tillattes nye varme senger (hotellrom) og ikke «salg og tilbakeleie» av fritidsleiligheter på d-BFT1-7 | Oppfylle Konseptutredningens formål om at Områdeplanen ikke skal være «kun salg av fritidsboliger» | 2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia Reiselivsområde» |
| Krav til dokumentasjon (før politisk vedtak) | Detaljerte, verifiserbare 3D-visualiseringer fra flere punkter på d-BFR1, lys-/skygge-diagrammer for alle årstider, dagslysanalyser for berørte hytter. Må godkjennes av kommunen. | Sikre objektivt og dekkende beslutningsgrunnlag for konsekvenser for d-BFR1. Nødvendig for reell vurdering av tap av bokvalitet. | Tidligere krav i høringsinnspill; Alminnelig krav til opplyst sak |
| Håndtering av overvann | Detaljert plan for overvannshåndtering som sikrer at avrenning fra d-BFT4 ikke påfører skade eller ulempe på d-BFR1 eller myrområdet. | Forhindre erosjon, fuktskader og forringelse av myras hydrologi. | KPA 2024-2036 utkast krav om VA-plan ved nye reguleringsplaner |
| Belysning | Strengt krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastets §3.2.1 pkt. 10: begrenset til inngangsparti, ingen lysspredning utover/oppover, ingen frittstående belysning. | Minimere lysforurensning, bevare nattemørke, redusere sjenanse for naboer og dyreliv. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.1.2; Negativ påvirkning av lysforurensning |

Denne tabellen oppsummerer våre minimumskrav. Den gir kommunen et klart og handlingsorientert grunnlag for å revidere planforslaget. Ved å innarbeide disse kravene, kan kommunen sikre en utvikling

som i større grad respekterer både eksisterende beboere og viktige naturverdier, samtidig som den legger til rette for en mer forutsigbar og tillitsvekkende planprosess.

2 Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav

2.1 Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav

Når det gjelder endret innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen så er vi uenige i at innslagspunktet for disse to kravene skal endres uten at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Vi krever at disse trafikkmålingene gjennomføres av en uavhengig 3. part og i regi av Hol kommune. Det er viktig at trafikkmålingene dekker tidspunkter med høytrafikk da det i disse tidspunktene kan være mellom 30-90 minutter kø fra Vestlia Resort til krysset fv40.

Vi mener også at dersom Vestlia Resort skal bygge 370 enheter (se pkt. 4.2.2) i tillegg til de 900 enheten som allerede er godkjent, så må det gjøres nye konsekvensvurderinger og en ny vurdering av rekkefølgekravene, spesielt for vann og avløp.

På generell basis så mener vi at dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for finansiering er på plass. Det må presiseres ytterligere at rekkefølgekravene er gjeldende «solidarisk» for alle utbyggerne i området og det bør kreves en bedre koordinering utbyggerne imellom. Vi mener at det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som viser trinnsvis utbygging og sikrer realisering av rekkefølgekravene. Det finnes dessverre for mange eksempler på utbyggere som løper i fra rekkefølgekravene etter at de har vunnet gjennom i kommunestyrene med sine planer og vi håper at Hol kommune sikrer seg mot dette.

2.2 Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger

Som artikkelserien i Hallingdølen i januar 2025 belyste så er det store trafikale problemer i Vestlia knyttet til stengning av skibakken, men vi er ikke enige i konklusjonen om at problemet oppstår kun på grunn av rundkjøringen i Geilo sentrum. Vi observerer at selv når trafikken flyter på fv40 så kan det være saktegående kø fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Vi registrerer at den trafikkanalysen som nylig ble gjennomført av Sweco på oppdrag fra Hol kommune ikke egner seg til de trafikale vurderingene rundt innslagspunkt for rekkefølgekravene, da denne trafikkanalysen forutsetter at rundkjøring fv40 er på plass.

Vi støtter derfor at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Siden forrige trafikkanalyse i 2018 er det en rekke forhold som påvirker tallene. Vestlia Resort har oppført to bygg med til sammen 36 nye leiligheter, det er bygget ca. 20 nye chaletter i Uthusslåtta, parkeringen ved SkiGeilo sitt baseområde i Vestlia er doblet i størrelse og i tillegg kommer øvrig bygging i nærområdet som f.eks. den kraftige utbyggingen i området rundt Highland.

Vi legger derfor til grunn at det ikke bare gjøres en skrivebordsøvelse med fremskrivning av tall, men at det gjennomføres faktiske trafikkmålinger. For å få frem et korrekt bilde av den maksimale trafikkbeklastningen mener vi at trafikkmålingene må foretas i vintersesongen 2025/2026. Hvis man f.eks. benytter påsken 2025 til målinger så er den ikke representativ da snømangel medførte lavere belegg på

hotellene, færre folk på hyttene og mindre folk i alpinanlegget i Vestlia. Vi mener derfor at målingene bør utføres rundt jul/nyttår 2025, helgen mellom uke 8 og 9 i 2026 og på helligdagene i påsken 2026. Vi erfarer at trafikkbelastningen er størst i perioden 30 min før alpinbakken stenger til 90 min etter stengetid, på dette tidspunktet står trafikken bom stille fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40.

2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt

Vi er generelt skeptiske til å endre innslagspunkt på rekkefølgekravene på grunn av usikkerhet rundt om kravene blir innfridd. I Hallingdølen kunne vi 21. mars 2025 lese at "Milliardutbygginga slapp unna krava" - en sak om at utbyggere i Hemsedal slapp unna rekkefølgekravene fordi de ble fjernet av politikerne underveis i prosessen. Vi stiller oss spørsmål om det samme nå er i ferd med å skje i forbindelse med denne områdeplanen. Når vi i tillegg leser i Hallingdølen den 12. April 2025 at Hol kommune har en "Kamp i retten for 15 millionar" ifm. at en utvikler på Solhovda mener at kommunen har stilt ulovlige rekkefølgekrav, så stiller vi oss spørsmål om hvorvidt rekkefølgekravene i dagens områdeplan vil bli innfridd i sin helhet.

Det er ikke urimelig å anta at utbyggerne i området vil kunne oppnå en gevinst i milliardklassen, basert på en utvikling av 900 enheter, og det er dermed rimelig at det er utbyggerne som bærer risiko rundt realisering av rekkefølgekravene. Dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for å få finansiering er på plass.

Etter vår forståelse har Hol kommune tidligere bedt utbyggerne lage en plan for å vise utviklingen av området trinnvis. Vi antar at denne forespørselen ble gitt med tanke på sikkerhet for at rekkefølgekravene skal bli innfridd og slik at ikke den som bygger til sist sitter igjen med alle kravene. Vi mener at Hol kommune burde stå på kravet om en slik plan for trinnvis utbygging, gjerne kombinert med en forpliktende avtale utbyggerne imellom som viser hvilken fordelingsnøkkel de skal ha på kostnadene ved innfrielse av rekkefølgebestemmelsene.

Mangelen på en trinnvis utviklingsplan, antallet søknader om dispensasjoner fra rekkefølgekrav og nå denne revisjonen av områdeplanen viser at utviklerne p.t. ikke er villig til å ta risiko på finansiering av rekkefølgekravene. Som grunneiere i Hol kommune mener vi at det ikke er godt nok at Hol kommune tar utbyggerne på deres ord om at rekkefølgekravene skal bli innfridd. Det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som sikrer realisering av rekkefølgekravene.

2.4 Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen

Vi vil komme tilbake den storstilte utbyggingen av Vestlia Resort i pkt. 3, men det er viktig at forslagsstillerne merker seg at Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde gjelder alle utbyggere innenfor det definerte området. Dette innebærer at eventuelle nye hotellrom og fritidsleiligheter på Vestlia Resort ikke kommer i tillegg, men skal telle med i antall enheter uavhengig av hvor innslagspunktet for det enkelte rekkefølgekrav settes.

2.5 Konsekvenser for vann og avløp

Det er vel dokumentert at avløpskapasiteten i Hol kommune, spesielt for Geilo, er under press.

Statsforvalteren har gjentatte ganger påpekt dette:

- I høringsuttalelse til KPA 2024-2036 skriver Statsforvalteren: "Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp... " Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12".
- Statsforvalteren understreker viktigheten av rekkefølgebestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har kapasitet *før* tilknytning av nye utbygginger.
- Selv om Geilo renseanlegg overholdt kravene i 2021, er dette historiske data, og bekymringen gjelder fremtidig kapasitet med den massive utbyggingen som allerede er godkjent i Områderegulering 4181 (900 enheter), *før* en eventuell ytterligere intensivering. Å tillate ytterligere 370 enheter uten en dokumentert og garantert løsning på avløpsutfordringene er uforsvarlig.

Den økte bygningsmassen vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur som adkomstveier (Bakkestølvegen), vannforsyning og parkeringsplasser. Planinitiativet fra Vestlia Resort nevner generelt at "Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet", men dette er ikke en tilstrekkelig garanti. De vurderingene som ligger til grunn for dagens Områdeplan er gjort på basis av 900 enheter og vi krever derfor at det gjennomføres en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for den samlede belastningen på all relevant infrastruktur (vann, avløp, vei, parkering) som følge av den foreslåtte intensiveringen i d-BFT1-7, sett i sammenheng med allerede vedtatt utbygging i Vestlia.

2.6 Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss

Når det gjelder de trafikkreduserende tiltakene avgiftsbelagt parkering og skibuss så mener vi at dette er irrelevante argumenter å ta med i vurdering av rekkefølgekravene, siden trafikken har økt betraktelig i området selv med disse tiltakene på plass. Når det gjelder avgiftsbelagt parkering så observerer vi at betalingsviljen er stor siden parkeringen i Vestlia er godt belagt. Vi observerer at innføring av parkeringsavgift har medført at antallet biler som har «drop-off» har økt og at det foregår mye «gratisparkering» ved Vestlia Resort og videre vestover i Bakkestølvegen. Skibussen er utvilsomt en suksess, men den er først og fremst en shuttlebuss på dagtid med flest avganger mellom kl 10:30 og 15:00 (16:00). Vi observerer at de trafikale problemene er størst rundt skianleggets stengningstid og at skibussen dermed ikke er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

3 Økning av antall enheter i områdeplanen

3.1 Overordnet vurdering av antall enheter

Vi er uenige i at det er behov for å øke antall enheter i Områdeplanene for Vestlia Reiselivsområde fra 900 til 1270 enheter.

Vi mener at Områdeplanen allerede er i brudd med forutsetningen fra Konseptplanen om at planen "har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter". En utvidelse av antall enheter representerer kun de økonomiske interessene til et fåtall grunneiere/ utviklere i området. Dersom antall enheter skal økes forventer vi at Hol kommune gjør en grundig jobb med å kartlegge interessene til samtlige grunneiere og eiere av bolig/fritidsboliger i området, herunder de negative konsekvensene for disse.

Vi mener at «trykket» på ett og samme område blir stort nok med 900 enheter og mener at Hol kommune bør avvente å utvide antall enheter til dagens vedtatte utbygging er ferdigstilt og samtlige rekkefølgekrav

er innfridd.

3.2 Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling

I Konseptplan for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde" fra 2016 står det følgende i pkt. «1.1 Formålet med konseptprosessen»:

«Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsheter.»

I gjeldende områdeplan ligger det allerede inne 900 enheter fordelt på både varme og kalde senger og vi kan ikke se behovet for å gå utover disse 900 enhetene som har ligget som en maksimal utbygging i Vestlia Reiselivsområde siden planarbeidet startet. Vestlia Resort var selv en del av det opprinnelige planarbeidet som ligger til grunn for dagens områdeplan og er i så måte omfattet av de 900 enhetene som er planlagt utbygd.

Vi mener at både den gjeldende områdeplanen og de foreslåtte endringene ikke lenger oppfyller formålet om destinasjonsutvikling i Konseptplanen. Konseptplanens avsnitt 3.5 slo fast at "kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament for å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur". Vår antagelse er at kostnadene er lavere i dag enn ved oppstart av planarbeidet tilbake i 2016. I de opprinnelige skissene lå det blant annet inne et forslag om en sort løype med tilhørende skiheis i området Økle som ble tatt ut av planen uten at det medførte en reduksjon i antall enheter. Med mer enn en halvering av løypeutbyggingen og en utsettelse av de rekkefølgekravene som bærer preg av destinasjonsutvikling (skibru over Bakkestølvegen og helårskrysning av Ustedalsfjorden) så mener vi at områdeplanen allerede er i brudd med formålet i konseptplanen. Kulvert ved Geilo kirke, rundkjøring fv40 og øvrig infrastruktur fremtvinges av økt trykk på vei, vann og avløp i forbindelse med utbyggingen og kan i så måte ikke regnes som "destinasjonsutvikling".

Med bakgrunn i allerede godkjente 900 enheter så mener vi at det burde være mer enn nok økonomi i dagens områdeplan til å dekke «destinasjonsutvikling». En ytterligere utvidelse med 370 enheter i områdeplanen mener vi kun har som formål å selge "fritidsheter", altså økonomisk gevinst for private aktører. I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvens-utredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. I konsekvensutredningen er kostnaden for rekkefølgekravene nøye vurdert og konklusjonen var at 900 enheter ville dekke de rekkefølgekrav som var gjeldende.

3.3 Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav

En ytterligere grunn til å avvente med å utvide antall enheter er usikkerheten knyttet til om rekkefølgekravene blir innfridd, ref. pkt. 2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt. Vi mener at en utvidelse av planene ikke bør vurderes før de første 900 enhetene er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd.

3.4 Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune

Ifølge de tallene vi har funnet er det i dag over 6000 fritidsboliger (hytter og leiligheter) og en tomtereseve på 4600 fritidsboliger i Hol kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har også i sin uttalelse til KPA 2024-2036 påpekt at: «Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår

kommunen likevel mange nye områder..." Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.» Vi kan dermed ikke se at det er mangel på utbyggingsmuligheter i kommunen. Områdeplanen la i 2021 opp til at 900 av disse fritidsboligene skulle komme i Vestlia, dvs. at nesten 20% av reserven skal realiseres i ett og samme område. En så kraftig økning vil helt klart redusere opplevelsesverdien for de allerede eksisterende fritidsboligene i området både i byggeperioden og i etterkant. Vi mener derfor at Hol kommune ikke bør tillate en økning i antall enheter innenfor planområdet før vi får erfaring med hvilke konsekvenser den allerede vedtatte utbyggingen gir.

3.5 Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvensutredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. Denne konsekvensutredningen har blitt lagt til grunn for kommunens vurderinger. Vi finnes det betimelig at i et dokument på 65 sider så forekommer ordene «negativ/negativt» 2 – to – ganger i dokumentet. Vi savner en vurdering av konsekvensene (positive og negative) for de som allerede har fritidsboliger i Vestlia Reiselivsområde.

Når det kommer til stykket så påvirker ambisjonene til noen veldig få grunneiere (utviklere) opplevelsen til veldig mange grunneiere og eiere av fritidsleiligheter i området. Det er de eksisterende eierne av fritidsboliger i området som skal leve med konsekvensen av den voldsomme utbyggingen. Opplevd kvalitet vil bli forringet både i en bygge- og anleggsperiode over mange år, men også som følge av en voldsom permanent nedbygging av naturkvalitetene og økt press på nærområdet. Når konsekvensen av den allerede vedtatte utbyggingen for både lokale og hytteeiere avfeies med en setning på s. 41 i konsekvensutredningen så er det tydelig at konsekvensutredningen, som er utført på bestilling fra utbyggerne, kun støtter utbyggerens sak.

Vi krever at Hol kommune, i tråd med PBL §1-1 (konsekvenser skal beskrives) og §5-1 (medvirkning), sørger for en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig kartlegging av de negative konsekvensene for eksisterende eiere og nærmiljøet før en eventuell økning i antall enheter utover de allerede vedtatte 900 vurderes.

En utvikling som primært fokuserer på å maksimere antall salgbare enheter uten tilstrekkelig hensyn til fellesressurser (natur, utsikt, infrastrukturkapasitet) og langsiktig bærekraft, er ikke i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommunen har et forvaltningsansvar for disse fellesressursene.

4 Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området

4.1 Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad

Sameiet motsetter seg på det sterkeste den foreslåtte økningen i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40% til 60% for feltene d-BFT1-7. Vi mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40% og at skissene som presenteres for utvikling i henhold til gjeldende plan er misvisende. Vi anmoder at Hol kommune leier inn en uavhengig 3. part for kontrollmåling og beregning av dagens BYA på d-BFT området. Med en foreslått økning på 270 enheter på Vestlia Resort, i tillegg til en oppføring av ny hotellfløy, så blir

den reelle økningen av antall enheter på 320-370 enheter. Den reelle økningen i områdeplan blir da 1220-1270 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi mener at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.2 Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.2.1 Vurdering av dagens faktiske utnyttelsesgrad på d-BFT området

Området d-BFT hadde før 2021 en tillatt utnyttelsesgrad på 30%. I forbindelse med utbygging av Bakkestølvegen 81 i 2017 ble det gitt dispensjon til en utnyttelsesgrad på 31,5% (se brev fra Hol kommune til Link Arkitektur AS den 17.02.2017 med referanse 16/05041- 9). Med vedtakelsen av Områdereguleringsplan 4181 i 2021 ble tillatt BYA for d-BFT-området økt til 40%, samtidig som d-BFR1 (Sameiets område) og d-BUT1-3 ble tatt ut av beregningsgrunnlaget.

Tomten d-BFR1 hadde på tidspunktet hvor tomten ble tatt ut av beregningsgrunnlaget en faktisk utnyttelsesgrad på 18%, mens d-BUT1-3 hadde en faktisk utnyttelsesgrad på 0%. Ifølge kommunens kartgrunnlag er summen av tomtene d-BFT1-7 er 32.519 kvm, mens d-BFR1 er 7.355 kvm og d-BUT1-3 er 3.898 kvm. Etter våre beregninger er dermed utnyttelsesgraden på d-BFT1-7 38,23% og vi mener derfor at omfanget av utbygging som er vist i Fase 1 for Vestlia Resort er basert på et misvisende grunnlag.

Dette betyr at det gjenværende utbyggingspotensialet innenfor gjeldende plan (40% BYA) er betydelig mindre enn det som fremstilles i Vestlia Resorts planinitiativ for "Fase 1", som anslår ca. 12.000 m2 nytt BRA. En økning på 12.000 m2 BRA vil, avhengig av antall etasjer, kreve en betydelig større BYA-andel enn de resterende 1,77% (ca. 575 m2 BYA) opp til 40%-grensen.

Vi krever at Hol kommune engasjerer en uavhengig tredjepart for kontrollmåling og beregning av dagens faktiske BYA på d-BFT-området før videre behandling av saken.

4.2.2 Antall enheter på d-BFT området

Som påpekt under pkt. 3.1.1 så var Vestlia Resort en del av det opprinnelige planarbeidet. Vi mener at en utbygging innenfor tillatt utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med det tillatte antall enheter i områdeplanen.

Vestlia Resort fikk i oktober 2020 en rammetillatelse på å rive en eksisterende fløy på hotellet (tyrolerfløyen) og oppføre et nytt bygg med både hotellrom og fritidsleiligheter. Skissene i nabovarselet angir ikke hvor mange enheter det er snakk om å oppføre, men vi antar at det dreier seg om 50-100 enheter (avhengig av hvor mange som rives). Det er verdt å merke seg at disse enhetene virker å komme i tillegg til både de 900 enhetene som allerede ligger i områdeplanen og de 270 enhetene som Vestlia Resort nå ønsker å utvide planen med. Vi oppfordret Hol kommune om å ta disse enhetene med i sine vurderinger av Områdeplanen allerede i 2020.

Riving av eksisterende og bygging av ny fløy er ikke igangsatt i skrivende stund (25.05.2025). Vi er kjent med korrespondanse mellom Kamilla Holberg Mjøsund (leder plan og utvikling i Hol kommune) og Roger Espeli (Geilo Gruppen) fra april 2025 der Geilo Gruppen hevder de har en gyldig igangsettingstillatelse på basis av innvendige rivningsarbeider i ett rom i nov/des 2023. Vi er av den oppfatning at igangsettingstillatelsen er utløpt siden arbeider som ikke regnes som bygningsmessige tiltak i lovens

forstand (pigging av gulv, rivning av elektrisk anlegg innvendig, renovering og snekkerarbeider innvendig) ikke gir grunnlag for å hevde igangsatt arbeid. Konsekvensen av dette er at Vestlia Resort må søke om rammetillatelse på nytt og denne rammetillatelsen må baseres på den til enhver tid gjeldende Områdeplan.

Med oppføring av ny hotellfløy på Vestlia Resort anslår vi at den reelle økningen i revidert områdeplan blir mellom 320 til 370 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi kan ikke forstå annet enn at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.3 Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.3.1 Områdeplanen har allerede dekket behovet for varme senger

Vi henviser til pkt. «3 Økning av antall fritidsenheter i områdeplanen» når det gjelder en økning av dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området.

Vi antar at Vestlia Resort må oppføre fritidsboliger for å kunne finansiere bygging av hotellrom (varme senger) og vi kan ikke se at det er behov for hverken hotellrom eller fritidsleiligheter utover det som allerede er vedtatt i gjeldende områdeplan. Dagens områdeplan legger allerede opp til at ca. 70% av enhetene skal tilrettelegges for utleie og SkiGeilo Lodge har allerede fått omregulert 123 av fritidseiendommene til turistbebyggelse (varme senger).

Utbyggerne i området har i forbindelse med planarbeidet for dagens områdeplan allerede argumentert for at 900 enheter vil dekke behovet for «destinasjonsutvikling og nødvendig infrastruktur» i området. Dermed fremstår det som at økningen i antall enheter i revisjonen av områdeplanen er motivert av økonomisk vinning for utbygger og ikke reelle behov for varme senger i Hol kommune.

Vi mener at det er tilstrekkelig med «varme senger» innenfor dagens områdeplan og henstiller til Hol kommune å avvente en beslutning om å utvide antall enheter i områdeplanen inntil dagens 900 enheter er realisert. Dersom Hol kommune likevel ønsker å vurdere en økning av antall enheter forventer vi at kommunen benytter en uavhengig 3. part til å vurdere behovet for varme senger innenfor og utenfor dagens 900 enheter, samt opp imot øvrige planer for utvikling i Hol kommune.

4.3.2 Manglende begrunnelse for økt utnyttelse

Vestlia Resorts planinitiativ begrunner ønsket om økt BYA til 60% med behov for "optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc." og mulighet for "anslagsvis 50-70 nye enheter". Dette er vage og generelle formuleringer som ikke dokumenterer et reelt, samfunnsmessig behov for en såpass kraftig intensivering. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en slik optimalisering ikke kan oppnås innenfor gjeldende 40% BYA.

Argumentet om at "flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50% BYA" og at "Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60% BYA", er ikke et relevant argument for å tillate tilsvarende utnyttelse i d-BFT1-7, spesielt ikke i den nord-vestlige delen av d-BFT4. Dette området grenser direkte mot etablert, lavmælt fritidsbebyggelse i d-BFR1, bestående av enetasjes

hytter. Kontekst, landskapstilpasning og hensynet til eksisterende naboskap må være avgjørende for hva som kan tillates, ikke en mekanisk sammenligning med andre, annerledes plasserte hotellområder.

4.3.3 Uheldig presedens for fortetting

Godkjenning av den foreslåtte skalaen (60% BYA, 15m høyde) i den nord-vestlige delen av d-BFT4, tett inntil og foran etablert lav bebyggelse, vil skape en svært uheldig presedens for fremtidig fortetting og utvikling i Vestlia-området og potensielt andre lignende områder i Hol kommune. Vestlia er underlagt et betydelig utviklingspress, med flere pågående eller nylig avsluttede detaljreguleringsprosesser innenfor rammen av Plan ID 4181. Hvis kommunen tillater en såpass dominerende utbygging i denne saken, vil det bli vanskelig å argumentere mot lignende krav fra andre utbyggere i tilsvarende grensesoner. Dette kan føre til en gradvis, men samlet sett dramatisk endring av karakteren til etablerte hytteområder, og undergrave forutsigbarheten for eksisterende eiere. En slik utvikling vil være i strid med intensjonene om en helhetlig og balansert utvikling av Vestlia-området.

4.3.4 Helhetsvurdering av bygningsmassen i området

Vi savner en helhetlig plan og en helhetsvurdering av bebyggelsen rundt Vestlia Resort og SkiGeilo sitt baseområde. Slik det fremstår nå blir Vestlia Resort vurdert alene, og vi mener at en utbygging på d-BFT1-7 må sees i sammenheng med utviklingen i resten av planområdet. Det er allerede sendt inn forslag til detaljregulering på feltene b-BAA1 og b-BFR11 og på disse to feltene vil det også komme en ganske massiv utbygging med byggehøyder på 15 meter. Slik tegningene foreligger nå så vil området fremstå som en ganske massiv koloss av bygninger som stikker seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi mener derfor at utbyggerne på tomtene d-BFT1-7, b-BAA1 og b-BFR11 bør presentere en helhetlig detaljregulering med tegninger som viser hvordan bygningsmassen ser ut i forhold til øvrig bygningsmasse i området.

5 Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4

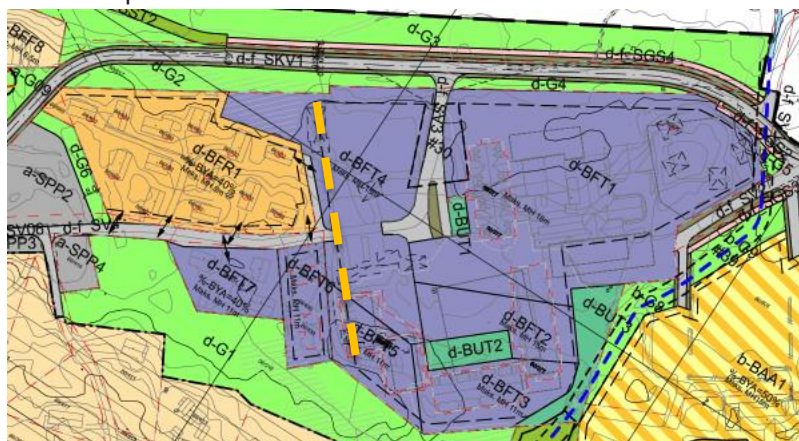
5.1 Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser

Sameiet Vestlia hyttetun anser det som uaktuelt å akseptere en flytting av byggegrensen i den vestre delen av d-BFT4, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nord-vest i d-BFT4. Tilsvarende forventer vi at Hol kommune sikrer bevaring av myra på d-G2 og opprettholder byggegrensen nord i d-BFT4 av hensyn til grøntareal og avstand til vei. Bakkestølvegen 107 har i dag egen tilkomst til sin hytte og opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Det er ingen alternative løsninger til tilkomst på grunn av beliggenheten på denne fritidsboligen.

Vestlia Resort har dessverre tatt seg til rette og startet et ulovlig arbeid med å fjerne myren nord-vest på d-BFT4 og vi forventer at Hol kommune i løpet av kort tid vil pålegge Vestlia Resort om å tilbakeføre myren. Alternativet er at det skapes presedens gjennom at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Hvis det tillates bygging på et myrområde under påskudd av at skaden allerede har skjedd så vil dette sende feil signal til utbyggere som planlegger for fremtidige byggeprosjekter i Hol kommune.

5.2 Bakgrunn for byggegrensene

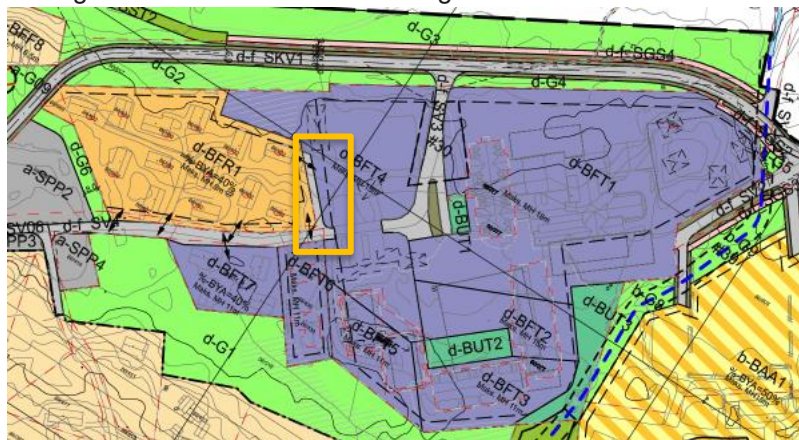
Byggegrensene for d-BFT området og spesielt byggegrensen mellom d-BFT4 og d-BFR1 (se bilde 1) ble blant annet satt for å sikre tilgang til Bakkestølvegen 107 og for å verne mot nedbygging av myrområde nord-vest på d-BFT4.



Bilde 1: Byggegrense d-BFT4

5.3 Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107

Området d-BFR1 tilhører Sameiet Vestlia Hyttetun som består av 13 sameiere. På tomten har hver av hyttene egen tilkomst til sin hytte og den enkelte hytte har opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Som grunneiere av d-BFR1 godtar vi derfor ikke at Bakkestølvegen 107 skal miste tilkomst til både hytte og parkeringsplasser. Det er ingen annen måte for eier av Bakkestølvegen 107 å få tilgang til parkeringsplassene ved sin hytte på enn dagens tilkomst, dette er bakgrunnen for at d-f SV4 er forlenget nordover mellom d-BFR1 og d-BFT4. Se markert område på bilde 2 under.

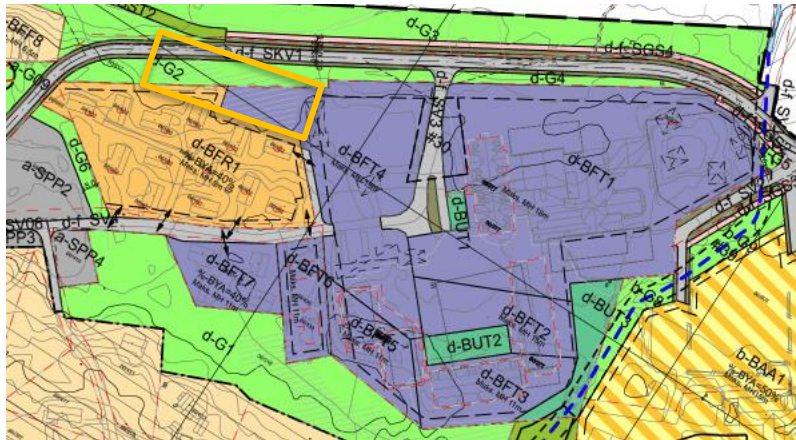


Bilde 2: Vei til Bakkestølvegen 107

5.4 Bevaring av myrområdet

Nasjonale målsettinger omfatter bevaring av naturmangfold, herunder truede naturtyper som myr, og å stanse tap av naturarealer. Myr er anerkjent for sin rolle i karbonlagring og som leveområde for spesialisert flora og fauna. Arealinngrep er hovedårsaken til at arter er truet i Norge. På bakgrunn av disse tungtveiende hensynene, er det et absolutt krav fra Sameiet Vestlia hyttetun at det aktuelle myrområdet på 1.5 daa i sin helhet unntas fra enhver form for utbygging eller permanente terrenginngrep. Bygningsvolumer vist på konseptskissen må flyttes til egnet areal utenfor myrområdet. Dersom dette ikke

lar seg gjøre innenfor feltets rammer, må det aktuelle myrområdet tas ut av utbyggingsformålet (Fritids- og turistformål) i Arealplan-ID 4181 og tilbakeføres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller gis en særskilt hensynssone for bevaring av naturmiljø (PBL §11-8c) for å sikre varig vern. En godkjenning av nedbygging av denne myra vil være i strid med kommunens egne uttalte mål, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, nasjonale retningslinjer og Naturmangfoldloven, og vil utgjøre et alvorlig svik mot naturforvaltningen.



Bilde 3: Myrområde på d-BFT4/d-G2



Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.

Bilde 4: Berørte myrområder på d-BFT4

5.4.1 Konsekvensen av innspill til revisjon av områdeplanen

I den gjeldende planbeskrivelsen til Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde er det angitt (i tabell 3: Arealregnskap for myr) at planene legger opp til å bygge ned 41% av myr i planområdet. Bevart myr er dermed 50,8 daa (av opprinnelig 86,0 daa). I ettertid er det fjernet store deler av et myrområde på 2.8 daa rett sør for Vestlia Resort i forbindelse med det vi antar er fjernvarmeanlegg til hotellet, dvs. en reduksjon på 5,5% av bevart myr i planen (fra 50,8 daa til 48,0 daa). På basis av skissene fra Vestlia Resort planlegges det med å fjerne ytterligere 1,5 daa myr, dvs. en ytterligere reduksjon på 3,1% av gjenværende myrområde i Planområdet (fra 48 daa til 46,5 daa. Dette innebærer at myrområdet blir redusert med 46%.

| | Myr opprinnelig | Myr bevart | Bevart andel |
|----------------------|-----------------|------------|--------------|
| Plan på høring | 88,8 daa | 38,9 daa | 44 % |
| Revidert planforslag | 86,0 daa | 50,8 daa | 59 % |

Tabell 3: Arealregnskap for myr.

Bilde 5: Bevart myr (daa og %)

5.4.2 Forholdet til Naturmangfoldloven (NML)

Lovens formål (§1) er å ta vare på naturens mangfold og økologiske prosesser. Myrer er viktige økosystemer. Nedbygging av myr er i direkte konflikt med NMLs formål og prinsipper:

- **Kunnskapsgrunnlaget (§8 NML):** Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Det må kreves en uavhengig, fagkyndig kartlegging og vurdering av myras spesifikke naturverdier (naturtype, artsmangfold, hydrologi og karbonlagring) før noen beslutning fattes.
- **Føre-var-prinsippet (§9 NML):** Ved manglende kunnskap eller vitenskapelig usikkerhet om konsekvensene av inngrep, skal man unngå tiltak som kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Nedbygging av myr er et irreversibelt inngrep.
- **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10 NML):** Virkningen på myra må ses i lys av den totale belastningen på naturområdene i Vestlia. Som påpekt (i pkt 5.4.1), er allerede en betydelig andel myr i planområdet nedbygget eller planlagt nedbygget. Ytterligere tap vil forsterke den negative kumulative effekten.

5.4.3 Hol Kommunes KPA 2024-2036 Bestemmelser og retningslinjer (utkast)

I utkastet til Hol Kommunes KPA står det uttrykkelig at våtmarksområder og grønt korridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner, og videre at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder". Dette er en klar og utvetydig føring fra kommunens eget overordnede planverk under utarbeidelse. Å tillate nedbygging av myra i d-BFT4 vil være i direkte strid med kommunens egne, nylig formulerte prinsipper.

5.4.4 Kommunedelplan for Naturmangfold Hol kommune (KDPN), vedtatt 09.06.2022:

Denne planen er et sentralt styringsdokument for ivaretagelse av naturverdier i kommunen. KDPN

fremhever viktigheten av å kartlegge og bevare naturtyper, inkludert i områder avsatt til utbygging, men ennå ikke regulert. Hol kommune har selv, gjennom KDPN og i arbeidet med KPA, identifisert "flere rikmyrer og våtmarksmassiv" og har myr/våtmark som et av ni hovedkriterier for vurdering av arealinnspill. Den aktuelle myra i d-BFT4 og d-G2 må vurderes opp mot funnene og intensjonene i denne kommunedelplanen

5.4.5 Statlige Planretningslinjer (SPR):

De nye SPR for klima og energi og arealbruk og mobilitet (vedtatt desember 2024/januar 2025) inneholder klare føringer om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, hvor myr er spesielt fremhevet. Dette ble også understreket i høringsuttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med en annen detaljregulering i Vestlia (felt c-BFR02 til c-BFR06), hvor det ble bedt om tilstrekkelig avstand til myrdrag og advart mot drenering av intakte myrer.

5.4.6 Uttalelser fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren

I forbindelse med høringsinnspill fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ifm. pågående detaljregulering for felt c-BFR02 til c-BFR06 uttales det følgende:

«Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.»

I samme høringsrunde uttaler Buskerud Fylkeskommune følgende:

«Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping. Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.»

5.5 Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens

Den 19. mai d.å. fikk vi erfare at Vestlia Resort har igangsatt det vi mener er ulovlige grunnarbeider. Vestlia Resort hadde da lagt pukk på og fjernet myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2, noe vi mener er brudd på den vedtatte og juridisk bindende Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde og i strid med Naturmangfoldloven, nasjonale føringer, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Hol kommunes utkast til Kommuneplanens Arealdel 2024-2036 (som sier at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder").

Sameiet Vestlia hyttetun har den 20. mai 2025, varslet Hol kommune om det vi anser som ulovlige

grunnarbeider igangsatt av Vestlia Resort. Ødeleggelse av myr er et irreversibelt naturinngrep og spesielt alvorlig når det skjer utenfor regulerte byggegrenser og uten nødvendige tillatelser. Vi har krevd umiddelbar stans i arbeidene, pålegg om full tilbakeføring av de berørte myrområdene til sin opprinnelige tilstand, og at kommunen vurderer å anmelde tiltakshaver for brudd på plan- og bygningsloven og miljøkriminalitet (se også pkt. 4.2.2).

Kommunens håndtering av denne saken vil være en avgjørende test på dens vilje og evne til å håndheve egne planer og nasjonalt lovverk. Dersom myrområdet ikke blir fullstendig restaurert og byggegrensen opprettholdt, vil det skape en svært uheldig presedens. Hvis det blir "lettere å få tilgivelse enn tillatelse", vil det undergrave respekten for planprosesser og naturvern i hele kommunen, og potensielt oppmuntre andre utbyggere til lignende ulovligheter. Vi forventer at Hol kommune tar denne saken på største alvor og demonstrerer gjennom handling at slike overtredelser får konsekvenser, og at vedtatte planer og lovverk respekteres.



Bilde 6: Myr før nedbygging



Bilde 7: Myr etter nedbygging

5.6 Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2

Det er viktig å merke seg at Vestlia Resort også legger opp til å flytte byggegrensen nord i d-BFT4 inn på området d-G2. Denne tomten består av myrområde omtalt under pkt. 5.5 og grøntareal, samtidig grenser d-G2 mot veien d-f SKV1. Vi tar utgangspunkt i at Hol kommune pålegger Vestlia Resort å tilbakeføre myrområdet. Vi mener også at det er fornuftig å bevare avstand til vei og grøntområde gjennom å beholde byggegrensen nord i d-BFT4. Per i dag er d-f SKV1 en privat vei (etter vår kunnskap) men vi ber Hol kommune tenke gjennom om oppføring av bygg på 15 meter kan medføre problemer senere (f.eks. ved omgjøring av veien til kommunal vei, fremfør av vann- og avløp, etc.).

5.7 Generelle betraktninger

Vi finner det også bemerkelsesverdig, men ikke overraskende, at Vestlia Resort lager en skisse som helt tydelig overskrider byggegrensene i områdeplanen. Spesielt med tanke på at sameiet og den enkelte fritidsbolig på tomten ble solgt av Vestlia Resort til den enkelte sameier så sent som i 2014-2015. Dette er dessverre ikke første gang naboforholdet settes på prøve og vi kan allerede nå varsle at vi eventuelt vil gå rettens vei for å bevare byggegrensen.

6 Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1

6.1 Overordnet vurdering av harmonisering

Det foreligger en grunnleggende mangel på harmonisering mellom eksisterende fritidsbebyggelse i felt d-BFR1 og den foreslåtte utviklingen av den nord-vestlige delen av delfelt d-BFT4, slik dette er signalisert i planinitiativet. Denne delen av d-BFT4 ligger i umiddelbar nærhet til våre eiendommer og utgjør grensesonen mellom høy utbyggingsambisjon og etablert lavmælt fritidsbebyggelse. Vår samlede vurdering er at utbyggingen slik den er foreslått – med bygningsvolumer på opptil 15 meters mønehøyde, høy utnyttelsesgrad og svært nær plassering mot d-BFR1 – vil medføre vesentlige og uakseptable negative konsekvenser for bokvalitet, naturmiljø og rettsvern for beboere i d-BFR1.

Den planlagte utbyggingen i den nord-vestlige delen av d-BFT4 representerer et dramatisk brudd i bygningsstruktur, skala og terrengtilpasning, og innebærer alvorlige ulemper i form av tap av utsikt, svekkede lysforhold, økt innsyn og tap av verdifull natur, inkludert det registrerte myrområdet som ligger i denne delen av feltet. Videre fremstår det som et klart avvik fra etablerte planfaglige prinsipper og kommunens egne føringer, blant annet slik disse er formulert i utkast til Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2024–2036.

Utbyggingen slik den nå er skissert, bryter med rettslige og etiske forventninger til forsvarlig naboskap, og strider mot de forutsetningene som ble lagt til grunn da eiendommene i d-BFR1 ble utviklet og solgt – ikke minst fordi disse ble markedsført med utsikt, åpenhet og nærhet til natur som sentrale kvaliteter.

Vi mener at både juridiske hensyn (jf. Granelova § 2), planfaglige prinsipper og Hol kommunes overordnede målsettinger tilsier at den nord-vestlige delen av d-BFT4 må underlegges særskilte begrensninger i form av lavere byggehøyder, lavere utnyttelsesgrad, større byggeavstand til d-BFR1 og fullt vern av myrområdet. Dersom Hol kommune tillater utbygging i tråd med de foreliggende signalene uten slike justeringer, vil det ikke bare påføre oss som naboer betydelig og unødvendig ulempe – det vil også skape en svært uheldig presedens for videre foretting i sårbare randsoner i hele Vestlia-området.

6.2 Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4

6.2.1 Harmonisering mellom d-BFR1 og d-BFT4

Den skisserte mønehøyden på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4, altså den delen som ligger rett fremfor og nærmest d-BFR1, representerer et dramatisk brudd med den eksisterende bebyggelsesstrukturen i d-BFR1 og omkringliggende områder som består av 1-etasjes fritidsboliger. Bygninger av et slik volum som angitt på skissene vil ruve over hyttene på d-BFR1, fundamentalt endre landskapsbildet og den visuelle opplevelsen fra våre eiendommer. Til sammenligning opererer utkastet til ny Kommuneplanens Arealdel (KPA 2024-2036) med en normativ maksimal mønehøyde på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse i områder uten detaljregulering. Selv om d-BFT4 er underlagt regulering, indikerer KPA-normen en kommunal anerkjennelse av at lavere byggehøyder generelt er ønskelig for fritidsbebyggelse for å sikre god terrengtilpasning og minimere visuell dominans.

Det er verdt å merke seg at tilsvarende byggehøyder (15-17 meter) var et sentralt tema i den nylig

behandlede detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge (felt b-BAA1 og b-BFR11), som også ligger innenfor Vestlia Reiselivsområde. I denne saken ble det fremmet bekymringer knyttet til høyder og terrenginngrep, blant annet fra Vestlia Resort selv som nabo. Saksdokumentene viser at byggehøyder ble justert ned i løpet av planprosessen, blant annet ble maksimal kotehøyde for felt KBA2 redusert. Dette viser for det første at slike betydelige byggehøyder aktivt fremmes av utbyggere i Vestlia-området. For det andre bekrefter det at slike høyder skaper konflikter med eksisterende strukturer og nabointeresser. For det tredje etablerer det en presedens for at kommunen har både mulighet og plikt til å vurdere og justere foreslåtte høyder nedover basert på innspill og konkrete stedlige forhold, for å oppnå en bedre tilpasning. Det argumenteres derfor for at en tilsvarende vurdering og nedjustering av høyder er nødvendig for d-BFT4 for å respektere naboskapet til den etablerte, lavere bebyggelsen i d-BFR1.

6.2.2 Byggehøyder og avstand til vei og tomtegrenser

Som påpekt under pkt. 5 så fastholder vi at byggegrensene på d-BFT4 skal overholdes med bakgrunn i tilgang til vei og bevaring av myrområde. Vi minner også på at de bygninger som oppføres skal plasseres minst 4 meter fra egen tomtegrense og at bygg høyere enn 8 meter skal ha en minste avstand på halve byggverkets høyde. Det betyr at hvis Vestlia Resort harmoniserer sine bygninger mot d-BFR1 til f.eks. 5,5 meter mønehøyde så kan de plasseres på byggegrensen (så fremt denne er 4 meter fra veien inn til Bakkestølvegen 107). Dersom Vestlia Resort mot formodning får tillatelse til å oppføre bygg med 15 meters mønehøyde så vil avstand til veien frem mot Bakkestølvegen 107 være 7,5 meter. Det er viktig å presisere at avstanden må gjelde fra enden av eventuelle balkonger over 1 meters høyde. Når det gjelder plassering av bygget på nordsiden av d-BFR1 så vil dette uansett ikke la seg gjennomføre på grunn av myrområdet.

6.3 Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1

Basert på en vurdering av de konseptskissene som er gjort tilgjengelige i forbindelse med planinitiativet, er det åpenbart at den foreslåtte bebyggelsen i d-BFT4 vil få betydelige negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for eiendommene i d-BFR1.

6.3.1 Tap av utsikt

Eiendommene i Bakkestølvegen 107-131 har i dag en svært verdifull og uhindret utsikt mot nord og nordøst, som omfatter sentrale landemerker som Verpehovda, Gullsteinshovda, Geilohovda, Veslefjorden og Ustedalsfjorden. Denne utsikten er en fundamental del av eiendommenes attraktivitet og rekreasjonsverdi. Det understrekes at våre fritidsboliger er bygget og orientert nettopp mot denne utsikten, med store vindusflater fra oppholdsrom og primære uteområder vendt mot nord og nordøst i den delen av området som vender mot d-BFT4.

Konseptskissen fra Link Arkitektur viser at deler av de planlagte bygningsvolumene i d-BFT4 vil bli plassert slik at de effektivt vil blokkere store deler av, og for enkelte eiendommer potensielt hele, dette verdifulle utsynet. Utsikten fra våre hytter kan bli fullstendig blokkert dersom utbyggingen tillates. Der vi i dag ser Ustedalsfjorden, fjell og himmel, viser planinitiativets konseptskisser at vi i fremtiden kan risikere å se rett inn i veggene på flere 15 meter høye leilighetskompleks. Dette oppleves svært urovekkende for oss som naboer. Tap av utsikt er anerkjent som en betydelig ulempe som reduserer bokvaliteten, spesielt for fritidseiendommer hvor naturopplevelsen står sentralt.

6.3.2 Forringede lysforhold og økt følelse av innbygging

Plasseringen av store bygningsvolumer tett inntil og foran våre eiendommer, spesielt med høyder opp mot 15 meter, vil føre til en betydelig reduksjon i generelle lysforhold. Selv om direkte sollys fra sør ikke nødvendigvis blokkeres i samme grad, vil de massive byggene stenge for himmellys og det indirekte lyset fra nord og nordøst, som er viktig for romfølelsen og opplevd bokvalitet, særlig innendørs og på uteplasser orientert mot nord. Dette vil skape en følelse av å være innebygd og redusere den luftige og åpne atmosfæren som preger området i dag. Reduserte lysforhold innendørs er en klar forringelse av bokvaliteten.

For å få et objektivt og dekkende bilde av disse konsekvensene, oppfordres Hol kommune på det sterkeste til å kreve at utbygger fremlegger detaljerte lys-/skygge-diagrammer og analyser av dagslysforhold for ulike årstider og tidspunkter på dagen, samt 3D-visualiseringer sett fra flere representative punkter på eiendommene i d-BFR1. Disse visualiseringene må tydelig illustrere effekten av den maksimale foreslåtte utbyggingen (60% BYA, 15m høyde) og bør foreligge før planen behandles videre politisk. Vi håper Hol kommune respekterer vårt behov for å forstå de reelle konsekvensene av utbyggingen og vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp plikten om å sikre et fullstendig opplyst beslutningsgrunnlag.

Den samlede effekten av tapt utsikt, forringede lysforhold, kombinert med økt innsyn (behandles i pkt. 6.6) og en generell følelse av å bli "innebygd" av store bygningsvolumer, vil medføre en vesentlig forringelse av bokvaliteten for våre fritidseiendommer. Dette vil redusere trivselen og bruksverdien betraktelig. En slik forringelse av sentrale kvaliteter vil uunngåelig også føre til et betydelig verditap på eiendommene, da kvaliteter som utsikt, lys og privatliv er avgjørende faktorer i markedet for frittliggende fritidsboliger.

6.4 Forholdet til Granelova § 2

De foreslåtte planene for d-BFT4 må vurderes opp mot bestemmelsene i Lov om rettshøve mellom grannar (Granelova). Lovens § 2 første ledd fastsetter den sentrale normen for nabor forhold: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Begrepet "ulempe" omfatter et vidt spekter av negative påvirkninger, inkludert såkalte "psykiske" ulemper som tap av utsikt og forringede lysforhold.

Det anføres at den samlede belastningen som følger av den foreslåtte utbyggingen i d-BFT4 slik skissene for både 40% og 60% indikerer, klart overstiger den tålegrensen som følger av Granelova § 2. Ulempene for eiendommene i d-BFR1 vil være "urimelege". Denne vurderingen bygger på flere sentrale momenter fra lovens forarbeider og rettspraksis:

6.4.1 Ulempens omfang og karakter

Som beskrevet i pkt. 6.3, er tapet av utsikt og forringelsen av lysforhold ikke marginalt, men tvert imot betydelig og potensielt ødeleggende for eiendommenes kjerne kvaliteter. Ulempen er av en slik art og et slikt omfang at den vesentlig forringer eiendommenes bruksverdi og trivselsfaktor.

- **Ventelighetsvurderingen** ("Venteleg etter tilhøva på staden"): Selv om det må anses som ventelig at et område regulert til reiselivsformål i en områdeplan (PlanID 4181) vil bli utviklet, var det ikke rimelig å forvente en utbygging av den *skala og intensitet* som nå signaliseres, spesielt ikke i den umiddelbare grensesonen rett foran etablert, lav hyttebebyggelse. Områdereguleringens opprinnelige rammer på 30% som senere ble endret til 40% BYA etablerte en forventning om en mer moderat utvikling. En dobling av høyden sammenlignet med KPA-normen for spredt bebyggelse og en 50% økning i tetthet går utover det som kunne anses som "truleg, eller etter måten sannsynleg"

da områdeplanen ble vedtatt eller da vi etablerte oss. Eldre bebyggelse har i utgangspunktet et sterkere vern. Videre må det vektlegges at alle eiendommene i d-BFR1 ble solgt til nåværende eiere av aktører tilknyttet utbyggerinteressene i Vestlia Restort. Dette skaper en særlig forventning om at utbygging på nabofeltet d-BFT4 ikke skulle skje på en måte som vesentlig forringer de kvalitetene – herunder utsikt og åpenhet – som var sentrale ved kjøpet. En utbygger som selger eiendommer med henvisning til bestemte kvaliteter, og som deretter selv (eller via tilknyttede selskaper) planlegger å ødelegge disse kvalitetene gjennom utbygging på naboeiendom som de også kontrollerer, handler på en måte som kan stille spørsmål ved god tro og redelighet i forretningsførsel. En slik utbygging som nå foreslås, kan derfor argumenteres for å være i strid med de berettigede forventningene kjøperne hadde, og dermed bidra til at ulempen anses som 'urimeleg'.

- **Sedvanlighetsvurderingen ("Verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader"):** Å plassere bygningsvolumer på opptil 15 meter tett inntil og foran et veletablert felt med 1-etasjes fritidsboliger er ikke en "vanleg bruksmåte" i slike overgangssoner på Geilo. Det representerer et markant brudd med den eksisterende strukturen og skalaen, og kan ikke anses som sedvanlig utvikling som naboer må akseptere uten videre. Fortetting i seg selv kan være vanlig, men den *måten* det foreslås gjort på her, med de ekstreme høyder og volum tett på eksisterende lav bebyggelse, er ikke det.

Videre anføres det at ulempen er "uturvande" (unødvendig). Det må stilles spørsmål ved om utbygger kan oppnå en rimelig utnyttelse av felt d-BFT1-7 uten å påføre eiendommene i d-BFR1 så store ulemper. Kunne de kommersielle og planmessige målene vært nådd med lavere byggehøyder, redusert BYA, og/eller en annen plassering av de mest voluminøse bygningene lenger øst i planområdet? Dersom det finnes alternative løsninger som reduserer belastningen på naboeiendommene uten uforholdsmessig kostnad eller ulempe for utbygger, vil den valgte løsningen som medfører stor ulempe, kunne anses som "uturvande". Kommunen har en plikt til å vurdere slike alternativer i planprosessen. Argumentet om at ulempen er "uturvande" forsterkes betydelig av Statsforvalterens gjentatte påpekninger om Hol kommunes store reserve av allerede godkjente, ubebygde fritidsboligtomter. Hvis kommunen ikke har et presserende behov for denne spesifikke, intensive fortettingen på d-BFT4 på grunn av tilgjengelige alternativer, blir det vanskeligere å forsvare de alvorlige ulempene dette påfører naboene som "nødvendige".

Det er viktig å understreke forholdet mellom Grannelova og Plan- og bygningsloven (PBL). Selv om et tiltak skulle bli godkjent etter PBL og få byggetillatelse, innebærer ikke dette automatisk at tiltaket er lovlig etter Grannelova § 2. Rettspraksis viser at domstolene legger vekt på offentlige tillatelser, men de er ikke avgjørende. Dersom planmyndigheten ikke i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt de privatrettslige ulempene for naboene, eller dersom ulempene er spesielt betydelige og kanskje unødvendige, kan Grannelova § 2 likevel gi grunnlag for krav om retting eller erstatning, selv om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Det faktum at kommunen i SkiGeilo Lodge-saken aksepterte justeringer av byggehøyder som følge av nabobekymringer, viser en anerkjennelse av at slike konsekvenser er relevante og kan begrunne endringer i planene. Dette styrker argumentet for at tilsvarende alvorlige konsekvenser for d-BFR1 må tillegges betydelig vekt og kan overskride tålegrensen etter Grannelova. Dette høringsinnspillet har som formål å belyse disse ulempene tidlig i prosessen, slik at de kan hensyntas fullt ut i den videre planleggingen og den endelige reguleringsplanen, og dermed unngå fremtidige konflikter.

6.5 Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen

Utover de juridiske vurderingene etter Grannelova, er det flere planfaglige og andre hensyn som taler mot den foreslåtte økningen i utnyttelse av d-BFT4.

- **Områdets Karakter og Landskapspåvirkning:** Felt d-BFR1 kjennetegnes av en homogen og etablert struktur med tradisjonell, lavmælt fritidsbebyggelse bestående av 1-etasjes hytter. Felt d-BFT4 grenser direkte til dette området. Å introdusere bygningsvolumer på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4 vil skape en brutal og uharmonisk visuell kontrast, spesielt sett i sammenheng med den lavere fritidsbebyggelsen i d-BFR1, som i hovedsak er orientert med oppholdsrom og uteplasser mot nord/nordøst og dermed direkte mot den planlagte utbyggingen. Det vil fundamentalt endre området karakter fra et relativt åpent og lavmælt hytteområde til et område dominert av store, tettliggende bygg. Dette strider mot grunnleggende prinsipper for god steds- og landskapstilpasning, som også er reflektert i Hol kommunes eget planverk.
- **Forholdet til kommunale føringer:** Den foreslåtte utbyggingen må vurderes nøye opp mot føringer i både gjeldende og kommende overordnet planverk for Hol kommune, spesielt Kommuneplanens Areadel (KPA). Utkastet til KPA 2024-2036 understreker at bebyggelse skal utformes slik at den "underordner seg landskapet" og at materialbruk, form og farge skal "harmonisere med omkringliggende bebyggelse". Den foreslåtte skalaen i d-BFT4 fremstår som direkte i konflikt med disse prinsippene. Det nye utkastet til KPA 2024-2036 inneholder flere relevante bestemmelser og målsettinger:
 - *Byggehøyder:* Som nevnt, opererer KPA-utkastet med en norm på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse. Selv om d-BFT4 er et konsentrert område, fremstår 15 meter som en ekstrem høyde i direkte naboskap til 1-etasjes hytter. Kommunen må vurdere om dette er forenlig med god planleggingspraksis og intensjonene bak høydebestemmelser i slike sensitive områder.
 - *Fortetting:* KPA 2024-2036 og tilhørende strategier prioriterer fortetting, men dette må skje på en måte som ivaretar bokvalitet og eksisterende strukturer. Den foreslåtte fortettingen i d-BFT4 virker å prioritere maksimal utnyttelse fremfor kvalitet og tilpasning. Dette står også i kontrast til den store reserven av allerede godkjente enheter.
 - *Landskapskvaliteter og Estetikk:* KPA stiller krav om landskapstilpasning, harmonisering med omgivelser, og begrensning av visuell dominans. Bygg på 15 meter i denne konteksten vil være visuelt dominerende og bryte med disse prinsippene.
 - *Hensyn til eksisterende bebyggelse:* Det er et grunnleggende prinsipp i arealplanlegging at nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte planen for d-BFT4 synes i liten grad å ivareta dette hensynet overfor d-BFR1. Det observeres en mulig spenning mellom kommunens overordnede mål i KPA og de konkrete løsningene som tillates i detaljreguleringer, slik det også ble sett i SkiGeilo Lodge-saken. Det er avgjørende at KPA-målene gis reell vekt i behandlingen av d-BFT4.

6.6 Andre vesentlige ulemper

I tillegg til tap av utsikt og lys, vil den foreslåtte utbyggingen medføre andre betydelige ulemper:

- *Redusert Privatliv/Økt Innsyn:* Leilighetsbygg på opptil 15 meter vil uunngåelig gi betydelig innsyn ned på våre private utearealer og inn i våre hytter, noe som dramatisk reduserer opplevelsen av privatliv.
- *Økt Lys- og Støyforurensning:* En konsentrert bebyggelse med potensielt mange utleieenheter vil generere mer lysforurensning fra vinduer og utebelysning, som vil være sjenerende i mørketiden og i strid med KPA-utkastets føringer om begrenset og skjermet belysning, spesielt i fjellområder. Det må også forventes økt støy fra generell aktivitet, trafikk, og tekniske installasjoner (ventilasjon etc.), noe som forringer roen som er en viktig kvalitet ved en fritidsbolig.

7 Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID

4023, 4029, 4099)

Varslingsbrevet og referatet fra oppstartsmøtet med SkiGeilo indikerer at tre eldre reguleringsplaner (PlanID 4023 "Turistutbygging Vestlia Vest" fra 1992, PlanID 4029 "Vestlia Vest del 1 felt H2/TB" fra 1994, og PlanID 4099 "Reguleringsplan Økle hyttegrend" fra 2005) skal innarbeides i den reviderte områdeplanen. Dette reiser betydelig bekymring. Eldre reguleringsplaner kan inneholde utdaterte bestemmelser og tillate en utnyttelse og utforming som ikke er i tråd med dagens krav til miljøhensyn, landskapstilpasning, og bærekraftig utvikling, slik disse er nedfelt i nyere lovverk (NML), nasjonale føringer (SPR), og kommunens eget oppdaterte planverk (KPA-utkast, KDPN).

Det er en risiko for at innlemmingen av disse eldre planene kan fungere som en "bakdør" for ytterligere, mindre synlig foretting, dersom de ikke underlegges en grundig revisjon og tilpasning til dagens standarder. Kommunen har signalisert at de vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene. Det er kritisk at denne prosessen skjer med full transparens, medvirkning fra berørte parter, og en grundig konsekvensvurdering av hva innlemmingen og eventuelle nye bestemmelser faktisk innebærer med hensyn til totalt utbyggingspotensial, trafikkgenerering, belastning på infrastruktur og miljøpåvirkning. Disse eldre planområdene må ikke bli en "trojansk hest" for ytterligere uønsket utvikling uten tilstrekkelig offentlig innsyn og kontroll.

8 Oppsummering og konklusjon

8.1 Oppsummering og konklusjon

Sameiet Vestlia hyttetun, på vegne av eierne av fritidsboligene i Bakkestølvegen 107-131 (felt d-BFR1), uttrykker med dette en sterk og velbegrunnet bekymring og formell innsigelse mot de planene som er signalisert for innslagspunkt for rekkefølgekrav, økning av BYA, en økning i antall enheter i områdeplanen og bygging på d-BFT4 gjennom varselet om oppstart av detaljregulering innenfor Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181). Som grunneiere og eiere av fritidsboliger vil vi bli sterkt berørt av alle de foreslåtte endringene. Spesielt gjelder dette bygging på d-BFT4 og tillatte byggehøyder på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av feltet, rett fremfor våre eiendommer, samt den planlagte nedbyggingen av et verdifullt myrområde.

En utbygging i tråd med disse signalene vil, etter vår samlede vurdering, påføre våre eiendommer urimelige og unødvendige ulemper i form av vesentlig tapt utsikt mot nord/nordøst, betydelig forringede lysforhold, økt innsyn, ødelagt myr, og en generell forringelse av områdets etablerte karakter og våre eiendommers bokvalitet og verdi. Dette representerer et sannsynlig brudd på Grannelova § 2 og er ikke i tråd med anerkjente prinsipper for god og hensynsfull arealplanlegging. Videre står de signaliserte planene i direkte konflikt med:

- Forutsetningene i den nylig vedtatte Områdereguleringsplan 4181 med formål om å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter.
- Overordnede prinsipper for landskapstilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Sentrale bestemmelser og intensjoner i Hol kommunes eget utkast til KPA 2024-2036, spesielt vedrørende vern av myr og byggehøyder.
- Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsbasert forvaltning, føre-var og bevaring av økosystemer.
- Nasjonale føringer for bærekraftig arealforvaltning og vern av natur.
- Statsforvalterens dokumenterte bekymringer knyttet til Hol kommunes store arealreserve for fritidsbebyggelse og kritiske mangler i infrastrukturkapasitet, spesielt for avløp. Behovet for en så

aggressiv fortetting på dette spesifikke, sårbare stedet er ikke overbevisende dokumentert, noe som gjør de alvorlige negative konsekvensene for oss som naboer spesielt urimelige og unødvendige.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og de fremlagte argumentene på største alvor i det videre reguleringsarbeidet. Det er avgjørende at de konkrete tiltakene foreslått i punkt 1.3 i dette innspillet blir grundig vurdert og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for felt d-BFT4. Dette er nødvendig for å oppnå en balansert og bærekraftig løsning som kan ivareta både legitime utviklingsinteresser og det nødvendige hensynet til eksisterende beboere, etablerte bokvaliteter, verdifulle naturverdier og områdets helhetlige karakter.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for et møte med planmyndigheten og/eller kommunens politiske representanter for å utdype våre synspunkter og diskutere mulige konstruktive løsninger nærmere.

Styret i Sameiet Vestlia hyttetun

Nina Helene Ask

Fra: Sameiet Vestlia Lodge <post@svl1.no>
Sendt: tirsdag 10. juni 2025 14:37
Til: postmottak@hol.kommune.no; Nina Helene Ask
Emne: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - innspill fra Sameiet Vestlia Lodge
Vedlegg: Høringsinnspill_ Sameiet Vestlia hyttetun.pdf

Sameiet Vestlia Lodge, org.nr. 923 324 860 (SVL) består av 36 fritidsleiligheter og 2 næringsseksjoner (garasje og bod) i Bakkestølvegen 85 og 87 på Geilo. Sameiet har via seksjonseiere i sameiet og andre sameier i området blitt opplyst at det er sendt ut Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde - Geilo Arealplan-ID: 4181.

I følge Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 12-8 skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp. En ber kommunen vurdere hvorvidt manglende varsel til SVL (og eventuelt andre berørte sameier i området) innebærer et brudd på varslingsreglene i Plan og bygningsloven og kommunens Krav til varsel om oppstart av planarbeid, jfr. Pkt. 3 i Referat fra oppstartsmøte i plansaker av 02.04.2025, og eventuelle konsekvenser av dette.

For SVL innebærer manglende varsel en meget kort tidsfrist for eventuelle bemerkninger, og vårt svar blir derfor begrenset og noe summarisk.

Sameiet er kjent med at det er sendt inn et høringsinnspill av 3. juni fra Sameiet Vestlia Hyttetun (Høringsinnspillet) . SVL stiller seg bak de anførsler som der er nevnt, og er i det vesentlige og i resultatet enig med Sameiet Vestlia Hyttetun.

SVL vil særlig fremheve behovet for at kommunen gjør en samlet vurdering av Planinitiativ Ski Geilo og Planinitiativ Vestlia Resort, slik at de samlede potensielle konsekvensene av disse initiativene blir vurdert. Som anført i Høringsinnspillet vil en delt/isolert tilnærming medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Videre vil en med samme begrunnelse som Sameiet Vestlia Hyttetun påpeke at det også må vektlegges at samtlige seksjoner i SVL opprinnelig ble solgt av Merkantilbygg AS med nær tilknytning til (eier) Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer, som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvaliteter – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var avgjørende ved kjøp av våre eiendommer. SVL er på samme måte ikke enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad", og viser til at det motsatte er dokumentert i Høringsinnspillet fra Sameiet Vestlia Hyttetun.

SVL stiller seg også bak det som anføres i Høringsinnspillet vedrørende rekkefølgekrav og trafikk situasjonen fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Det er et åpenbart behov for nye trafikkmålinger, og den i Høringsinnspillet beskrevne trafikk situasjon er korrekt slik vi ser det.

Avslutningsvis vil SVL også påpeke at Vestlia Resort per dags dato ikke har realisert den utbygging som de etter eget utsagn kan utføre innenfor gjeldende reguleringsplan. SVL kan av den grunn alene ikke se hvorfor kommunen allerede nå skal igangsette oppstart av reguleringsarbeid for en 50% økning av utnyttelsesgraden. Når Vestlia Resort har realisert den planlagte utbygningen, og de tilstøtende området også er ferdigstilt, vil kommunen ha et langt bedre grunnlag for å vurdere eventuelle konsekvenser av planinitiativene.

For ordens skyld vedlegges Høringsinnspillet fra Sameiet Vestlia hyttetun.

Med vennlig hilsen
Bjørn Magnus Kopperud
Styreleder
Sameiet Vestlia Lodge

Med vennlig hilsen
Bjørn Magnus Kopperud
Styreleder

Til: Asplan Viak AS, Hol kommune

E-post: nina.ask@asplanviak.no, postmottak@hol.kommune.no

Fra: Sameiet Vestlia hyttetun (Bakkestølvegen 107-131, Felt d-BFR1), Geilo

Dato: 3. juni 2025

Sak: Høringsinnspill – Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo' – Bekymringer knyttet til felt d-BFT4

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Innledning</i> | 2 |
| 1.1 | Bakgrunn og overordnede vurderinger | 2 |
| 1.2 | Realiteten i forslaget | 3 |
| 1.3 | Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt | 4 |
| 2 | <i>Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav</i> | 7 |
| 2.1 | Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav | 7 |
| 2.2 | Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger | 7 |
| 2.3 | Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt | 8 |
| 2.4 | Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen | 8 |
| 2.5 | Konsekvenser for vann og avløp | 8 |
| 2.6 | Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss | 9 |
| 3 | <i>Økning av antall enheter i områdeplanen</i> | 9 |
| 3.1 | Overordnet vurdering av antall enheter | 9 |
| 3.2 | Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling | 10 |
| 3.3 | Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav | 10 |
| 3.4 | Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune | 10 |
| 3.5 | Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter | 11 |
| 4 | <i>Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området</i> | 11 |
| 4.1 | Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad | 11 |
| 4.2 | Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 12 |
| 4.3 | Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 13 |
| 5 | <i>Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4</i> | 14 |
| 5.1 | Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser | 14 |
| 5.2 | Bakgrunn for byggegrensene | 14 |
| 5.3 | Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107 | 15 |
| 5.4 | Bevaring av myrområdet | 15 |
| 5.5 | Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens | 18 |
| 5.6 | Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2 | 19 |
| 5.7 | Generelle betraktninger | 19 |
| 6 | <i>Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1</i> | 20 |
| 6.1 | Overordnet vurdering av harmonisering | 20 |
| 6.2 | Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4 | 20 |
| 6.3 | Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1 | 21 |
| 6.4 | Forholdet til Grannelova § 2 | 22 |
| 6.5 | Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen | 23 |
| 6.6 | Andre vesentlige ulemper | 24 |
| 7 | <i>Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID 4023, 4029, 4099)</i> | 24 |
| 8 | <i>Oppsummering og konklusjon</i> | 25 |
| 8.1 | Oppsummering og konklusjon | 25 |

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og overordnede vurderinger

Dette høringsinnspillet fremmes på vegne av Sameiet Vestlia hyttetun, som representerer eierne av de 13 fritidsboligene lokalisert i Bakkestølvegen 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131. Disse eiendommene utgjør felt d-BFR1 innenfor rammen av Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021 med PlanID 4181. Eiendommene er direkte berørt av de foreslåtte endringene i Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, PlanID 4181. Innspillet adresserer de samlede konsekvensene av to separate, men funksjonelt sammenkoblede, planinitiativ: ett fra Vestlia Resort AS (Bakkestølvegen 81 AS) som primært fokuserer på en betydelig økning i utnyttelsesgraden for delfeltene d-BFT1-7, og ett fra SkiGeilo AS (på vegne av grunneiere og utbyggere) som omhandler revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur, ny atkomst til Økle, og andre justeringer innenfor planområdet. Begge initiativene er varslet samlet av Hol kommune og Asplan Viak AS den 30.04.2025, med frist for innspill 11. juni 2025.

Det er avgjørende at disse to initiativene ikke vurderes isolert av kommunen. En slik fragmentert tilnærming, som kan antydes av separate oppstartsmøter og separate vurderinger av KU-plikt, vil medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Sameiet Vestlia hyttetun uttrykker med dette sin dypeste og velbegrunnede bekymring, samt fremmer formelle innsigelser mot de signaliserte intensjonene om en vesentlig intensivering av utbyggingen innenfor planområdet, og da spesielt i delfelt d-BFT4 som grenser direkte mot og ligger umiddelbart foran våre eiendommer. De foreslåtte endringene, slik de er signalisert, vil medføre betydelige og uakseptable negative konsekvenser for våre eiendommers bokvalitet, bruksverdi og økonomiske verdi.

Det er et faktum at Områdereguleringsplan 4181 ble vedtatt så sent som 02.09.2021, etter en omfattende planprosess. Denne planen innebar allerede en økning i fastsatt utnyttelsesgrad fra 30% BYA til 40% BYA for det aktuelle feltet d-BFT4. Forslaget om en ny økning på hele 50% i tetthet (fra 40% til 60% BYA) for d-BFT1-7, så kort tid etter en nylig avsluttet planprosess, fremstår som opportunistisk og undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet nedfelt i PBL §1-1. Det signaliserer en manglende respekt for nylig fattede vedtak og de forutsetninger som lå til grunn for disse. En slik rask og omfattende endring tyder på en potensiell mangel på langsiktig strategisk visjon fra utbyggernes side, eller en kortsiktig tilnærming som prioriterer utbyggers interesser over samfunnets behov for stabilitet og forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Videre er det verdt å merke seg at planinitiativet fra Vestlia Resort om å øke BYA fra 40% til 60% i utgangspunktet møtte motstand i kommunens politiske organer; Kommuneplanutvalget (KPU) ønsket først ikke å vurdere det, før Kommunestyret med knapp margin (11 mot 10 stemmer) vedtok å vurdere endringen. Dette understreker at den foreslåtte økningen i BYA er omstridt og på ingen måte en ukontroversiell justering.

Det må også vektlegges at samtlige av de berørte fritidsboligene på eiendommen d-BFR1 opprinnelig ble utskilt og solgt av aktører med nær tilknytning til Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer (d-BFT4), som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvalitetene – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var

avgjørende ved kjøp av våre eiendommer.

Vi er på ingen måte enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad". Dette høringsinnspillet vil dokumentere det motsatte.

1.2 Realiteten i forslaget

Det er viktig at Hol kommune har klart for seg at **den foreslåtte byggingen på Vestlia Resort innebærer en økning fra 900 til 1270 enheter i områdeplanen** (se pkt. 4.2.2). Dette innebærer en økning på 41% utover dagens godkjente antall enheter. Vi kan ikke se at tilsendt materiale p.t. inneholder en tilstrekkelig konsekvensvurdering for en slik økning. Vi kan heller ikke forstå at Hol kommune skal kunne tillate en slik økning når det så sent som i 2020 ble vedtatt å bygge 900 enheter i planområdet. Ingen av disse enhetene er p.t. realisert og Sameiet Vestlia Hyttetun kan ikke forstå at det kan være nødvendig å øke antall enheter før man kjenner konsekvensen av å bygge de 900 første enhetene. Som vi senere vil påpeke så er vi sterkt i tvil om den faktiske utnyttelsen på d-BFT1-7, men det må uansett påpekes at **INGEN av de 900 enhetene i dagens områdeplan er tiltenkt å bygges på d-BFT1-7**. Vi mener at utbyggere må forholde seg til antall godkjente enheter i områdeplanen primært og tillatt BYA på den enkelte tomt sekundært, dvs. at BYA er med på å regulere størrelsen på enhetene (byggene) som oppføres og ikke antall enheter.

1.2.1 Manglende helhetlig konsekvensutredning

De samlede endringene som foreslås gjennom Vestlia Resorts initiativ for økt utnyttelse og SkiGeilos initiativ for endrede rekkefølgekrav og infrastrukturjusteringer, representerer en betydelig endring av Områdereguleringsplan 4181. Det er Sameiets klare oppfatning at disse endringene, vurdert samlet, utløser krav om en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning (KU) i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunens foreløpige vurdering, som fremkommer i referat fra oppstartsmøte med Vestlia Resort 1, om at KU ikke utløses fordi den isolerte økningen i bruksareal (BRA) for Vestlia Resort er under 15.000 m², er basert på en fragmentert og utilstrekkelig analyse. Tilsvarende vurdering for SkiGeilos initiativ lider av samme svakhet. KU-forskriften §6 fastslår at områdeplaner skal ha KU dersom planen fastsetter rammer for tiltak som er listet opp i vedlegg I eller II av denne forskriften. Videre sier §8 at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal KU-utredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurdert etter kriteriene i §10.

Den samlede økningen i BRA, antall nye enheter (anslagsvis inntil 370 nye enheter kun fra Vestlia Resorts økning, i tillegg til potensialet fra SkiGeilos endringer og eventuell innlemming av eldre planer), økt trafikkbelastning, økt press på allerede anstrengt vann- og avløpsinfrastruktur, samt den betydelige negative påvirkningen på naturverdier (spesielt myrområder) og bokvalitet for eksisterende beboere, vil med stor sannsynlighet overstige tersklene for "vesentlige virkninger". En oppsplitting av planinitiativene, slik det her legges opp til, kan fremstå som en strategi for å unngå den grundige granskningen en full KU ville medført. Dette undergraver formålet med KU-forskriften, som er å sikre et best mulig, helhetlig beslutningsgrunnlag for tiltak med potensielt store virkninger, og svekker offentlig innsyn og medvirkning i henhold til PBL §5-1.5

Plan- og bygningsloven §1-1 understreker målet om bærekraftig utvikling og at konsekvenser av planer skal beskrives. PBL §3-1 pålegger planlegging å ivareta en rekke hensyn, inkludert miljøvern, naturgrunnlag, estetikk og samfunnsmessige konsekvenser. En manglende helhetlig KU vil være i strid

med disse grunnleggende prinsippene. Vi krever derfor at det utarbeides en samlet KU for alle foreslåtte endringer i PlanID 4181 før planen behandles videre.

1.3 Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt

For å sikre at utviklingen av felt d-BFT4 skjer på en måte som respekterer etablerte naboforhold, ivaretar områdets karakter, bevarer verdifull natur og minimerer de negative konsekvensene for eiendommene i d-BFR1, fremmes følgende konkrete og begrunnede krav til reguleringsplanen. Disse tiltakene må spesielt gjelde for den nord-vestlige sonen av d-BFT4, definert som et belte på minimum 30-50 meter fra grensen mot d-BFR1:

| Tiltak | Foreslått Løsning | Begrunnelse | Støttedokumentasjon/ Referanser |
|---|--|--|---|
| Helhetlig Konsekvensutredning (KU) | Det må utarbeides en fullstendig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for de samlede endringene som følger av Vestlia Resorts og SkiGeilos planinitiativ. | Sikre et helhetlig og opplyst beslutningsgrunnlag for alle vesentlige virkninger på miljø og samfunn, i tråd med lovens intensjoner. Unngå fragmentert vurdering. | KU-forskriften §§ 6, 8, 10; PBL §1-1, §3-1; NML §10. |
| Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav | Ingen endring av innslagspunkter for rekkefølgekrav før juridisk bindende, solidarisk utbyggingsavtale for hele planområdet er på plass. Nye, uavhengige trafikk- og VA-analyser må foreligge og godkjennes. | Sikre realisering av nødvendig infrastruktur før ytterligere belastning. Unngå at utbyggere unndrar seg ansvar. | PBL Kap. 17 (Utbyggingsavtaler); PBL §12-7 nr. 10 ; (pkt 2); (SkiGeilos eget argument for utbyggingsavtaler). |
| Vann og avløp (VA) i rekkefølgekravene | Det må fremlegges en uavhengig, offentlig og garantert plan for tilstrekkelig VA-kapasitet for <i>all</i> planlagt og foreslått utbygging <i>før</i> planen vedtas. Rekkefølgekrav må sikre kapasitet <i>før</i> tilknytning. | Sikre at VA-kapasiteten ikke overskrides, jf. gjentatte bekymringer fra Statsforvalteren og krav i Vannforskriften. | Statsforvalterens uttalelser; Vannforskriften §12. |
| Totalt antall fritidsenheter i Områdeplanen | Ingen økning utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt i Områderegulering 4181. | Mangel på dokumentert behov; Hol kommunes store tomterese; konflikt med Konseptplanens mål om destinasjonsutvikling; utredede konsekvenser for eksisterende eiere. | Konseptplanen for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Kontrollmåling BYA på d-BFT1-7 | Uavhengig tredjepart må kontrollmåle og beregne dagens faktiske BYA på d- | Avklare reelt utgangspunkt for vurdering av økt | pkt 4.1.1, 4.2.1 |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | BFT1-7 før videre politisk behandling av forslag om bygging på d-BFT1-7 og økt BYA på samme område. | utnyttelse. Sikre at beslutninger tas på korrekt faktagrunnlag. | |
| BYA (%) på d-BFT1-7 | Maksimalt 40% | Samsvar med vedtatt Områderegulering 4181; unngå overdreven fortetting nærmest eksisterende lav bebyggelse; redusere bygningsvolumer og massivitet. | Vedtatt Områderegulering PlanID 4181 (02.09.2021); Planinitiativ Vestlia Resort |
| Avklare forholdet mellom antall enheter i planene og BYA | Beholde 900 enheter , dvs. ingen økning i forhold til dagens plan. Presisere i Områdeplanen at man ikke kan fravike fra maksimalt antall enheter i planen selv om BYA på den enkelte tomt skulle tillate det. | Foreslått utbygging på d-BFT1-7 innebærer en økning fra 900-1270 enheter (41%) i områdeplanen. Unødvendig mtp. urealisert tomterese i Hol kommune generelt og i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde spesielt. | Konseptplanen for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Maksimal mønehøyde (m) i d-BFT4 (nord-vestlig og vestlig sone) mot d-BFR1 | Maksimalt 5,5 meter , tilsvarende KPA-norm for spredt fritidsbebyggelse, alternativt maksimalt én etasje over gjennomsnittlig planert terreng. Innføre trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR1. | Drastisk reduksjon nødvendig for å harmonisere med skala i d-BFR1 (1-etasjes hytter); minimere tap av utsikt og lys; sikre landskapstilpasning; unngå visuell dominans. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.3 ; Eksisterende bebyggelse i d-BFR1 PBL §1-1 (estetikk) |
| Avstand/Byggegrense | Overholdelse av eksisterende byggegrenser mot d-BFR1 og d-G2. For bygg over 4m mønehøyde, ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. Presisering om at avstand regnes til ytterkant balkong (byggets fotavtrykk). | Skape nødvendig buffersone; bevare vei og myr; sikre åpenhet og utsynslinjer; redusere innsyn og følelse av innebygging; minimere skyggevirking. | Generelle planprinsipper; Granelova §2 |
| Vern av myrområde (1.5 daa i nord-vestre del av d-BFT4) | Fullstendig bevaring. Området tas ut av utbyggingsformål (BFT) og reguleres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller Hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Ingen terrenginnrep. | Sikre varig vern i tråd med føringer for våtmark. Sikre myras økologiske og klimatiske verdi. | KPA-utkast 2024-2036 3.1.4.4 ("Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder"; Naturmangfoldloven (§§1, 6, 8, 9, 10); Statlige Planretningslinjer (SPR) for klima/energi og arealbruk/mobilitet; Nasjonale føringer; Kommunedelplan Naturmangfold Hol (KDPN) Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) §4.4.5 |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Føringer fra Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus |
| Håndtering av ulovlig myrinngrep på d-BFT4 og d-G2 | Umiddelbar stans av eventuelle pågående arbeider. Pålegg om full tilbakeføring av berørte myrområder i d-BFT4 til opprinnelig, dokumenterbar tilstand, for tiltakshavers regning. Kommunen må vurdere anmeldelse for brudd på PBL og NML. | Håndheve gjeldende plan og lovverk; forhindre presedens for ulovlige tiltak; gjenopprette naturverdier. | PBL; NML; (pkt 5.7) |
| Plassering og utforming av bebyggelse på d-BFT4 | Spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene om bygningers plassering (lengst mulig øst i d-BFT4), orientering, volumoppdeling (mindre enheter), takform (f.eks. pulttak med fall mot øst), materialbruk. | Aktivt minimere negativ påvirkning på lys, utsikt, innsyn for d-BFR1. Sikre god arkitektonisk og landskapelig tilpasning. | KPA 2024-2036 utkast prinsipper for landskapstilpasning og estetikk (§3.2.1.1); PBL §1-1. |
| Type bebyggelse på d-BFT1-7 | Det bør kun tillattes nye varme senger (hotellrom) og ikke «salg og tilbakeleie» av fritidsleiligheter på d-BFT1-7 | Oppfylle Konseptutredningens formål om at Områdeplanen ikke skal være «kun salg av fritidsboliger» | 2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia Reiselivsområde» |
| Krav til dokumentasjon (før politisk vedtak) | Detaljerte, verifiserbare 3D-visualiseringer fra flere punkter på d-BFR1, lys-/skygge-diagrammer for alle årstider, dagslysanalyser for berørte hytter. Må godkjennes av kommunen. | Sikre objektivt og dekkende beslutningsgrunnlag for konsekvenser for d-BFR1. Nødvendig for reell vurdering av tap av bokvalitet. | Tidligere krav i høringsinnspill; Alminnelig krav til opplyst sak |
| Håndtering av overvann | Detaljert plan for overvannshåndtering som sikrer at avrenning fra d-BFT4 ikke påfører skade eller ulempe på d-BFR1 eller myrområdet. | Forhindre erosjon, fuktskader og forringelse av myras hydrologi. | KPA 2024-2036 utkast krav om VA-plan ved nye reguleringsplaner |
| Belysning | Strengt krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastets §3.2.1 pkt. 10: begrenset til inngangsparti, ingen lysspredning utover/oppover, ingen frittstående belysning. | Minimere lysforurensning, bevare nattemørke, redusere sjenanse for naboer og dyreliv. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.1.2; Negativ påvirkning av lysforurensning |

Denne tabellen oppsummerer våre minimumskrav. Den gir kommunen et klart og handlingsorientert grunnlag for å revidere planforslaget. Ved å innarbeide disse kravene, kan kommunen sikre en utvikling

som i større grad respekterer både eksisterende beboere og viktige naturverdier, samtidig som den legger til rette for en mer forutsigbar og tillitsvekkende planprosess.

2 Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav

2.1 Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav

Når det gjelder endret innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen så er vi uenige i at innslagspunktet for disse to kravene skal endres uten at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Vi krever at disse trafikkmålingene gjennomføres av en uavhengig 3. part og i regi av Hol kommune. Det er viktig at trafikkmålingene dekker tidspunkter med høytrafikk da det i disse tidspunktene kan være mellom 30-90 minutter kø fra Vestlia Resort til krysset fv40.

Vi mener også at dersom Vestlia Resort skal bygge 370 enheter (se pkt. 4.2.2) i tillegg til de 900 enheten som allerede er godkjent, så må det gjøres nye konsekvensvurderinger og en ny vurdering av rekkefølgekravene, spesielt for vann og avløp.

På generell basis så mener vi at dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for finansiering er på plass. Det må presiseres ytterligere at rekkefølgekravene er gjeldende «solidarisk» for alle utbyggerne i området og det bør kreves en bedre koordinering utbyggerne imellom. Vi mener at det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som viser trinnsvis utbygging og sikrer realisering av rekkefølgekravene. Det finnes dessverre for mange eksempler på utbyggere som løper i fra rekkefølgekravene etter at de har vunnet gjennom i kommunestyrene med sine planer og vi håper at Hol kommune sikrer seg mot dette.

2.2 Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger

Som artikkelserien i Hallingdølen i januar 2025 belyste så er det store trafikale problemer i Vestlia knyttet til stengning av skibakken, men vi er ikke enige i konklusjonen om at problemet oppstår kun på grunn av rundkjøringen i Geilo sentrum. Vi observerer at selv når trafikken flyter på fv40 så kan det være saktegående kø fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Vi registrerer at den trafikkanalysen som nylig ble gjennomført av Sweco på oppdrag fra Hol kommune ikke egner seg til de trafikale vurderingene rundt innslagspunkt for rekkefølgekravene, da denne trafikkanalysen forutsetter at rundkjøring fv40 er på plass.

Vi støtter derfor at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Siden forrige trafikkanalyse i 2018 er det en rekke forhold som påvirker tallene. Vestlia Resort har oppført to bygg med til sammen 36 nye leiligheter, det er bygget ca. 20 nye chaletter i Uthusslåtta, parkeringen ved SkiGeilo sitt baseområde i Vestlia er doblet i størrelse og i tillegg kommer øvrig bygging i nærområdet som f.eks. den kraftige utbyggingen i området rundt Highland.

Vi legger derfor til grunn at det ikke bare gjøres en skrivebordsøvelse med fremskrivning av tall, men at det gjennomføres faktiske trafikkmålinger. For å få frem et korrekt bilde av den maksimale trafikkbeklastningen mener vi at trafikkmålingene må foretas i vintersesongen 2025/2026. Hvis man f.eks. benytter påsken 2025 til målinger så er den ikke representativ da snømangel medførte lavere belegg på

hotellene, færre folk på hyttene og mindre folk i alpinanlegget i Vestlia. Vi mener derfor at målingene bør utføres rundt jul/nyttår 2025, helgen mellom uke 8 og 9 i 2026 og på helligdagene i påsken 2026. Vi erfarer at trafikkbelastningen er størst i perioden 30 min før alpinbakken stenger til 90 min etter stengetid, på dette tidspunktet står trafikken bom stille fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40.

2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt

Vi er generelt skeptiske til å endre innslagspunkt på rekkefølgekravene på grunn av usikkerhet rundt om kravene blir innfridd. I Hallingdølen kunne vi 21. mars 2025 lese at "Milliardutbygginga slapp unna krava" - en sak om at utbyggere i Hemsedal slapp unna rekkefølgekravene fordi de ble fjernet av politikerne underveis i prosessen. Vi stiller oss spørsmål om det samme nå er i ferd med å skje i forbindelse med denne områdeplanen. Når vi i tillegg leser i Hallingdølen den 12. April 2025 at Hol kommune har en "Kamp i retten for 15 millionar" ifm. at en utvikler på Solhovda mener at kommunen har stilt ulovlige rekkefølgekrav, så stiller vi oss spørsmål om hvorvidt rekkefølgekravene i dagens områdeplan vil bli innfridd i sin helhet.

Det er ikke urimelig å anta at utbyggerne i området vil kunne oppnå en gevinst i milliardklassen, basert på en utvikling av 900 enheter, og det er dermed rimelig at det er utbyggerne som bærer risiko rundt realisering av rekkefølgekravene. Dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for å få finansiering er på plass.

Etter vår forståelse har Hol kommune tidligere bedt utbyggerne lage en plan for å vise utviklingen av området trinnvis. Vi antar at denne forespørselen ble gitt med tanke på sikkerhet for at rekkefølgekravene skal bli innfridd og slik at ikke den som bygger til sist sitter igjen med alle kravene. Vi mener at Hol kommune burde stå på kravet om en slik plan for trinnvis utbygging, gjerne kombinert med en forpliktende avtale utbyggerne imellom som viser hvilken fordelingsnøkkel de skal ha på kostnadene ved innfrielse av rekkefølgebestemmelsene.

Mangelen på en trinnvis utviklingsplan, antallet søknader om dispensasjoner fra rekkefølgekrav og nå denne revisjonen av områdeplanen viser at utviklerne p.t. ikke er villig til å ta risiko på finansiering av rekkefølgekravene. Som grunneiere i Hol kommune mener vi at det ikke er godt nok at Hol kommune tar utbyggerne på deres ord om at rekkefølgekravene skal bli innfridd. Det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som sikrer realisering av rekkefølgekravene.

2.4 Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen

Vi vil komme tilbake den storstilte utbyggingen av Vestlia Resort i pkt. 3, men det er viktig at forslagsstillerne merker seg at Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde gjelder alle utbyggere innenfor det definerte området. Dette innebærer at eventuelle nye hotellrom og fritidsleiligheter på Vestlia Resort ikke kommer i tillegg, men skal telle med i antall enheter uavhengig av hvor innslagspunktet for det enkelte rekkefølgekrav settes.

2.5 Konsekvenser for vann og avløp

Det er vel dokumentert at avløpskapasiteten i Hol kommune, spesielt for Geilo, er under press.

Statsforvalteren har gjentatte ganger påpekt dette:

- I høringsuttalelse til KPA 2024-2036 skriver Statsforvalteren: "Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp... " Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12".
- Statsforvalteren understreker viktigheten av rekkefølgebestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har kapasitet *før* tilknytning av nye utbygginger.
- Selv om Geilo renseanlegg overholdt kravene i 2021, er dette historiske data, og bekymringen gjelder fremtidig kapasitet med den massive utbyggingen som allerede er godkjent i Områderegulering 4181 (900 enheter), *før* en eventuell ytterligere intensivering. Å tillate ytterligere 370 enheter uten en dokumentert og garantert løsning på avløpsutfordringene er uforsvarlig.

Den økte bygningsmassen vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur som adkomstveier (Bakkestølvegen), vannforsyning og parkeringsplasser. Planinitiativet fra Vestlia Resort nevner generelt at "Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet", men dette er ikke en tilstrekkelig garanti. De vurderingene som ligger til grunn for dagens Områdeplan er gjort på basis av 900 enheter og vi krever derfor at det gjennomføres en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for den samlede belastningen på all relevant infrastruktur (vann, avløp, vei, parkering) som følge av den foreslåtte intensiveringen i d-BFT1-7, sett i sammenheng med allerede vedtatt utbygging i Vestlia.

2.6 Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss

Når det gjelder de trafikkreduserende tiltakene avgiftsbelagt parkering og skibuss så mener vi at dette er irrelevante argumenter å ta med i vurdering av rekkefølgekravene, siden trafikken har økt betraktelig i området selv med disse tiltakene på plass. Når det gjelder avgiftsbelagt parkering så observerer vi at betalingsviljen er stor siden parkeringen i Vestlia er godt belagt. Vi observerer at innføring av parkeringsavgift har medført at antallet biler som har «drop-off» har økt og at det foregår mye «gratisparkering» ved Vestlia Resort og videre vestover i Bakkestølvegen. Skibussen er utvilsomt en suksess, men den er først og fremst en shuttlebuss på dagtid med flest avganger mellom kl 10:30 og 15:00 (16:00). Vi observerer at de trafikale problemene er størst rundt skianleggets stengningstid og at skibussen dermed ikke er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

3 Økning av antall enheter i områdeplanen

3.1 Overordnet vurdering av antall enheter

Vi er uenige i at det er behov for å øke antall enheter i Områdeplanene for Vestlia Reiselivsområde fra 900 til 1270 enheter.

Vi mener at Områdeplanen allerede er i brudd med forutsetningen fra Konseptplanen om at planen "har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter". En utvidelse av antall enheter representerer kun de økonomiske interessene til et fåtall grunneiere/ utviklere i området. Dersom antall enheter skal økes forventer vi at Hol kommune gjør en grundig jobb med å kartlegge interessene til samtlige grunneiere og eiere av bolig/fritidsboliger i området, herunder de negative konsekvensene for disse.

Vi mener at «trykket» på ett og samme område blir stort nok med 900 enheter og mener at Hol kommune bør avvente å utvide antall enheter til dagens vedtatte utbygging er ferdigstilt og samtlige rekkefølgekrav

er innfridd.

3.2 Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling

I Konseptplan for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde" fra 2016 står det følgende i pkt. «1.1 Formålet med konseptprosessen»:

«Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsheter.»

I gjeldende områdeplan ligger det allerede inne 900 enheter fordelt på både varme og kalde senger og vi kan ikke se behovet for å gå utover disse 900 enhetene som har ligget som en maksimal utbygging i Vestlia Reiselivsområde siden planarbeidet startet. Vestlia Resort var selv en del av det opprinnelige planarbeidet som ligger til grunn for dagens områdeplan og er i så måte omfattet av de 900 enhetene som er planlagt utbygd.

Vi mener at både den gjeldende områdeplanen og de foreslåtte endringene ikke lenger oppfyller formålet om destinasjonsutvikling i Konseptplanen. Konseptplanens avsnitt 3.5 slo fast at "kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament for å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur". Vår antagelse er at kostnadene er lavere i dag enn ved oppstart av planarbeidet tilbake i 2016. I de opprinnelige skissene lå det blant annet inne et forslag om en sort løype med tilhørende skiheis i området Økle som ble tatt ut av planen uten at det medførte en reduksjon i antall enheter. Med mer enn en halvering av løypeutbyggingen og en utsettelse av de rekkefølgekravene som bærer preg av destinasjonsutvikling (skibru over Bakkestølvegen og helårskrysning av Ustedalsfjorden) så mener vi at områdeplanen allerede er i brudd med formålet i konseptplanen. Kulvert ved Geilo kirke, rundkjøring fv40 og øvrig infrastruktur fremtvinges av økt trykk på vei, vann og avløp i forbindelse med utbyggingen og kan i så måte ikke regnes som "destinasjonsutvikling".

Med bakgrunn i allerede godkjente 900 enheter så mener vi at det burde være mer enn nok økonomi i dagens områdeplan til å dekke «destinasjonsutvikling». En ytterligere utvidelse med 370 enheter i områdeplanen mener vi kun har som formål å selge "fritidsheter", altså økonomisk gevinst for private aktører. I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvens-utredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. I konsekvensutredningen er kostnaden for rekkefølgekravene nøye vurdert og konklusjonen var at 900 enheter ville dekke de rekkefølgekrav som var gjeldende.

3.3 Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav

En ytterligere grunn til å avvente med å utvide antall enheter er usikkerheten knyttet til om rekkefølgekravene blir innfridd, ref. pkt. 2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt. Vi mener at en utvidelse av planene ikke bør vurderes før de første 900 enhetene er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd.

3.4 Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune

Ifølge de tallene vi har funnet er det i dag over 6000 fritidsboliger (hytter og leiligheter) og en tomtereseve på 4600 fritidsboliger i Hol kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har også i sin uttalelse til KPA 2024-2036 påpekt at: «Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår

kommunen likevel mange nye områder..." Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.» Vi kan dermed ikke se at det er mangel på utbyggingsmuligheter i kommunen. Områdeplanen la i 2021 opp til at 900 av disse fritidsboligene skulle komme i Vestlia, dvs. at nesten 20% av reserven skal realiseres i ett og samme område. En så kraftig økning vil helt klart redusere opplevelsesverdien for de allerede eksisterende fritidsboligene i området både i byggeperioden og i etterkant. Vi mener derfor at Hol kommune ikke bør tillate en økning i antall enheter innenfor planområdet før vi får erfaring med hvilke konsekvenser den allerede vedtatte utbyggingen gir.

3.5 Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvensutredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. Denne konsekvensutredningen har blitt lagt til grunn for kommunens vurderinger. Vi finnes det betimelig at i et dokument på 65 sider så forekommer ordene «negativ/negativt» 2 – to – ganger i dokumentet. Vi savner en vurdering av konsekvensene (positive og negative) for de som allerede har fritidsboliger i Vestlia Reiselivsområde.

Når det kommer til stykket så påvirker ambisjonene til noen veldig få grunneiere (utviklere) opplevelsen til veldig mange grunneiere og eiere av fritidsleiligheter i området. Det er de eksisterende eierne av fritidsboliger i området som skal leve med konsekvensen av den voldsomme utbyggingen. Opplevd kvalitet vil bli forringet både i en bygge- og anleggsperiode over mange år, men også som følge av en voldsom permanent nedbygging av naturkvalitetene og økt press på nærområdet. Når konsekvensen av den allerede vedtatte utbyggingen for både lokale og hytteeiere avfeies med en setning på s. 41 i konsekvensutredningen så er det tydelig at konsekvensutredningen, som er utført på bestilling fra utbyggerne, kun støtter utbyggerens sak.

Vi krever at Hol kommune, i tråd med PBL §1-1 (konsekvenser skal beskrives) og §5-1 (medvirkning), sørger for en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig kartlegging av de negative konsekvensene for eksisterende eiere og nærmiljøet før en eventuell økning i antall enheter utover de allerede vedtatte 900 vurderes.

En utvikling som primært fokuserer på å maksimere antall salgbare enheter uten tilstrekkelig hensyn til fellesressurser (natur, utsikt, infrastrukturkapasitet) og langsiktig bærekraft, er ikke i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommunen har et forvaltningsansvar for disse fellesressursene.

4 Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området

4.1 Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad

Sameiet motsetter seg på det sterkeste den foreslåtte økningen i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40% til 60% for feltene d-BFT1-7. Vi mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40% og at skissene som presenteres for utvikling i henhold til gjeldende plan er misvisende. Vi anmoder at Hol kommune leier inn en uavhengig 3. part for kontrollmåling og beregning av dagens BYA på d-BFT området. Med en foreslått økning på 270 enheter på Vestlia Resort, i tillegg til en oppføring av ny hotellfløy, så blir

den reelle økningen av antall enheter på 320-370 enheter. Den reelle økningen i områdeplan blir da 1220-1270 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi mener at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.2 Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.2.1 Vurdering av dagens faktiske utnyttelsesgrad på d-BFT området

Området d-BFT hadde før 2021 en tillatt utnyttelsesgrad på 30%. I forbindelse med utbygging av Bakkestølvegen 81 i 2017 ble det gitt dispensasjon til en utnyttelsesgrad på 31,5% (se brev fra Hol kommune til Link Arkitektur AS den 17.02.2017 med referanse 16/05041- 9). Med vedtakelsen av Områdereguleringsplan 4181 i 2021 ble tillatt BYA for d-BFT-området økt til 40%, samtidig som d-BFR1 (Sameiets område) og d-BUT1-3 ble tatt ut av beregningsgrunnlaget.

Tomten d-BFR1 hadde på tidspunktet hvor tomten ble tatt ut av beregningsgrunnlaget en faktisk utnyttelsesgrad på 18%, mens d-BUT1-3 hadde en faktisk utnyttelsesgrad på 0%. Ifølge kommunens kartgrunnlag er summen av tomtene d-BFT1-7 er 32.519 kvm, mens d-BFR1 er 7.355 kvm og d-BUT1-3 er 3.898 kvm. Etter våre beregninger er dermed utnyttelsesgraden på d-BFT1-7 38,23% og vi mener derfor at omfanget av utbygging som er vist i Fase 1 for Vestlia Resort er basert på et misvisende grunnlag.

Dette betyr at det gjenværende utbyggingspotensialet innenfor gjeldende plan (40% BYA) er betydelig mindre enn det som fremstilles i Vestlia Resorts planinitiativ for "Fase 1", som anslår ca. 12.000 m2 nytt BRA. En økning på 12.000 m2 BRA vil, avhengig av antall etasjer, kreve en betydelig større BYA-andel enn de resterende 1,77% (ca. 575 m2 BYA) opp til 40%-grensen.

Vi krever at Hol kommune engasjerer en uavhengig tredjepart for kontrollmåling og beregning av dagens faktiske BYA på d-BFT-området før videre behandling av saken.

4.2.2 Antall enheter på d-BFT området

Som påpekt under pkt. 3.1.1 så var Vestlia Resort en del av det opprinnelige planarbeidet. Vi mener at en utbygging innenfor tillatt utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med det tillatte antall enheter i områdeplanen.

Vestlia Resort fikk i oktober 2020 en rammetillatelse på å rive en eksisterende fløy på hotellet (tyrolerfløyen) og oppføre et nytt bygg med både hotellrom og fritidsleiligheter. Skissene i nabovarselet angir ikke hvor mange enheter det er snakk om å oppføre, men vi antar at det dreier seg om 50-100 enheter (avhengig av hvor mange som rives). Det er verdt å merke seg at disse enhetene virker å komme i tillegg til både de 900 enhetene som allerede ligger i områdeplanen og de 270 enhetene som Vestlia Resort nå ønsker å utvide planen med. Vi oppfordret Hol kommune om å ta disse enhetene med i sine vurderinger av Områdeplanen allerede i 2020.

Riving av eksisterende og bygging av ny fløy er ikke igangsatt i skrivende stund (25.05.2025). Vi er kjent med korrespondanse mellom Kamilla Holberg Mjøsund (leder plan og utvikling i Hol kommune) og Roger Espeli (Geilo Gruppen) fra april 2025 der Geilo Gruppen hevder de har en gyldig igangsettingstillatelse på basis av innvendige rivningsarbeider i ett rom i nov/des 2023. Vi er av den oppfatning at igangsettingstillatelsen er utløpt siden arbeider som ikke regnes som bygningsmessige tiltak i lovens

forstand (pigging av gulv, rivning av elektrisk anlegg innvendig, renovering og snekkerarbeider innvendig) ikke gir grunnlag for å hevde igangsatt arbeid. Konsekvensen av dette er at Vestlia Resort må søke om rammetillatelse på nytt og denne rammetillatelsen må baseres på den til enhver tid gjeldende Områdeplan.

Med oppføring av ny hotellfløy på Vestlia Resort anslår vi at den reelle økningen i revidert områdeplan blir mellom 320 til 370 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi kan ikke forstå annet enn at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.3 Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.3.1 Områdeplanen har allerede dekket behovet for varme senger

Vi henviser til pkt. «3 Økning av antall fritidsenheter i områdeplanen» når det gjelder en økning av dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området.

Vi antar at Vestlia Resort må oppføre fritidsboliger for å kunne finansiere bygging av hotellrom (varme senger) og vi kan ikke se at det er behov for hverken hotellrom eller fritidsleiligheter utover det som allerede er vedtatt i gjeldende områdeplan. Dagens områdeplan legger allerede opp til at ca. 70% av enhetene skal tilrettelegges for utleie og SkiGeilo Lodge har allerede fått omregulert 123 av fritidseiendommene til turistbebyggelse (varme senger).

Utbyggerne i området har i forbindelse med planarbeidet for dagens områdeplan allerede argumentert for at 900 enheter vil dekke behovet for «destinasjonsutvikling og nødvendig infrastruktur» i området. Dermed fremstår det som at økningen i antall enheter i revisjonen av områdeplanen er motivert av økonomisk vinning for utbygger og ikke reelle behov for varme senger i Hol kommune.

Vi mener at det er tilstrekkelig med «varme senger» innenfor dagens områdeplan og henstiller til Hol kommune å avvente en beslutning om å utvide antall enheter i områdeplanen inntil dagens 900 enheter er realisert. Dersom Hol kommune likevel ønsker å vurdere en økning av antall enheter forventer vi at kommunen benytter en uavhengig 3. part til å vurdere behovet for varme senger innenfor og utenfor dagens 900 enheter, samt opp imot øvrige planer for utvikling i Hol kommune.

4.3.2 Manglende begrunnelse for økt utnyttelse

Vestlia Resorts planinitiativ begrunner ønsket om økt BYA til 60% med behov for "optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc." og mulighet for "anslagsvis 50-70 nye enheter". Dette er vage og generelle formuleringer som ikke dokumenterer et reelt, samfunnsmessig behov for en såpass kraftig intensivering. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en slik optimalisering ikke kan oppnås innenfor gjeldende 40% BYA.

Argumentet om at "flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50% BYA" og at "Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60% BYA", er ikke et relevant argument for å tillate tilsvarende utnyttelse i d-BFT1-7, spesielt ikke i den nord-vestlige delen av d-BFT4. Dette området grenser direkte mot etablert, lavmælt fritidsbebyggelse i d-BFR1, bestående av enetasjes

hytter. Kontekst, landskapstilpasning og hensynet til eksisterende naboskap må være avgjørende for hva som kan tillates, ikke en mekanisk sammenligning med andre, annerledes plasserte hotellområder.

4.3.3 Uheldig presedens for fortetting

Godkjenning av den foreslåtte skalaen (60% BYA, 15m høyde) i den nord-vestlige delen av d-BFT4, tett inntil og foran etablert lav bebyggelse, vil skape en svært uheldig presedens for fremtidig fortetting og utvikling i Vestlia-området og potensielt andre lignende områder i Hol kommune. Vestlia er underlagt et betydelig utviklingspress, med flere pågående eller nylig avsluttede detaljreguleringsprosesser innenfor rammen av Plan ID 4181. Hvis kommunen tillater en såpass dominerende utbygging i denne saken, vil det bli vanskelig å argumentere mot lignende krav fra andre utbyggere i tilsvarende grensesoner. Dette kan føre til en gradvis, men samlet sett dramatisk endring av karakteren til etablerte hytteområder, og undergrave forutsigbarheten for eksisterende eiere. En slik utvikling vil være i strid med intensjonene om en helhetlig og balansert utvikling av Vestlia-området.

4.3.4 Helhetsvurdering av bygningsmassen i området

Vi savner en helhetlig plan og en helhetsvurdering av bebyggelsen rundt Vestlia Resort og SkiGeilo sitt baseområde. Slik det fremstår nå blir Vestlia Resort vurdert alene, og vi mener at en utbygging på d-BFT1-7 må sees i sammenheng med utviklingen i resten av planområdet. Det er allerede sendt inn forslag til detaljregulering på feltene b-BAA1 og b-BFR11 og på disse to feltene vil det også komme en ganske massiv utbygging med byggehøyder på 15 meter. Slik tegningene foreligger nå så vil området fremstå som en ganske massiv koloss av bygninger som stikker seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi mener derfor at utbyggerne på tomtene d-BFT1-7, b-BAA1 og b-BFR11 bør presentere en helhetlig detaljregulering med tegninger som viser hvordan bygningsmassen ser ut i forhold til øvrig bygningsmasse i området.

5 Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4

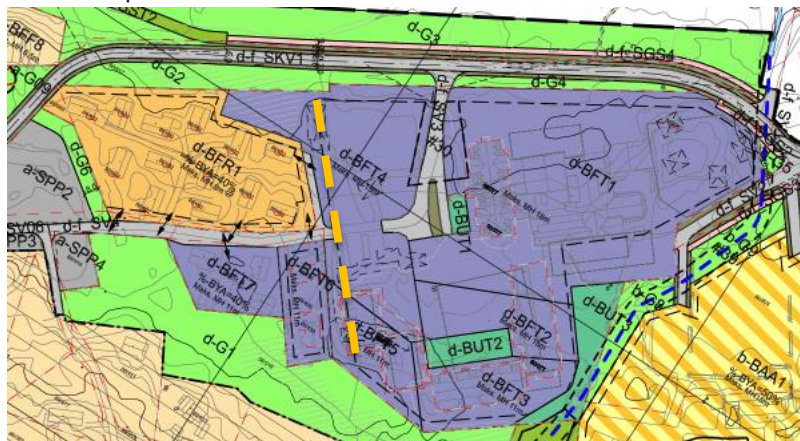
5.1 Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser

Sameiet Vestlia hyttetun anser det som uaktuelt å akseptere en flytting av byggegrensen i den vestre delen av d-BFT4, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nord-vest i d-BFT4. Tilsvarende forventer vi at Hol kommune sikrer bevaring av myra på d-G2 og opprettholder byggegrensen nord i d-BFT4 av hensyn til grøntareal og avstand til vei. Bakkestølvegen 107 har i dag egen tilkomst til sin hytte og opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Det er ingen alternative løsninger til tilkomst på grunn av beliggenheten på denne fritidsboligen.

Vestlia Resort har dessverre tatt seg til rette og startet et ulovlig arbeid med å fjerne myren nord-vest på d-BFT4 og vi forventer at Hol kommune i løpet av kort tid vil pålegge Vestlia Resort om å tilbakeføre myren. Alternativet er at det skapes presedens gjennom at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Hvis det tillates bygging på et myrområde under påskudd av at skaden allerede har skjedd så vil dette sende feil signal til utbyggere som planlegger for fremtidige byggeprosjekter i Hol kommune.

5.2 Bakgrunn for byggegrensene

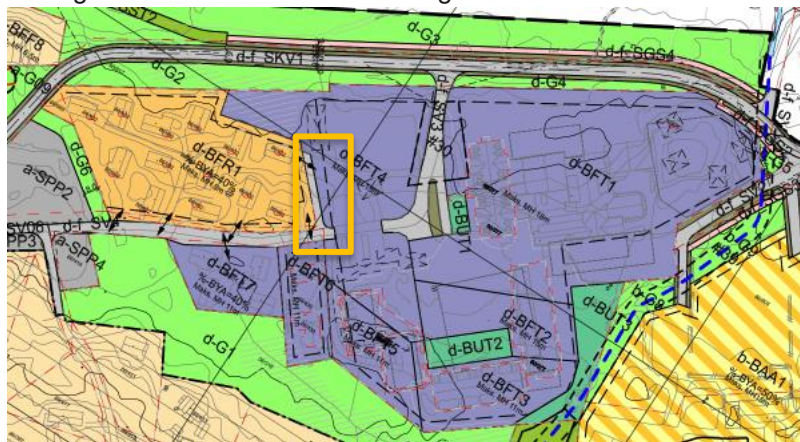
Byggegrensene for d-BFT området og spesielt byggegrensen mellom d-BFT4 og d-BFR1 (se bilde 1) ble blant annet satt for å sikre tilgang til Bakkestølvegen 107 og for å verne mot nedbygging av myrområde nord-vest på d-BFT4.



Bilde 1: Byggegrense d-BFT4

5.3 Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107

Området d-BFR1 tilhører Sameiet Vestlia Hyttetun som består av 13 sameiere. På tomten har hver av hyttene egen tilkomst til sin hytte og den enkelte hytte har opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Som grunneiere av d-BFR1 godtar vi derfor ikke at Bakkestølvegen 107 skal miste tilkomst til både hytte og parkeringsplasser. Det er ingen annen måte for eier av Bakkestølvegen 107 å få tilgang til parkeringsplassene ved sin hytte på enn dagens tilkomst, dette er bakgrunnen for at d-f SV4 er forlenget nordover mellom d-BFR1 og d-BFT4. Se markert område på bilde 2 under.

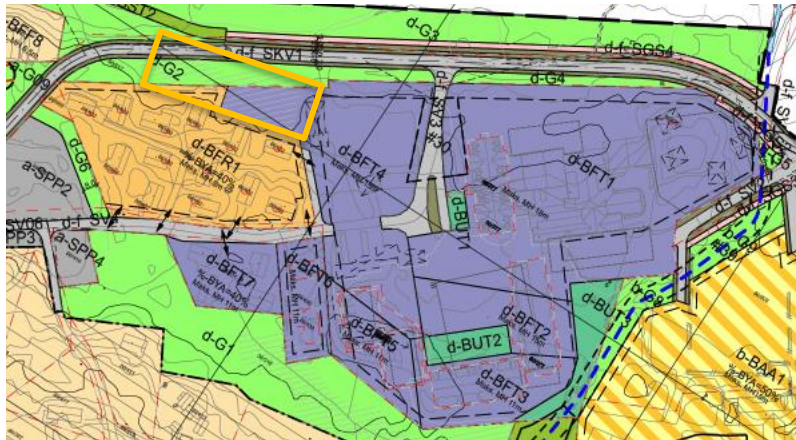


Bilde 2: Vei til Bakkestølvegen 107

5.4 Bevaring av myrområdet

Nasjonale målsettinger omfatter bevaring av naturmangfold, herunder truede naturtyper som myr, og å stanse tap av naturarealer. Myr er anerkjent for sin rolle i karbonlagring og som leveområde for spesialisert flora og fauna. Arealinngrep er hovedårsaken til at arter er truet i Norge. På bakgrunn av disse tungtveiende hensynene, er det et absolutt krav fra Sameiet Vestlia hyttetun at det aktuelle myrområdet på 1.5 daa i sin helhet unntas fra enhver form for utbygging eller permanente terrenginngrep. Bygningsvolumer vist på konseptskissen må flyttes til egnet areal utenfor myrområdet. Dersom dette ikke

lar seg gjøre innenfor feltets rammer, må det aktuelle myrområdet tas ut av utbyggingsformålet (Fritids- og turistformål) i Arealplan-ID 4181 og tilbakeføres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller gis en særskilt hensynssone for bevaring av naturmiljø (PBL §11-8c) for å sikre varig vern. En godkjenning av nedbygging av denne myra vil være i strid med kommunens egne uttalte mål, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, nasjonale retningslinjer og Naturmangfoldloven, og vil utgjøre et alvorlig svik mot naturforvaltningen.



Bilde 3: Myrområde på d-BFT4/d-G2



Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.

Bilde 4: Berørte myrområder på d-BFT4

5.4.1 Konsekvensen av innspill til revisjon av områdeplanen

I den gjeldende planbeskrivelsen til Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde er det angitt (i tabell 3: Arealregnskap for myr) at planene legger opp til å bygge ned 41% av myr i planområdet. Bevart myr er dermed 50,8 daa (av opprinnelig 86,0 daa). I ettertid er det fjernet store deler av et myrområde på 2.8 daa rett sør for Vestlia Resort i forbindelse med det vi antar er fjernvarmeanlegg til hotellet, dvs. en reduksjon på 5,5% av bevart myr i planen (fra 50,8 daa til 48,0 daa). På basis av skissene fra Vestlia Resort planlegges det med å fjerne ytterligere 1,5 daa myr, dvs. en ytterligere reduksjon på 3,1% av gjenværende myrområde i Planområdet (fra 48 daa til 46,5 daa. Dette innebærer at myrområdet blir redusert med 46%.

| | Myr opprinnelig | Myr bevart | Bevart andel |
|----------------------|-----------------|------------|--------------|
| Plan på høring | 88,8 daa | 38,9 daa | 44 % |
| Revidert planforslag | 86,0 daa | 50,8 daa | 59 % |

Tabell 3: Arealregnskap for myr.

Bilde 5: Bevart myr (daa og %)

5.4.2 Forholdet til Naturmangfoldloven (NML)

Lovens formål (§1) er å ta vare på naturens mangfold og økologiske prosesser. Myrer er viktige økosystemer. Nedbygging av myr er i direkte konflikt med NMLs formål og prinsipper:

- **Kunnskapsgrunnlaget (§8 NML):** Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Det må kreves en uavhengig, fagkyndig kartlegging og vurdering av myras spesifikke naturverdier (naturtype, artsmangfold, hydrologi og karbonlagring) før noen beslutning fattes.
- **Føre-var-prinsippet (§9 NML):** Ved manglende kunnskap eller vitenskapelig usikkerhet om konsekvensene av inngrep, skal man unngå tiltak som kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Nedbygging av myr er et irreversibelt inngrep.
- **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10 NML):** Virkningen på myra må ses i lys av den totale belastningen på naturområdene i Vestlia. Som påpekt (i pkt 5.4.1), er allerede en betydelig andel myr i planområdet nedbygget eller planlagt nedbygget. Ytterligere tap vil forsterke den negative kumulative effekten.

5.4.3 Hol Kommunes KPA 2024-2036 Bestemmelser og retningslinjer (utkast)

I utkastet til Hol Kommunes KPA står det uttrykkelig at våtmarksområder og grønt korridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner, og videre at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder". Dette er en klar og utvetydig føring fra kommunens eget overordnede planverk under utarbeidelse. Å tillate nedbygging av myra i d-BFT4 vil være i direkte strid med kommunens egne, nylig formulerte prinsipper.

5.4.4 Kommunedelplan for Naturmangfold Hol kommune (KDPN), vedtatt 09.06.2022:

Denne planen er et sentralt styringsdokument for ivaretagelse av naturverdier i kommunen. KDPN

fremhever viktigheten av å kartlegge og bevare naturtyper, inkludert i områder avsatt til utbygging, men ennå ikke regulert. Hol kommune har selv, gjennom KDPN og i arbeidet med KPA, identifisert "flere rikmyrer og våtmarksmassiv" og har myr/våtmark som et av ni hovedkriterier for vurdering av arealinnspill. Den aktuelle myra i d-BFT4 og d-G2 må vurderes opp mot funnene og intensjonene i denne kommunedelplanen

5.4.5 Statlige Planretningslinjer (SPR):

De nye SPR for klima og energi og arealbruk og mobilitet (vedtatt desember 2024/januar 2025) inneholder klare føringer om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, hvor myr er spesielt fremhevet. Dette ble også understreket i høringsuttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med en annen detaljregulering i Vestlia (felt c-BFR02 til c-BFR06), hvor det ble bedt om tilstrekkelig avstand til myrdrag og advart mot drenering av intakte myrer.

5.4.6 Uttalelser fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren

I forbindelse med høringsinnspill fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ifm. pågående detaljregulering for felt c-BFR02 til c-BFR06 uttales det følgende:

«Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.»

I samme høringsrunde uttaler Buskerud Fylkeskommune følgende:

«Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping. Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.»

5.5 Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens

Den 19. mai d.å. fikk vi erfare at Vestlia Resort har igangsatt det vi mener er ulovlige grunnarbeider. Vestlia Resort hadde da lagt pukk på og fjernet myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2, noe vi mener er brudd på den vedtatte og juridisk bindende Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde og i strid med Naturmangfoldloven, nasjonale føringer, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Hol kommunes utkast til Kommuneplanens Arealdel 2024-2036 (som sier at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder").

Sameiet Vestlia hyttetun har den 20. mai 2025, varslet Hol kommune om det vi anser som ulovlige

grunnarbeider igangsatt av Vestlia Resort. Ødeleggelse av myr er et irreversibelt naturinngrep og spesielt alvorlig når det skjer utenfor regulerte byggegrenser og uten nødvendige tillatelser. Vi har krevd umiddelbar stans i arbeidene, pålegg om full tilbakeføring av de berørte myrområdene til sin opprinnelige tilstand, og at kommunen vurderer å anmelde tiltakshaver for brudd på plan- og bygningsloven og miljøkriminalitet (se også pkt. 4.2.2).

Kommunens håndtering av denne saken vil være en avgjørende test på dens vilje og evne til å håndheve egne planer og nasjonalt lovverk. Dersom myrområdet ikke blir fullstendig restaurert og byggegrensen opprettholdt, vil det skape en svært uheldig presedens. Hvis det blir "lettere å få tilgivelse enn tillatelse", vil det undergrave respekten for planprosesser og naturvern i hele kommunen, og potensielt oppmuntre andre utbyggere til lignende ulovligheter. Vi forventer at Hol kommune tar denne saken på største alvor og demonstrerer gjennom handling at slike overtredelser får konsekvenser, og at vedtatte planer og lovverk respekteres.



Bilde 6: Myr før nedbygging



Bilde 7: Myr etter nedbygging

5.6 Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2

Det er viktig å merke seg at Vestlia Resort også legger opp til å flytte byggegrensen nord i d-BFT4 inn på området d-G2. Denne tomten består av myrområde omtalt under pkt. 5.5 og grøntareal, samtidig grenser d-G2 mot veien d-f SKV1. Vi tar utgangspunkt i at Hol kommune pålegger Vestlia Resort å tilbakeføre myrområdet. Vi mener også at det er fornuftig å bevare avstand til vei og grøntområde gjennom å beholde byggegrensen nord i d-BFT4. Per i dag er d-f SKV1 en privat vei (etter vår kunnskap) men vi ber Hol kommune tenke gjennom om oppføring av bygg på 15 meter kan medføre problemer senere (f.eks. ved omgjøring av veien til kommunal vei, fremfør av vann- og avløp, etc.).

5.7 Generelle betraktninger

Vi finner det også bemerkelsesverdig, men ikke overraskende, at Vestlia Resort lager en skisse som helt tydelig overskrider byggegrensene i områdeplanen. Spesielt med tanke på at sameiet og den enkelte fritidsbolig på tomten ble solgt av Vestlia Resort til den enkelte sameier så sent som i 2014-2015. Dette er dessverre ikke første gang naboforholdet settes på prøve og vi kan allerede nå varsle at vi eventuelt vil gå rettens vei for å bevare byggegrensen.

6 Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1

6.1 Overordnet vurdering av harmonisering

Det foreligger en grunnleggende mangel på harmonisering mellom eksisterende fritidsbebyggelse i felt d-BFR1 og den foreslåtte utviklingen av den nord-vestlige delen av delfelt d-BFT4, slik dette er signalisert i planinitiativet. Denne delen av d-BFT4 ligger i umiddelbar nærhet til våre eiendommer og utgjør grensesonen mellom høy utbyggingsambisjon og etablert lavmælt fritidsbebyggelse. Vår samlede vurdering er at utbyggingen slik den er foreslått – med bygningsvolumer på opptil 15 meters mønehøyde, høy utnyttelsesgrad og svært nær plassering mot d-BFR1 – vil medføre vesentlige og uakseptable negative konsekvenser for bokvalitet, naturmiljø og rettsvern for beboere i d-BFR1.

Den planlagte utbyggingen i den nord-vestlige delen av d-BFT4 representerer et dramatisk brudd i bygningsstruktur, skala og terrengtilpasning, og innebærer alvorlige ulemper i form av tap av utsikt, svekkede lysforhold, økt innsyn og tap av verdifull natur, inkludert det registrerte myrområdet som ligger i denne delen av feltet. Videre fremstår det som et klart avvik fra etablerte planfaglige prinsipper og kommunens egne føringer, blant annet slik disse er formulert i utkast til Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2024–2036.

Utbyggingen slik den nå er skissert, bryter med rettslige og etiske forventninger til forsvarlig naboskap, og strider mot de forutsetningene som ble lagt til grunn da eiendommene i d-BFR1 ble utviklet og solgt – ikke minst fordi disse ble markedsført med utsikt, åpenhet og nærhet til natur som sentrale kvaliteter.

Vi mener at både juridiske hensyn (jf. Granelova § 2), planfaglige prinsipper og Hol kommunes overordnede målsettinger tilsier at den nord-vestlige delen av d-BFT4 må underlegges særskilte begrensninger i form av lavere byggehøyder, lavere utnyttelsesgrad, større byggeavstand til d-BFR1 og fullt vern av myrområdet. Dersom Hol kommune tillater utbygging i tråd med de foreliggende signalene uten slike justeringer, vil det ikke bare påføre oss som naboer betydelig og unødvendig ulempe – det vil også skape en svært uheldig presedens for videre foretting i sårbare randsoner i hele Vestlia-området.

6.2 Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4

6.2.1 Harmonisering mellom d-BFR1 og d-BFT4

Den skisserte mønehøyden på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4, altså den delen som ligger rett fremfor og nærmest d-BFR1, representerer et dramatisk brudd med den eksisterende bebyggelsesstrukturen i d-BFR1 og omkringliggende områder som består av 1-etasjes fritidsboliger. Bygninger av et slik volum som angitt på skissene vil ruve over hyttene på d-BFR1, fundamentalt endre landskapsbildet og den visuelle opplevelsen fra våre eiendommer. Til sammenligning opererer utkastet til ny Kommuneplanens Arealdel (KPA 2024-2036) med en normativ maksimal mønehøyde på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse i områder uten detaljregulering. Selv om d-BFT4 er underlagt regulering, indikerer KPA-normen en kommunal anerkjennelse av at lavere byggehøyder generelt er ønskelig for fritidsbebyggelse for å sikre god terrengtilpasning og minimere visuell dominans.

Det er verdt å merke seg at tilsvarende byggehøyder (15-17 meter) var et sentralt tema i den nylig

behandlede detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge (felt b-BAA1 og b-BFR11), som også ligger innenfor Vestlia Reiselivsområde. I denne saken ble det fremmet bekymringer knyttet til høyder og terrenginngrep, blant annet fra Vestlia Resort selv som nabo. Saksdokumentene viser at byggehøyder ble justert ned i løpet av planprosessen, blant annet ble maksimal kotehøyde for felt KBA2 redusert. Dette viser for det første at slike betydelige byggehøyder aktivt fremmes av utbyggere i Vestlia-området. For det andre bekrefter det at slike høyder skaper konflikter med eksisterende strukturer og nabointeresser. For det tredje etablerer det en presedens for at kommunen har både mulighet og plikt til å vurdere og justere foreslåtte høyder nedover basert på innspill og konkrete stedlige forhold, for å oppnå en bedre tilpasning. Det argumenteres derfor for at en tilsvarende vurdering og nedjustering av høyder er nødvendig for d-BFT4 for å respektere naboskapet til den etablerte, lavere bebyggelsen i d-BFR1.

6.2.2 Byggehøyder og avstand til vei og tomtegrenser

Som påpekt under pkt. 5 så fastholder vi at byggegrensene på d-BFT4 skal overholdes med bakgrunn i tilgang til vei og bevaring av myrområde. Vi minner også på at de bygninger som oppføres skal plasseres minst 4 meter fra egen tomtegrense og at bygg høyere enn 8 meter skal ha en minste avstand på halve byggverkets høyde. Det betyr at hvis Vestlia Resort harmoniserer sine bygninger mot d-BFR1 til f.eks. 5,5 meter mønehøyde så kan de plasseres på byggegrensen (så fremt denne er 4 meter fra veien inn til Bakkestølvegen 107). Dersom Vestlia Resort mot formodning får tillatelse til å oppføre bygg med 15 meters mønehøyde så vil avstand til veien frem mot Bakkestølvegen 107 være 7,5 meter. Det er viktig å presisere at avstanden må gjelde fra enden av eventuelle balkonger over 1 meters høyde. Når det gjelder plassering av bygget på nordsiden av d-BFR1 så vil dette uansett ikke la seg gjennomføre på grunn av myrområdet.

6.3 Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1

Basert på en vurdering av de konseptskissene som er gjort tilgjengelige i forbindelse med planinitiativet, er det åpenbart at den foreslåtte bebyggelsen i d-BFT4 vil få betydelige negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for eiendommene i d-BFR1.

6.3.1 Tap av utsikt

Eiendommene i Bakkestølvegen 107-131 har i dag en svært verdifull og uhindret utsikt mot nord og nordøst, som omfatter sentrale landemerker som Verpehovda, Gullsteinshovda, Geilohovda, Veslefjorden og Ustedalsfjorden. Denne utsikten er en fundamental del av eiendommenes attraktivitet og rekreasjonsverdi. Det understrekes at våre fritidsboliger er bygget og orientert nettopp mot denne utsikten, med store vindusflater fra oppholdsrom og primære uteområder vendt mot nord og nordøst i den delen av området som vender mot d-BFT4.

Konseptskissen fra Link Arkitektur viser at deler av de planlagte bygningsvolumene i d-BFT4 vil bli plassert slik at de effektivt vil blokkere store deler av, og for enkelte eiendommer potensielt hele, dette verdifulle utsynet. Utsikten fra våre hytter kan bli fullstendig blokkert dersom utbyggingen tillates. Der vi i dag ser Ustedalsfjorden, fjell og himmel, viser planinitiativets konseptskisser at vi i fremtiden kan risikere å se rett inn i veggene på flere 15 meter høye leilighetskompleks. Dette oppleves svært urovekkende for oss som naboer. Tap av utsikt er anerkjent som en betydelig ulempe som reduserer bokvaliteten, spesielt for fritidseiendommer hvor naturopplevelsen står sentralt.

6.3.2 Forringede lysforhold og økt følelse av innbygging

Plasseringen av store bygningsvolumer tett inntil og foran våre eiendommer, spesielt med høyder opp mot 15 meter, vil føre til en betydelig reduksjon i generelle lysforhold. Selv om direkte sollys fra sør ikke nødvendigvis blokkeres i samme grad, vil de massive byggene stenge for himmellys og det indirekte lyset fra nord og nordøst, som er viktig for romfølelsen og opplevd bokvalitet, særlig innendørs og på uteplasser orientert mot nord. Dette vil skape en følelse av å være innebygd og redusere den luftige og åpne atmosfæren som preger området i dag. Reduserte lysforhold innendørs er en klar forringelse av bokvaliteten.

For å få et objektivt og dekkende bilde av disse konsekvensene, oppfordres Hol kommune på det sterkeste til å kreve at utbygger fremlegger detaljerte lys-/skygge-diagrammer og analyser av dagslysforhold for ulike årstider og tidspunkter på dagen, samt 3D-visualiseringer sett fra flere representative punkter på eiendommene i d-BFR1. Disse visualiseringene må tydelig illustrere effekten av den maksimale foreslåtte utbyggingen (60% BYA, 15m høyde) og bør foreligge før planen behandles videre politisk. Vi håper Hol kommune respekterer vårt behov for å forstå de reelle konsekvensene av utbyggingen og vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp plikten om å sikre et fullstendig opplyst beslutningsgrunnlag.

Den samlede effekten av tapt utsikt, forringede lysforhold, kombinert med økt innsyn (behandles i pkt. 6.6) og en generell følelse av å bli "innebygd" av store bygningsvolumer, vil medføre en vesentlig forringelse av bokvaliteten for våre fritidseiendommer. Dette vil redusere trivselen og bruksverdien betraktelig. En slik forringelse av sentrale kvaliteter vil uunngåelig også føre til et betydelig verditap på eiendommene, da kvaliteter som utsikt, lys og privatliv er avgjørende faktorer i markedet for frittliggende fritidsboliger.

6.4 Forholdet til Granelova § 2

De foreslåtte planene for d-BFT4 må vurderes opp mot bestemmelsene i Lov om rettshøve mellom grannar (Granelova). Lovens § 2 første ledd fastsetter den sentrale normen for nabor forhold: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Begrepet "ulempe" omfatter et vidt spekter av negative påvirkninger, inkludert såkalte "psykiske" ulemper som tap av utsikt og forringede lysforhold.

Det anføres at den samlede belastningen som følger av den foreslåtte utbyggingen i d-BFT4 slik skissene for både 40% og 60% indikerer, klart overstiger den tålegrensen som følger av Granelova § 2. Ulempene for eiendommene i d-BFR1 vil være "urimelege". Denne vurderingen bygger på flere sentrale momenter fra lovens forarbeider og rettspraksis:

6.4.1 Ulempens omfang og karakter

Som beskrevet i pkt. 6.3, er tapet av utsikt og forringelsen av lysforhold ikke marginalt, men tvert imot betydelig og potensielt ødeleggende for eiendommenes kjerne kvaliteter. Ulempen er av en slik art og et slikt omfang at den vesentlig forringer eiendommenes bruksverdi og trivselsfaktor.

- **Ventelighetsvurderingen** ("Venteleg etter tilhøva på staden"): Selv om det må anses som ventelig at et område regulert til reiselivsformål i en områdeplan (PlanID 4181) vil bli utviklet, var det ikke rimelig å forvente en utbygging av den *skala og intensitet* som nå signaliseres, spesielt ikke i den umiddelbare grensesonen rett foran etablert, lav hyttebebyggelse. Områdereguleringens opprinnelige rammer på 30% som senere ble endret til 40% BYA etablerte en forventning om en mer moderat utvikling. En dobling av høyden sammenlignet med KPA-normen for spredt bebyggelse og en 50% økning i tetthet går utover det som kunne anses som "truleg, eller etter måten sannsynleg"

da områdeplanen ble vedtatt eller da vi etablerte oss. Eldre bebyggelse har i utgangspunktet et sterkere vern. Videre må det vektlegges at alle eiendommene i d-BFR1 ble solgt til nåværende eiere av aktører tilknyttet utbyggerinteressene i Vestlia Restort. Dette skaper en særlig forventning om at utbygging på nabofeltet d-BFT4 ikke skulle skje på en måte som vesentlig forringer de kvalitetene – herunder utsikt og åpenhet – som var sentrale ved kjøpet. En utbygger som selger eiendommer med henvisning til bestemte kvaliteter, og som deretter selv (eller via tilknyttede selskaper) planlegger å ødelegge disse kvalitetene gjennom utbygging på naboeiendom som de også kontrollerer, handler på en måte som kan stille spørsmål ved god tro og redelighet i forretningsførsel. En slik utbygging som nå foreslås, kan derfor argumenteres for å være i strid med de berettigede forventningene kjøperne hadde, og dermed bidra til at ulempen anses som 'urimeleg'.

- **Sedvanlighetsvurderingen ("Verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader"):** Å plassere bygningsvolumer på opptil 15 meter tett inntil og foran et veletablert felt med 1-etasjes fritidsboliger er ikke en "vanleg bruksmåte" i slike overgangssoner på Geilo. Det representerer et markant brudd med den eksisterende strukturen og skalaen, og kan ikke anses som sedvanlig utvikling som naboer må akseptere uten videre. Fortetting i seg selv kan være vanlig, men den *måten* det foreslås gjort på her, med de ekstreme høyder og volum tett på eksisterende lav bebyggelse, er ikke det.

Videre anføres det at ulempen er "uturvande" (unødvendig). Det må stilles spørsmål ved om utbygger kan oppnå en rimelig utnyttelse av felt d-BFT1-7 uten å påføre eiendommene i d-BFR1 så store ulemper. Kunne de kommersielle og planmessige målene vært nådd med lavere byggehøyder, redusert BYA, og/eller en annen plassering av de mest voluminøse bygningene lenger øst i planområdet? Dersom det finnes alternative løsninger som reduserer belastningen på naboeiendommene uten uforholdsmessig kostnad eller ulempe for utbygger, vil den valgte løsningen som medfører stor ulempe, kunne anses som "uturvande". Kommunen har en plikt til å vurdere slike alternativer i planprosessen. Argumentet om at ulempen er "uturvande" forsterkes betydelig av Statsforvalterens gjentatte påpekninger om Hol kommunes store reserve av allerede godkjente, ubebygde fritidsboligtomter. Hvis kommunen ikke har et presserende behov for denne spesifikke, intensive fortettingen på d-BFT4 på grunn av tilgjengelige alternativer, blir det vanskeligere å forsvare de alvorlige ulempene dette påfører naboene som "nødvendige".

Det er viktig å understreke forholdet mellom Grannelova og Plan- og bygningsloven (PBL). Selv om et tiltak skulle bli godkjent etter PBL og få byggetillatelse, innebærer ikke dette automatisk at tiltaket er lovlig etter Grannelova § 2. Rettspraksis viser at domstolene legger vekt på offentlige tillatelser, men de er ikke avgjørende. Dersom planmyndigheten ikke i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt de privatrettslige ulempene for naboene, eller dersom ulempene er spesielt betydelige og kanskje unødvendige, kan Grannelova § 2 likevel gi grunnlag for krav om retting eller erstatning, selv om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Det faktum at kommunen i SkiGeilo Lodge-saken aksepterte justeringer av byggehøyder som følge av nabobekymringer, viser en anerkjennelse av at slike konsekvenser er relevante og kan begrunne endringer i planene. Dette styrker argumentet for at tilsvarende alvorlige konsekvenser for d-BFR1 må tillegges betydelig vekt og kan overskride tålegrensen etter Grannelova. Dette høringsinnspillet har som formål å belyse disse ulempene tidlig i prosessen, slik at de kan hensyntas fullt ut i den videre planleggingen og den endelige reguleringsplanen, og dermed unngå fremtidige konflikter.

6.5 Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen

Utover de juridiske vurderingene etter Grannelova, er det flere planfaglige og andre hensyn som taler mot den foreslåtte økningen i utnyttelse av d-BFT4.

- **Områdets Karakter og Landskapspåvirkning:** Felt d-BFR1 kjennetegnes av en homogen og etablert struktur med tradisjonell, lavmælt fritidsbebyggelse bestående av 1-etasjes hytter. Felt d-BFT4 grenser direkte til dette området. Å introdusere bygningsvolumer på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4 vil skape en brutal og uharmonisk visuell kontrast, spesielt sett i sammenheng med den lavere fritidsbebyggelsen i d-BFR1, som i hovedsak er orientert med oppholdsrom og uteplasser mot nord/nordøst og dermed direkte mot den planlagte utbyggingen. Det vil fundamentalt endre området karakter fra et relativt åpent og lavmælt hytteområde til et område dominert av store, tettliggende bygg. Dette strider mot grunnleggende prinsipper for god steds- og landskapstilpasning, som også er reflektert i Hol kommunes eget planverk.
- **Forholdet til kommunale føringer:** Den foreslåtte utbyggingen må vurderes nøye opp mot føringer i både gjeldende og kommende overordnet planverk for Hol kommune, spesielt Kommuneplanens Areadel (KPA). Utkastet til KPA 2024-2036 understreker at bebyggelse skal utformes slik at den "underordner seg landskapet" og at materialbruk, form og farge skal "harmonisere med omkringliggende bebyggelse". Den foreslåtte skalaen i d-BFT4 fremstår som direkte i konflikt med disse prinsippene. Det nye utkastet til KPA 2024-2036 inneholder flere relevante bestemmelser og målsettinger:
 - *Byggehøyder:* Som nevnt, opererer KPA-utkastet med en norm på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse. Selv om d-BFT4 er et konsentrert område, fremstår 15 meter som en ekstrem høyde i direkte naboskap til 1-etasjes hytter. Kommunen må vurdere om dette er forenlig med god planleggingspraksis og intensjonene bak høydebestemmelser i slike sensitive områder.
 - *Fortetting:* KPA 2024-2036 og tilhørende strategier prioriterer fortetting, men dette må skje på en måte som ivaretar bokvalitet og eksisterende strukturer. Den foreslåtte fortettingen i d-BFT4 virker å prioritere maksimal utnyttelse fremfor kvalitet og tilpasning. Dette står også i kontrast til den store reserven av allerede godkjente enheter.
 - *Landskapskvaliteter og Estetikk:* KPA stiller krav om landskapstilpasning, harmonisering med omgivelser, og begrensning av visuell dominans. Bygg på 15 meter i denne konteksten vil være visuelt dominerende og bryte med disse prinsippene.
 - *Hensyn til eksisterende bebyggelse:* Det er et grunnleggende prinsipp i arealplanlegging at nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte planen for d-BFT4 synes i liten grad å ivareta dette hensynet overfor d-BFR1. Det observeres en mulig spenning mellom kommunens overordnede mål i KPA og de konkrete løsningene som tillates i detaljreguleringer, slik det også ble sett i SkiGeilo Lodge-saken. Det er avgjørende at KPA-målene gis reell vekt i behandlingen av d-BFT4.

6.6 Andre vesentlige ulemper

I tillegg til tap av utsikt og lys, vil den foreslåtte utbyggingen medføre andre betydelige ulemper:

- *Redusert Privatliv/Økt Innsyn:* Leilighetsbygg på opptil 15 meter vil uunngåelig gi betydelig innsyn ned på våre private utearealer og inn i våre hytter, noe som dramatisk reduserer opplevelsen av privatliv.
- *Økt Lys- og Støyforurensning:* En konsentrert bebyggelse med potensielt mange utleieenheter vil generere mer lysforurensning fra vinduer og utebelysning, som vil være sjenerende i mørketiden og i strid med KPA-utkastets føringer om begrenset og skjermet belysning, spesielt i fjellområder. Det må også forventes økt støy fra generell aktivitet, trafikk, og tekniske installasjoner (ventilasjon etc.), noe som forringer roen som er en viktig kvalitet ved en fritidsbolig.

7 Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID

4023, 4029, 4099)

Varslingsbrevet og referatet fra oppstartsmøtet med SkiGeilo indikerer at tre eldre reguleringsplaner (PlanID 4023 "Turistutbygging Vestlia Vest" fra 1992, PlanID 4029 "Vestlia Vest del 1 felt H2/TB" fra 1994, og PlanID 4099 "Reguleringsplan Økle hyttegrend" fra 2005) skal innarbeides i den reviderte områdeplanen. Dette reiser betydelig bekymring. Eldre reguleringsplaner kan inneholde utdaterte bestemmelser og tillate en utnyttelse og utforming som ikke er i tråd med dagens krav til miljøhensyn, landskapstilpasning, og bærekraftig utvikling, slik disse er nedfelt i nyere lovverk (NML), nasjonale føringer (SPR), og kommunens eget oppdaterte planverk (KPA-utkast, KDPN).

Det er en risiko for at innlemmingen av disse eldre planene kan fungere som en "bakdør" for ytterligere, mindre synlig fortetting, dersom de ikke underlegges en grundig revisjon og tilpasning til dagens standarder. Kommunen har signalisert at de vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene. Det er kritisk at denne prosessen skjer med full transparens, medvirkning fra berørte parter, og en grundig konsekvensvurdering av hva innlemmingen og eventuelle nye bestemmelser faktisk innebærer med hensyn til totalt utbyggingspotensial, trafikkgenerering, belastning på infrastruktur og miljøpåvirkning. Disse eldre planområdene må ikke bli en "trojansk hest" for ytterligere uønsket utvikling uten tilstrekkelig offentlig innsyn og kontroll.

8 Oppsummering og konklusjon

8.1 Oppsummering og konklusjon

Sameiet Vestlia hyttetun, på vegne av eierne av fritidsboligene i Bakkestølvegen 107-131 (felt d-BFR1), uttrykker med dette en sterk og velbegrunnet bekymring og formell innsigelse mot de planene som er signalisert for innslagspunkt for rekkefølgekrav, økning av BYA, en økning i antall enheter i områdeplanen og bygging på d-BFT4 gjennom varselet om oppstart av detaljregulering innenfor Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181). Som grunneiere og eiere av fritidsboliger vil vi bli sterkt berørt av alle de foreslåtte endringene. Spesielt gjelder dette bygging på d-BFT4 og tillatte byggehøyder på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av feltet, rett fremfor våre eiendommer, samt den planlagte nedbyggingen av et verdifullt myrområde.

En utbygging i tråd med disse signalene vil, etter vår samlede vurdering, påføre våre eiendommer urimelige og unødvendige ulemper i form av vesentlig tapt utsikt mot nord/nordøst, betydelig forringede lysforhold, økt innsyn, ødelagt myr, og en generell forringelse av områdets etablerte karakter og våre eiendommers bokvalitet og verdi. Dette representerer et sannsynlig brudd på Grannelova § 2 og er ikke i tråd med anerkjente prinsipper for god og hensynsfull arealplanlegging. Videre står de signaliserte planene i direkte konflikt med:

- Forutsetningene i den nylig vedtatte Områdereguleringsplan 4181 med formål om å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter.
- Overordnede prinsipper for landskapstilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Sentrale bestemmelser og intensjoner i Hol kommunes eget utkast til KPA 2024-2036, spesielt vedrørende vern av myr og byggehøyder.
- Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsbasert forvaltning, føre-var og bevaring av økosystemer.
- Nasjonale føringer for bærekraftig arealforvaltning og vern av natur.
- Statsforvalterens dokumenterte bekymringer knyttet til Hol kommunes store arealreserve for fritidsbebyggelse og kritiske mangler i infrastrukturkapasitet, spesielt for avløp. Behovet for en så

aggressiv fortetting på dette spesifikke, sårbare stedet er ikke overbevisende dokumentert, noe som gjør de alvorlige negative konsekvensene for oss som naboer spesielt urimelige og unødvendige.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og de fremlagte argumentene på største alvor i det videre reguleringsarbeidet. Det er avgjørende at de konkrete tiltakene foreslått i punkt 1.3 i dette innspillet blir grundig vurdert og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for felt d-BFT4. Dette er nødvendig for å oppnå en balansert og bærekraftig løsning som kan ivareta både legitime utviklingsinteresser og det nødvendige hensynet til eksisterende beboere, etablerte bokvaliteter, verdifulle naturverdier og områdets helhetlige karakter.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for et møte med planmyndigheten og/eller kommunens politiske representanter for å utdype våre synspunkter og diskutere mulige konstruktive løsninger nærmere.

Styret i Sameiet Vestlia hyttetun

Uttalelse fra ROBERT JOHAN HANSEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varslset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ROBERT JOHAN HANSEN, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 4181

Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Kommune: Hol

Uttalelsefrist: 11.06.2025

Uttalelse

Kommentar

Vedlagt er mitt innspill som er i tråd med med innspillet fra vårt sameiet Vestlia hyttetun as

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ROBERT JOHAN HANSEN:

Telefon:

Epost:

Adresse: STRAUMELIEN 10

Postnummer og sted: 5151, STRAUMSGREND

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Til: Asplan Viak AS, Hol kommune

E-post: nina.ask@asplanviak.no, postmottak@hol.kommune.no

Fra: Sameiet Vestlia hyttetun (Bakkestølvegen 107-131, Felt d-BFR1), Geilo

Dato: 3. juni 2025

Sak: Høringsinnspill – Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo' – Bekymringer knyttet til felt d-BFT4

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Innledning</i> | 2 |
| 1.1 | Bakgrunn og overordnede vurderinger | 2 |
| 1.2 | Realiteten i forslaget | 3 |
| 1.3 | Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt | 4 |
| 2 | <i>Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav</i> | 7 |
| 2.1 | Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav | 7 |
| 2.2 | Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger | 7 |
| 2.3 | Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt | 8 |
| 2.4 | Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen | 8 |
| 2.5 | Konsekvenser for vann og avløp | 8 |
| 2.6 | Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss | 9 |
| 3 | <i>Økning av antall enheter i områdeplanen</i> | 9 |
| 3.1 | Overordnet vurdering av antall enheter | 9 |
| 3.2 | Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling | 10 |
| 3.3 | Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav | 10 |
| 3.4 | Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune | 10 |
| 3.5 | Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter | 11 |
| 4 | <i>Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området</i> | 11 |
| 4.1 | Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad | 11 |
| 4.2 | Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 12 |
| 4.3 | Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 13 |
| 5 | <i>Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4</i> | 14 |
| 5.1 | Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser | 14 |
| 5.2 | Bakgrunn for byggegrensene | 14 |
| 5.3 | Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107 | 15 |
| 5.4 | Bevaring av myrområdet | 15 |
| 5.5 | Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens | 18 |
| 5.6 | Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2 | 19 |
| 5.7 | Generelle betraktninger | 19 |
| 6 | <i>Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1</i> | 20 |
| 6.1 | Overordnet vurdering av harmonisering | 20 |
| 6.2 | Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4 | 20 |
| 6.3 | Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1 | 21 |
| 6.4 | Forholdet til Grannelova § 2 | 22 |
| 6.5 | Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen | 23 |
| 6.6 | Andre vesentlige ulemper | 24 |
| 7 | <i>Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID 4023, 4029, 4099)</i> | 24 |
| 8 | <i>Oppsummering og konklusjon</i> | 25 |
| 8.1 | Oppsummering og konklusjon | 25 |

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og overordnede vurderinger

Dette høringsinnspillet fremmes på vegne av Sameiet Vestlia hyttetun, som representerer eierne av de 13 fritidsboligene lokalisert i Bakkestølvegen 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131. Disse eiendommene utgjør felt d-BFR1 innenfor rammen av Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021 med PlanID 4181. Eiendommene er direkte berørt av de foreslåtte endringene i Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, PlanID 4181. Innspillet adresserer de samlede konsekvensene av to separate, men funksjonelt sammenkoblede, planinitiativ: ett fra Vestlia Resort AS (Bakkestølvegen 81 AS) som primært fokuserer på en betydelig økning i utnyttelsesgraden for delfeltene d-BFT1-7, og ett fra SkiGeilo AS (på vegne av grunneiere og utbyggere) som omhandler revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur, ny atkomst til Økle, og andre justeringer innenfor planområdet. Begge initiativene er varslet samlet av Hol kommune og Asplan Viak AS den 30.04.2025, med frist for innspill 11. juni 2025.

Det er avgjørende at disse to initiativene ikke vurderes isolert av kommunen. En slik fragmentert tilnærming, som kan antydes av separate oppstartsmøter og separate vurderinger av KU-plikt, vil medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Sameiet Vestlia hyttetun uttrykker med dette sin dypeste og velbegrunnede bekymring, samt fremmer formelle innsigelser mot de signaliserte intensjonene om en vesentlig intensivering av utbyggingen innenfor planområdet, og da spesielt i delfelt d-BFT4 som grenser direkte mot og ligger umiddelbart foran våre eiendommer. De foreslåtte endringene, slik de er signalisert, vil medføre betydelige og uakseptable negative konsekvenser for våre eiendommers bokvalitet, bruksverdi og økonomiske verdi.

Det er et faktum at Områdereguleringsplan 4181 ble vedtatt så sent som 02.09.2021, etter en omfattende planprosess. Denne planen innebar allerede en økning i fastsatt utnyttelsesgrad fra 30% BYA til 40% BYA for det aktuelle feltet d-BFT4. Forslaget om en ny økning på hele 50% i tetthet (fra 40% til 60% BYA) for d-BFT1-7, så kort tid etter en nylig avsluttet planprosess, fremstår som opportunistisk og undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet nedfelt i PBL §1-1. Det signaliserer en manglende respekt for nylig fattede vedtak og de forutsetninger som lå til grunn for disse. En slik rask og omfattende endring tyder på en potensiell mangel på langsiktig strategisk visjon fra utbyggernes side, eller en kortsiktig tilnærming som prioriterer utbyggers interesser over samfunnets behov for stabilitet og forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Videre er det verdt å merke seg at planinitiativet fra Vestlia Resort om å øke BYA fra 40% til 60% i utgangspunktet møtte motstand i kommunens politiske organer; Kommuneplanutvalget (KPU) ønsket først ikke å vurdere det, før Kommunestyret med knapp margin (11 mot 10 stemmer) vedtok å vurdere endringen. Dette understreker at den foreslåtte økningen i BYA er omstridt og på ingen måte en ukontroversiell justering.

Det må også vektlegges at samtlige av de berørte fritidsboligene på eiendommen d-BFR1 opprinnelig ble utskilt og solgt av aktører med nær tilknytning til Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer (d-BFT4), som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvalitetene – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var

avgjørende ved kjøp av våre eiendommer.

Vi er på ingen måte enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad". Dette høringsinnspillet vil dokumentere det motsatte.

1.2 Realiteten i forslaget

Det er viktig at Hol kommune har klart for seg at **den foreslåtte byggingen på Vestlia Resort innebærer en økning fra 900 til 1270 enheter i områdeplanen** (se pkt. 4.2.2). Dette innebærer en økning på 41% utover dagens godkjente antall enheter. Vi kan ikke se at tilsendt materiale p.t. inneholder en tilstrekkelig konsekvensvurdering for en slik økning. Vi kan heller ikke forstå at Hol kommune skal kunne tillate en slik økning når det så sent som i 2020 ble vedtatt å bygge 900 enheter i planområdet. Ingen av disse enhetene er p.t. realisert og Sameiet Vestlia Hyttetun kan ikke forstå at det kan være nødvendig å øke antall enheter før man kjenner konsekvensen av å bygge de 900 første enhetene. Som vi senere vil påpeke så er vi sterkt i tvil om den faktiske utnyttelsen på d-BFT1-7, men det må uansett påpekes at **INGEN av de 900 enhetene i dagens områdeplan er tiltenkt å bygges på d-BFT1-7**. Vi mener at utbyggere må forholde seg til antall godkjente enheter i områdeplanen primært og tillatt BYA på den enkelte tomt sekundært, dvs. at BYA er med på å regulere størrelsen på enhetene (byggene) som oppføres og ikke antall enheter.

1.2.1 Manglende helhetlig konsekvensutredning

De samlede endringene som foreslås gjennom Vestlia Resorts initiativ for økt utnyttelse og SkiGeilos initiativ for endrede rekkefølgekrav og infrastrukturjusteringer, representerer en betydelig endring av Områdereguleringsplan 4181. Det er Sameiets klare oppfatning at disse endringene, vurdert samlet, utløser krav om en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning (KU) i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunens foreløpige vurdering, som fremkommer i referat fra oppstartsmøte med Vestlia Resort 1, om at KU ikke utløses fordi den isolerte økningen i bruksareal (BRA) for Vestlia Resort er under 15.000 m², er basert på en fragmentert og utilstrekkelig analyse. Tilsvarende vurdering for SkiGeilos initiativ lider av samme svakhet. KU-forskriften §6 fastslår at områdeplaner skal ha KU dersom planen fastsetter rammer for tiltak som er listet opp i vedlegg I eller II av denne forskriften. Videre sier §8 at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal KU-utredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurdert etter kriteriene i §10.

Den samlede økningen i BRA, antall nye enheter (anslagsvis inntil 370 nye enheter kun fra Vestlia Resorts økning, i tillegg til potensialet fra SkiGeilos endringer og eventuell innlemming av eldre planer), økt trafikkbelastning, økt press på allerede anstrengt vann- og avløpsinfrastruktur, samt den betydelige negative påvirkningen på naturverdier (spesielt myrområder) og bokvalitet for eksisterende beboere, vil med stor sannsynlighet overstige tersklene for "vesentlige virkninger". En oppsplitting av planinitiativene, slik det her legges opp til, kan fremstå som en strategi for å unngå den grundige granskningen en full KU ville medført. Dette undergraver formålet med KU-forskriften, som er å sikre et best mulig, helhetlig beslutningsgrunnlag for tiltak med potensielt store virkninger, og svekker offentlig innsyn og medvirkning i henhold til PBL §5-1.5

Plan- og bygningsloven §1-1 understreker målet om bærekraftig utvikling og at konsekvenser av planer skal beskrives. PBL §3-1 pålegger planlegging å ivareta en rekke hensyn, inkludert miljøvern, naturgrunnlag, estetikk og samfunnsmessige konsekvenser. En manglende helhetlig KU vil være i strid

med disse grunnleggende prinsippene. Vi krever derfor at det utarbeides en samlet KU for alle foreslåtte endringer i PlanID 4181 før planen behandles videre.

1.3 Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt

For å sikre at utviklingen av felt d-BFT4 skjer på en måte som respekterer etablerte naboforhold, ivaretar områdets karakter, bevarer verdifull natur og minimerer de negative konsekvensene for eiendommene i d-BFR1, fremmes følgende konkrete og begrunnede krav til reguleringsplanen. Disse tiltakene må spesielt gjelde for den nord-vestlige sonen av d-BFT4, definert som et belte på minimum 30-50 meter fra grensen mot d-BFR1:

| Tiltak | Foreslått Løsning | Begrunnelse | Støttedokumentasjon/ Referanser |
|---|--|--|---|
| Helhetlig Konsekvensutredning (KU) | Det må utarbeides en fullstendig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for de samlede endringene som følger av Vestlia Resorts og SkiGeilos planinitiativ. | Sikre et helhetlig og opplyst beslutningsgrunnlag for alle vesentlige virkninger på miljø og samfunn, i tråd med lovens intensjoner. Unngå fragmentert vurdering. | KU-forskriften §§ 6, 8, 10; PBL §1-1, §3-1; NML §10. |
| Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav | Ingen endring av innslagspunkter for rekkefølgekrav før juridisk bindende, solidarisk utbyggingsavtale for hele planområdet er på plass. Nye, uavhengige trafikk- og VA-analyser må foreligge og godkjennes. | Sikre realisering av nødvendig infrastruktur før ytterligere belastning. Unngå at utbyggere unndrar seg ansvar. | PBL Kap. 17 (Utbyggingsavtaler); PBL §12-7 nr. 10 ; (pkt 2); (SkiGeilos eget argument for utbyggingsavtaler). |
| Vann og avløp (VA) i rekkefølgekravene | Det må fremlegges en uavhengig, offentlig og garantert plan for tilstrekkelig VA-kapasitet for <i>all</i> planlagt og foreslått utbygging <i>før</i> planen vedtas. Rekkefølgekrav må sikre kapasitet <i>før</i> tilknytning. | Sikre at VA-kapasiteten ikke overskrides, jf. gjentatte bekymringer fra Statsforvalteren og krav i Vannforskriften. | Statsforvalterens uttalelser; Vannforskriften §12. |
| Totalt antall fritidsenheter i Områdeplanen | Ingen økning utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt i Områderegulering 4181. | Mangel på dokumentert behov; Hol kommunes store tomterese; konflikt med Konseptplanens mål om destinasjonsutvikling; utredede konsekvenser for eksisterende eiere. | Konseptplanen for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Kontrollmåling BYA på d-BFT1-7 | Uavhengig tredjepart må kontrollmåle og beregne dagens faktiske BYA på d- | Avklare reelt utgangspunkt for vurdering av økt | pkt 4.1.1, 4.2.1 |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | BFT1-7 før videre politisk behandling av forslag om bygging på d-BFT1-7 og økt BYA på samme område. | utnyttelse. Sikre at beslutninger tas på korrekt faktagrunnlag. | |
| BYA (%) på d-BFT1-7 | Maksimalt 40% | Samsvar med vedtatt Områderegulering 4181; unngå overdreven fortetting nærmest eksisterende lav bebyggelse; redusere bygningsvolumer og massivitet. | Vedtatt Områderegulering PlanID 4181 (02.09.2021); Planinitiativ Vestlia Resort |
| Avklare forholdet mellom antall enheter i planene og BYA | Beholde 900 enheter , dvs. ingen økning i forhold til dagens plan. Presisere i Områdeplanen at man ikke kan fravike fra maksimalt antall enheter i planen selv om BYA på den enkelte tomt skulle tillate det. | Foreslått utbygging på d-BFT1-7 innebærer en økning fra 900-1270 enheter (41%) i områdeplanen. Unødvendig mtp. urealisert tomterese i Hol kommune generelt og i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde spesielt. | Konseptplanen for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Maksimal mønehøyde (m) i d-BFT4 (nord-vestlig og vestlig sone) mot d-BFR1 | Maksimalt 5,5 meter , tilsvarende KPA-norm for spredt fritidsbebyggelse, alternativt maksimalt én etasje over gjennomsnittlig planert terreng. Innføre trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR1. | Drastisk reduksjon nødvendig for å harmonisere med skala i d-BFR1 (1-etasjes hytter); minimere tap av utsikt og lys; sikre landskapstilpasning; unngå visuell dominans. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.3 ; Eksisterende bebyggelse i d-BFR1 PBL §1-1 (estetikk) |
| Avstand/Byggegrense | Overholdelse av eksisterende byggegrenser mot d-BFR1 og d-G2. For bygg over 4m mønehøyde, ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. Presisering om at avstand regnes til ytterkant balkong (byggets fotavtrykk). | Skape nødvendig buffersone; bevare vei og myr; sikre åpenhet og utsynslinjer; redusere innsyn og følelse av innebygging; minimere skyggevirking. | Generelle planprinsipper; Granelova §2 |
| Vern av myrområde (1.5 daa i nord-vestre del av d-BFT4) | Fullstendig bevaring. Området tas ut av utbyggingsformål (BFT) og reguleres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller Hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Ingen terrenginnrep. | Sikre varig vern i tråd med føringer for våtmark. Sikre myras økologiske og klimatiske verdi. | KPA-utkast 2024-2036 3.1.4.4 ("Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder"; Naturmangfoldloven (§§1, 6, 8, 9, 10); Statlige Planretningslinjer (SPR) for klima/energi og arealbruk/mobilitet; Nasjonale føringer; Kommunedelplan Naturmangfold Hol (KDPN) Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) §4.4.5 |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Føringer fra Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus |
| Håndtering av ulovlig myrinngrep på d-BFT4 og d-G2 | Umiddelbar stans av eventuelle pågående arbeider. Pålegg om full tilbakeføring av berørte myrområder i d-BFT4 til opprinnelig, dokumenterbar tilstand, for tiltakshavers regning. Kommunen må vurdere anmeldelse for brudd på PBL og NML. | Håndheve gjeldende plan og lovverk; forhindre presedens for ulovlige tiltak; gjenopprette naturverdier. | PBL; NML; (pkt 5.7) |
| Plassering og utforming av bebyggelse på d-BFT4 | Spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene om bygningers plassering (lengst mulig øst i d-BFT4), orientering, volumoppdeling (mindre enheter), takform (f.eks. pulttak med fall mot øst), materialbruk. | Aktivt minimere negativ påvirkning på lys, utsikt, innsyn for d-BFR1. Sikre god arkitektonisk og landskapelig tilpasning. | KPA 2024-2036 utkast prinsipper for landskapstilpasning og estetikk (§3.2.1.1); PBL §1-1. |
| Type bebyggelse på d-BFT1-7 | Det bør kun tillattes nye varme senger (hotellrom) og ikke «salg og tilbakeleie» av fritidsleiligheter på d-BFT1-7 | Oppfylle Konseptutredningens formål om at Områdeplanen ikke skal være «kun salg av fritidsboliger» | 2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia Reiselivsområde» |
| Krav til dokumentasjon (før politisk vedtak) | Detaljerte, verifiserbare 3D-visualiseringer fra flere punkter på d-BFR1, lys-/skygge-diagrammer for alle årstider, dagslysanalyser for berørte hytter. Må godkjennes av kommunen. | Sikre objektivt og dekkende beslutningsgrunnlag for konsekvenser for d-BFR1. Nødvendig for reell vurdering av tap av bokvalitet. | Tidligere krav i høringsinnspill; Alminnelig krav til opplyst sak |
| Håndtering av overvann | Detaljert plan for overvannshåndtering som sikrer at avrenning fra d-BFT4 ikke påfører skade eller ulempe på d-BFR1 eller myrområdet. | Forhindre erosjon, fuktskader og forringelse av myras hydrologi. | KPA 2024-2036 utkast krav om VA-plan ved nye reguleringsplaner |
| Belysning | Strengt krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastets §3.2.1 pkt. 10: begrenset til inngangsparti, ingen lysspredning utover/oppover, ingen frittstående belysning. | Minimere lysforurensning, bevare nattemørke, redusere sjenanse for naboer og dyreliv. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.1.2; Negativ påvirkning av lysforurensning |

Denne tabellen oppsummerer våre minimumskrav. Den gir kommunen et klart og handlingsorientert grunnlag for å revidere planforslaget. Ved å innarbeide disse kravene, kan kommunen sikre en utvikling

som i større grad respekterer både eksisterende beboere og viktige naturverdier, samtidig som den legger til rette for en mer forutsigbar og tillitsvekkende planprosess.

2 Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav

2.1 Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav

Når det gjelder endret innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen så er vi uenige i at innslagspunktet for disse to kravene skal endres uten at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Vi krever at disse trafikkmålingene gjennomføres av en uavhengig 3. part og i regi av Hol kommune. Det er viktig at trafikkmålingene dekker tidspunkter med høytrafikk da det i disse tidspunktene kan være mellom 30-90 minutter kø fra Vestlia Resort til krysset fv40.

Vi mener også at dersom Vestlia Resort skal bygge 370 enheter (se pkt. 4.2.2) i tillegg til de 900 enheten som allerede er godkjent, så må det gjøres nye konsekvensvurderinger og en ny vurdering av rekkefølgekravene, spesielt for vann og avløp.

På generell basis så mener vi at dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for finansiering er på plass. Det må presiseres ytterligere at rekkefølgekravene er gjeldende «solidarisk» for alle utbyggerne i området og det bør kreves en bedre koordinering utbyggerne imellom. Vi mener at det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som viser trinnsvis utbygging og sikrer realisering av rekkefølgekravene. Det finnes dessverre for mange eksempler på utbyggere som løper i fra rekkefølgekravene etter at de har vunnet gjennom i kommunestyrene med sine planer og vi håper at Hol kommune sikrer seg mot dette.

2.2 Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger

Som artikkelserien i Hallingdølen i januar 2025 belyste så er det store trafikale problemer i Vestlia knyttet til stengning av skibakken, men vi er ikke enige i konklusjonen om at problemet oppstår kun på grunn av rundkjøringen i Geilo sentrum. Vi observerer at selv når trafikken flyter på fv40 så kan det være saktegående kø fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Vi registrerer at den trafikkanalysen som nylig ble gjennomført av Sweco på oppdrag fra Hol kommune ikke egner seg til de trafikale vurderingene rundt innslagspunkt for rekkefølgekravene, da denne trafikkanalysen forutsetter at rundkjøring fv40 er på plass.

Vi støtter derfor at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Siden forrige trafikkanalyse i 2018 er det en rekke forhold som påvirker tallene. Vestlia Resort har oppført to bygg med til sammen 36 nye leiligheter, det er bygget ca. 20 nye chaletter i Uthusslåtta, parkeringen ved SkiGeilo sitt baseområde i Vestlia er doblet i størrelse og i tillegg kommer øvrig bygging i nærområdet som f.eks. den kraftige utbyggingen i området rundt Highland.

Vi legger derfor til grunn at det ikke bare gjøres en skrivebordsøvelse med fremskrivning av tall, men at det gjennomføres faktiske trafikkmålinger. For å få frem et korrekt bilde av den maksimale trafikkb belastningen mener vi at trafikkmålingene må foretas i vintersesongen 2025/2026. Hvis man f.eks. benytter påsken 2025 til målinger så er den ikke representativ da snømangel medførte lavere belegg på

hotellene, færre folk på hyttene og mindre folk i alpinanlegget i Vestlia. Vi mener derfor at målingene bør utføres rundt jul/nyttår 2025, helgen mellom uke 8 og 9 i 2026 og på helligdagene i påsken 2026. Vi erfarer at trafikkbelastningen er størst i perioden 30 min før alpinbakken stenger til 90 min etter stengetid, på dette tidspunktet står trafikken bom stille fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40.

2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt

Vi er generelt skeptiske til å endre innslagspunkt på rekkefølgekravene på grunn av usikkerhet rundt om kravene blir innfridd. I Hallingdølen kunne vi 21. mars 2025 lese at "Milliardutbygginga slapp unna krava" - en sak om at utbyggere i Hemsedal slapp unna rekkefølgekravene fordi de ble fjernet av politikerne underveis i prosessen. Vi stiller oss spørsmål om det samme nå er i ferd med å skje i forbindelse med denne områdeplanen. Når vi i tillegg leser i Hallingdølen den 12. April 2025 at Hol kommune har en "Kamp i retten for 15 millioner" ifm. at en utvikler på Solhovda mener at kommunen har stilt ulovlige rekkefølgekrav, så stiller vi oss spørsmål om hvorvidt rekkefølgekravene i dagens områdeplan vil bli innfridd i sin helhet.

Det er ikke urimelig å anta at utbyggerne i området vil kunne oppnå en gevinst i milliardklassen, basert på en utvikling av 900 enheter, og det er dermed rimelig at det er utbyggerne som bærer risiko rundt realisering av rekkefølgekravene. Dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for å få finansiering er på plass.

Etter vår forståelse har Hol kommune tidligere bedt utbyggerne lage en plan for å vise utviklingen av området trinnvis. Vi antar at denne forespørselen ble gitt med tanke på sikkerhet for at rekkefølgekravene skal bli innfridd og slik at ikke den som bygger til sist sitter igjen med alle kravene. Vi mener at Hol kommune burde stå på kravet om en slik plan for trinnvis utbygging, gjerne kombinert med en forpliktende avtale utbyggerne imellom som viser hvilken fordelingsnøkkel de skal ha på kostnadene ved innfrielse av rekkefølgebestemmelsene.

Mangelen på en trinnvis utviklingsplan, antallet søknader om dispensasjoner fra rekkefølgekrav og nå denne revisjonen av områdeplanen viser at utviklerne p.t. ikke er villig til å ta risiko på finansiering av rekkefølgekravene. Som grunneiere i Hol kommune mener vi at det ikke er godt nok at Hol kommune tar utbyggerne på deres ord om at rekkefølgekravene skal bli innfridd. Det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som sikrer realisering av rekkefølgekravene.

2.4 Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen

Vi vil komme tilbake den storstilte utbyggingen av Vestlia Resort i pkt. 3, men det er viktig at forslagsstillerne merker seg at Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde gjelder alle utbyggere innenfor det definerte området. Dette innebærer at eventuelle nye hotellrom og fritidsleiligheter på Vestlia Resort ikke kommer i tillegg, men skal telle med i antall enheter uavhengig av hvor innslagspunktet for det enkelte rekkefølgekrav settes.

2.5 Konsekvenser for vann og avløp

Det er vel dokumentert at avløpskapasiteten i Hol kommune, spesielt for Geilo, er under press.

Statsforvalteren har gjentatte ganger påpekt dette:

- I høringsuttalelse til KPA 2024-2036 skriver Statsforvalteren: "Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp... " Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12".
- Statsforvalteren understreker viktigheten av rekkefølgebestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har kapasitet *før* tilknytning av nye utbygginger.
- Selv om Geilo renseanlegg overholdt kravene i 2021, er dette historiske data, og bekymringen gjelder fremtidig kapasitet med den massive utbyggingen som allerede er godkjent i Områderegulering 4181 (900 enheter), *før* en eventuell ytterligere intensivering. Å tillate ytterligere 370 enheter uten en dokumentert og garantert løsning på avløpsutfordringene er uforsvarlig.

Den økte bygningsmassen vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur som adkomstveier (Bakkestølvegen), vannforsyning og parkeringsplasser. Planinitiativet fra Vestlia Resort nevner generelt at "Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet", men dette er ikke en tilstrekkelig garanti. De vurderingene som ligger til grunn for dagens Områdeplan er gjort på basis av 900 enheter og vi krever derfor at det gjennomføres en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for den samlede belastningen på all relevant infrastruktur (vann, avløp, vei, parkering) som følge av den foreslåtte intensiveringen i d-BFT1-7, sett i sammenheng med allerede vedtatt utbygging i Vestlia.

2.6 Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss

Når det gjelder de trafikkreduserende tiltakene avgiftsbelagt parkering og skibuss så mener vi at dette er irrelevante argumenter å ta med i vurdering av rekkefølgekravene, siden trafikken har økt betraktelig i området selv med disse tiltakene på plass. Når det gjelder avgiftsbelagt parkering så observerer vi at betalingsviljen er stor siden parkeringen i Vestlia er godt belagt. Vi observerer at innføring av parkeringsavgift har medført at antallet biler som har «drop-off» har økt og at det foregår mye «gratisparkering» ved Vestlia Resort og videre vestover i Bakkestølvegen. Skibussen er utvilsomt en suksess, men den er først og fremst en shuttlebuss på dagtid med flest avganger mellom kl 10:30 og 15:00 (16:00). Vi observerer at de trafikale problemene er størst rundt skianleggets stengningstid og at skibussen dermed ikke er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

3 Økning av antall enheter i områdeplanen

3.1 Overordnet vurdering av antall enheter

Vi er uenige i at det er behov for å øke antall enheter i Områdeplanene for Vestlia Reiselivsområde fra 900 til 1270 enheter.

Vi mener at Områdeplanen allerede er i brudd med forutsetningen fra Konseptplanen om at planen "har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter". En utvidelse av antall enheter representerer kun de økonomiske interessene til et fåtall grunneiere/ utviklere i området. Dersom antall enheter skal økes forventer vi at Hol kommune gjør en grundig jobb med å kartlegge interessene til samtlige grunneiere og eiere av bolig/fritidsboliger i området, herunder de negative konsekvensene for disse.

Vi mener at «trykket» på ett og samme område blir stort nok med 900 enheter og mener at Hol kommune bør avvente å utvide antall enheter til dagens vedtatte utbygging er ferdigstilt og samtlige rekkefølgekrav

er innfridd.

3.2 Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling

I Konseptplan for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde" fra 2016 står det følgende i pkt. «1.1 Formålet med konseptprosessen»:

«Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsheter.»

I gjeldende områdeplan ligger det allerede inne 900 enheter fordelt på både varme og kalde senger og vi kan ikke se behovet for å gå utover disse 900 enhetene som har ligget som en maksimal utbygging i Vestlia Reiselivsområde siden planarbeidet startet. Vestlia Resort var selv en del av det opprinnelige planarbeidet som ligger til grunn for dagens områdeplan og er i så måte omfattet av de 900 enhetene som er planlagt utbygd.

Vi mener at både den gjeldende områdeplanen og de foreslåtte endringene ikke lenger oppfyller formålet om destinasjonsutvikling i Konseptplanen. Konseptplanens avsnitt 3.5 slo fast at "kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament for å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur". Vår antagelse er at kostnadene er lavere i dag enn ved oppstart av planarbeidet tilbake i 2016. I de opprinnelige skissene lå det blant annet inne et forslag om en sort løype med tilhørende skiheis i området Økle som ble tatt ut av planen uten at det medførte en reduksjon i antall enheter. Med mer enn en halvering av løypeutbyggingen og en utsettelse av de rekkefølgekravene som bærer preg av destinasjonsutvikling (skibru over Bakkestølvegen og helårskrysning av Ustedalsfjorden) så mener vi at områdeplanen allerede er i brudd med formålet i konseptplanen. Kulvert ved Geilo kirke, rundkjøring fv40 og øvrig infrastruktur fremtvinges av økt trykk på vei, vann og avløp i forbindelse med utbyggingen og kan i så måte ikke regnes som "destinasjonsutvikling".

Med bakgrunn i allerede godkjente 900 enheter så mener vi at det burde være mer enn nok økonomi i dagens områdeplan til å dekke «destinasjonsutvikling». En ytterligere utvidelse med 370 enheter i områdeplanen mener vi kun har som formål å selge "fritidsheter", altså økonomisk gevinst for private aktører. I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvens-utredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. I konsekvensutredningen er kostnaden for rekkefølgekravene nøye vurdert og konklusjonen var at 900 enheter ville dekke de rekkefølgekrav som var gjeldende.

3.3 Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav

En ytterligere grunn til å avvente med å utvide antall enheter er usikkerheten knyttet til om rekkefølgekravene blir innfridd, ref. pkt. 2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt. Vi mener at en utvidelse av planene ikke bør vurderes før de første 900 enhetene er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd.

3.4 Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune

Ifølge de tallene vi har funnet er det i dag over 6000 fritidsboliger (hytter og leiligheter) og en tomtereseve på 4600 fritidsboliger i Hol kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har også i sin uttalelse til KPA 2024-2036 påpekt at: «Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår

kommunen likevel mange nye områder..." Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.» Vi kan dermed ikke se at det er mangel på utbyggingsmuligheter i kommunen. Områdeplanen la i 2021 opp til at 900 av disse fritidsboligene skulle komme i Vestlia, dvs. at nesten 20% av reserven skal realiseres i ett og samme område. En så kraftig økning vil helt klart redusere opplevelsesverdien for de allerede eksisterende fritidsboligene i området både i byggeperioden og i etterkant. Vi mener derfor at Hol kommune ikke bør tillate en økning i antall enheter innenfor planområdet før vi får erfaring med hvilke konsekvenser den allerede vedtatte utbyggingen gir.

3.5 Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvensutredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. Denne konsekvensutredningen har blitt lagt til grunn for kommunens vurderinger. Vi finnes det betimelig at i et dokument på 65 sider så forekommer ordene «negativ/negativt» 2 – to – ganger i dokumentet. Vi savner en vurdering av konsekvensene (positive og negative) for de som allerede har fritidsboliger i Vestlia Reiselivsområde.

Når det kommer til stykket så påvirker ambisjonene til noen veldig få grunneiere (utviklere) opplevelsen til veldig mange grunneiere og eiere av fritidsleiligheter i området. Det er de eksisterende eierne av fritidsboliger i området som skal leve med konsekvensen av den voldsomme utbyggingen. Opplevd kvalitet vil bli forringet både i en bygge- og anleggsperiode over mange år, men også som følge av en voldsom permanent nedbygging av naturkvalitetene og økt press på nærområdet. Når konsekvensen av den allerede vedtatte utbyggingen for både lokale og hytteeiere avfeies med en setning på s. 41 i konsekvensutredningen så er det tydelig at konsekvensutredningen, som er utført på bestilling fra utbyggerne, kun støtter utbyggerens sak.

Vi krever at Hol kommune, i tråd med PBL §1-1 (konsekvenser skal beskrives) og §5-1 (medvirkning), sørger for en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig kartlegging av de negative konsekvensene for eksisterende eiere og nærmiljøet før en eventuell økning i antall enheter utover de allerede vedtatte 900 vurderes.

En utvikling som primært fokuserer på å maksimere antall salgbare enheter uten tilstrekkelig hensyn til fellesressurser (natur, utsikt, infrastrukturkapasitet) og langsiktig bærekraft, er ikke i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommunen har et forvaltningsansvar for disse fellesressursene.

4 Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området

4.1 Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad

Sameiet motsetter seg på det sterkeste den foreslåtte økningen i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40% til 60% for feltene d-BFT1-7. Vi mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40% og at skissene som presenteres for utvikling i henhold til gjeldende plan er misvisende. Vi anmoder at Hol kommune leier inn en uavhengig 3. part for kontrollmåling og beregning av dagens BYA på d-BFT området. Med en foreslått økning på 270 enheter på Vestlia Resort, i tillegg til en oppføring av ny hotellfløy, så blir

den reelle økningen av antall enheter på 320-370 enheter. Den reelle økningen i områdeplan blir da 1220-1270 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi mener at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.2 Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.2.1 Vurdering av dagens faktiske utnyttelsesgrad på d-BFT området

Området d-BFT hadde før 2021 en tillatt utnyttelsesgrad på 30%. I forbindelse med utbygging av Bakkestølvegen 81 i 2017 ble det gitt dispensasjon til en utnyttelsesgrad på 31,5% (se brev fra Hol kommune til Link Arkitektur AS den 17.02.2017 med referanse 16/05041- 9). Med vedtakelsen av Områdereguleringsplan 4181 i 2021 ble tillatt BYA for d-BFT-området økt til 40%, samtidig som d-BFR1 (Sameiets område) og d-BUT1-3 ble tatt ut av beregningsgrunnlaget.

Tomten d-BFR1 hadde på tidspunktet hvor tomten ble tatt ut av beregningsgrunnlaget en faktisk utnyttelsesgrad på 18%, mens d-BUT1-3 hadde en faktisk utnyttelsesgrad på 0%. Ifølge kommunens kartgrunnlag er summen av tomtene d-BFT1-7 er 32.519 kvm, mens d-BFR1 er 7.355 kvm og d-BUT1-3 er 3.898 kvm. Etter våre beregninger er dermed utnyttelsesgraden på d-BFT1-7 38,23% og vi mener derfor at omfanget av utbygging som er vist i Fase 1 for Vestlia Resort er basert på et misvisende grunnlag.

Dette betyr at det gjenværende utbyggingspotensialet innenfor gjeldende plan (40% BYA) er betydelig mindre enn det som fremstilles i Vestlia Resorts planinitiativ for "Fase 1", som anslår ca. 12.000 m2 nytt BRA. En økning på 12.000 m2 BRA vil, avhengig av antall etasjer, kreve en betydelig større BYA-andel enn de resterende 1,77% (ca. 575 m2 BYA) opp til 40%-grensen.

Vi krever at Hol kommune engasjerer en uavhengig tredjepart for kontrollmåling og beregning av dagens faktiske BYA på d-BFT-området før videre behandling av saken.

4.2.2 Antall enheter på d-BFT området

Som påpekt under pkt. 3.1.1 så var Vestlia Resort en del av det opprinnelige planarbeidet. Vi mener at en utbygging innenfor tillatt utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med det tillatte antall enheter i områdeplanen.

Vestlia Resort fikk i oktober 2020 en rammetillatelse på å rive en eksisterende fløy på hotellet (tyrolerfløyen) og oppføre et nytt bygg med både hotellrom og fritidsleiligheter. Skissene i nabovarselet angir ikke hvor mange enheter det er snakk om å oppføre, men vi antar at det dreier seg om 50-100 enheter (avhengig av hvor mange som rives). Det er verdt å merke seg at disse enhetene virker å komme i tillegg til både de 900 enhetene som allerede ligger i områdeplanen og de 270 enhetene som Vestlia Resort nå ønsker å utvide planen med. Vi oppfordret Hol kommune om å ta disse enhetene med i sine vurderinger av Områdeplanen allerede i 2020.

Riving av eksisterende og bygging av ny fløy er ikke igangsatt i skrivende stund (25.05.2025). Vi er kjent med korrespondanse mellom Kamilla Holberg Mjøsund (leder plan og utvikling i Hol kommune) og Roger Espeli (Geilo Gruppen) fra april 2025 der Geilo Gruppen hevder de har en gyldig igangsettingstillatelse på basis av innvendige rivningsarbeider i ett rom i nov/des 2023. Vi er av den oppfatning at igangsettingstillatelsen er utløpt siden arbeider som ikke regnes som bygningsmessige tiltak i lovens

forstand (pigging av gulv, rivning av elektrisk anlegg innvendig, renovering og snekkerarbeider innvendig) ikke gir grunnlag for å hevde igangsatt arbeid. Konsekvensen av dette er at Vestlia Resort må søke om rammetillatelse på nytt og denne rammetillatelsen må baseres på den til enhver tid gjeldende Områdeplan.

Med oppføring av ny hotellfløy på Vestlia Resort anslår vi at den reelle økningen i revidert områdeplan blir mellom 320 til 370 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi kan ikke forstå annet enn at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.3 Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.3.1 Områdeplanen har allerede dekket behovet for varme senger

Vi henviser til pkt. «3 Økning av antall fritidsenheter i områdeplanen» når det gjelder en økning av dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området.

Vi antar at Vestlia Resort må oppføre fritidsboliger for å kunne finansiere bygging av hotellrom (varme senger) og vi kan ikke se at det er behov for hverken hotellrom eller fritidsleiligheter utover det som allerede er vedtatt i gjeldende områdeplan. Dagens områdeplan legger allerede opp til at ca. 70% av enhetene skal tilrettelegges for utleie og SkiGeilo Lodge har allerede fått omregulert 123 av fritidseiendommene til turistbebyggelse (varme senger).

Utbyggerne i området har i forbindelse med planarbeidet for dagens områdeplan allerede argumentert for at 900 enheter vil dekke behovet for «destinasjonsutvikling og nødvendig infrastruktur» i området. Dermed fremstår det som at økningen i antall enheter i revisjonen av områdeplanen er motivert av økonomisk vinning for utbygger og ikke reelle behov for varme senger i Hol kommune.

Vi mener at det er tilstrekkelig med «varme senger» innenfor dagens områdeplan og henstiller til Hol kommune å avvente en beslutning om å utvide antall enheter i områdeplanen inntil dagens 900 enheter er realisert. Dersom Hol kommune likevel ønsker å vurdere en økning av antall enheter forventer vi at kommunen benytter en uavhengig 3. part til å vurdere behovet for varme senger innenfor og utenfor dagens 900 enheter, samt opp imot øvrige planer for utvikling i Hol kommune.

4.3.2 Manglende begrunnelse for økt utnyttelse

Vestlia Resorts planinitiativ begrunner ønsket om økt BYA til 60% med behov for "optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc." og mulighet for "anslagsvis 50-70 nye enheter". Dette er vage og generelle formuleringer som ikke dokumenterer et reelt, samfunnsmessig behov for en såpass kraftig intensivering. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en slik optimalisering ikke kan oppnås innenfor gjeldende 40% BYA.

Argumentet om at "flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50% BYA" og at "Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60% BYA", er ikke et relevant argument for å tillate tilsvarende utnyttelse i d-BFT1-7, spesielt ikke i den nord-vestlige delen av d-BFT4. Dette området grenser direkte mot etablert, lavmælt fritidsbebyggelse i d-BFR1, bestående av enetasjes

hytter. Kontekst, landskapstilpasning og hensynet til eksisterende naboskap må være avgjørende for hva som kan tillates, ikke en mekanisk sammenligning med andre, annerledes plasserte hotellområder.

4.3.3 Uheldig presedens for fortetting

Godkjenning av den foreslåtte skalaen (60% BYA, 15m høyde) i den nord-vestlige delen av d-BFT4, tett inntil og foran etablert lav bebyggelse, vil skape en svært uheldig presedens for fremtidig fortetting og utvikling i Vestlia-området og potensielt andre lignende områder i Hol kommune. Vestlia er underlagt et betydelig utviklingspress, med flere pågående eller nylig avsluttede detaljreguleringsprosesser innenfor rammen av Plan ID 4181. Hvis kommunen tillater en såpass dominerende utbygging i denne saken, vil det bli vanskelig å argumentere mot lignende krav fra andre utbyggere i tilsvarende grensesoner. Dette kan føre til en gradvis, men samlet sett dramatisk endring av karakteren til etablerte hytteområder, og undergrave forutsigbarheten for eksisterende eiere. En slik utvikling vil være i strid med intensjonene om en helhetlig og balansert utvikling av Vestlia-området.

4.3.4 Helhetsvurdering av bygningsmassen i området

Vi savner en helhetlig plan og en helhetsvurdering av bebyggelsen rundt Vestlia Resort og SkiGeilo sitt baseområde. Slik det fremstår nå blir Vestlia Resort vurdert alene, og vi mener at en utbygging på d-BFT1-7 må sees i sammenheng med utviklingen i resten av planområdet. Det er allerede sendt inn forslag til detaljregulering på feltene b-BAA1 og b-BFR11 og på disse to feltene vil det også komme en ganske massiv utbygging med byggehøyder på 15 meter. Slik tegningene foreligger nå så vil området fremstå som en ganske massiv koloss av bygninger som stikker seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi mener derfor at utbyggerne på tomtene d-BFT1-7, b-BAA1 og b-BFR11 bør presentere en helhetlig detaljregulering med tegninger som viser hvordan bygningsmassen ser ut i forhold til øvrig bygningsmasse i området.

5 Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4

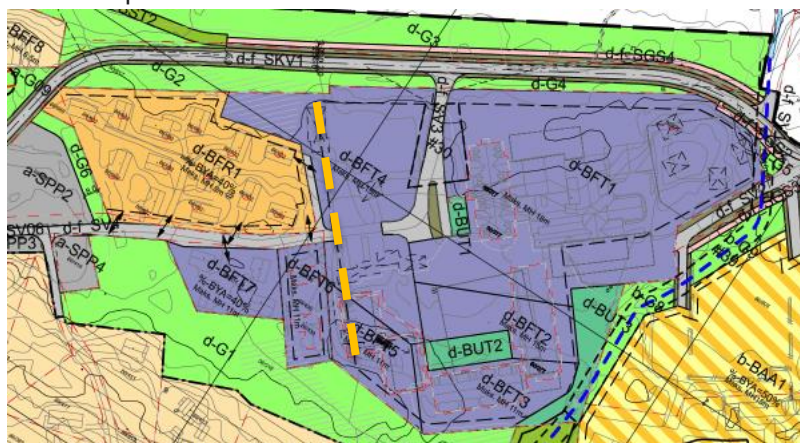
5.1 Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser

Sameiet Vestlia hyttetun anser det som uaktuelt å akseptere en flytting av byggegrensen i den vestre delen av d-BFT4, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nord-vest i d-BFT4. Tilsvarende forventer vi at Hol kommune sikrer bevaring av myra på d-G2 og opprettholder byggegrensen nord i d-BFT4 av hensyn til grøntareal og avstand til vei. Bakkestølvegen 107 har i dag egen tilkomst til sin hytte og opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Det er ingen alternative løsninger til tilkomst på grunn av beliggenheten på denne fritidsboligen.

Vestlia Resort har dessverre tatt seg til rette og startet et ulovlig arbeid med å fjerne myren nord-vest på d-BFT4 og vi forventer at Hol kommune i løpet av kort tid vil pålegge Vestlia Resort om å tilbakeføre myren. Alternativet er at det skapes presedens gjennom at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Hvis det tillates bygging på et myrområde under påskudd av at skaden allerede har skjedd så vil dette sende feil signal til utbyggere som planlegger for fremtidige byggeprosjekter i Hol kommune.

5.2 Bakgrunn for byggegrensene

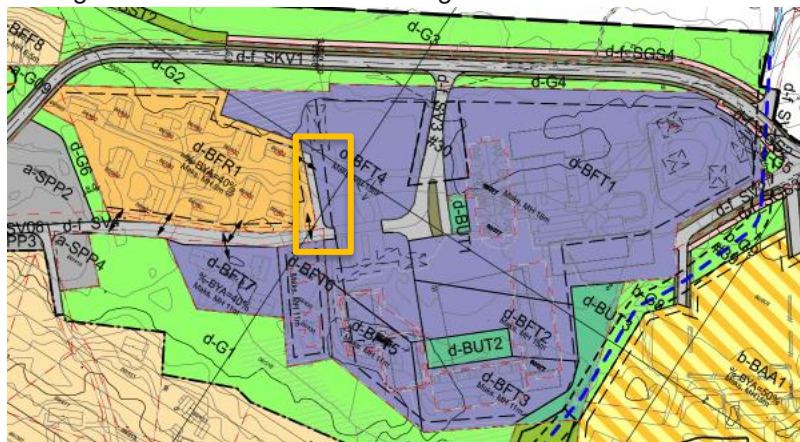
Byggegrensene for d-BFT området og spesielt byggegrensen mellom d-BFT4 og d-BFR1 (se bilde 1) ble blant annet satt for å sikre tilgang til Bakkestølvegen 107 og for å verne mot nedbygging av myrområde nord-vest på d-BFT4.



Bilde 1: Byggegrense d-BFT4

5.3 Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107

Området d-BFR1 tilhører Sameiet Vestlia Hyttetun som består av 13 sameiere. På tomten har hver av hyttene egen tilkomst til sin hytte og den enkelte hytte har opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Som grunneiere av d-BFR1 godtar vi derfor ikke at Bakkestølvegen 107 skal miste tilkomst til både hytte og parkeringsplasser. Det er ingen annen måte for eier av Bakkestølvegen 107 å få tilgang til parkeringsplassene ved sin hytte på enn dagens tilkomst, dette er bakgrunnen for at d-f SV4 er forlenget nordover mellom d-BFR1 og d-BFT4. Se markert område på bilde 2 under.

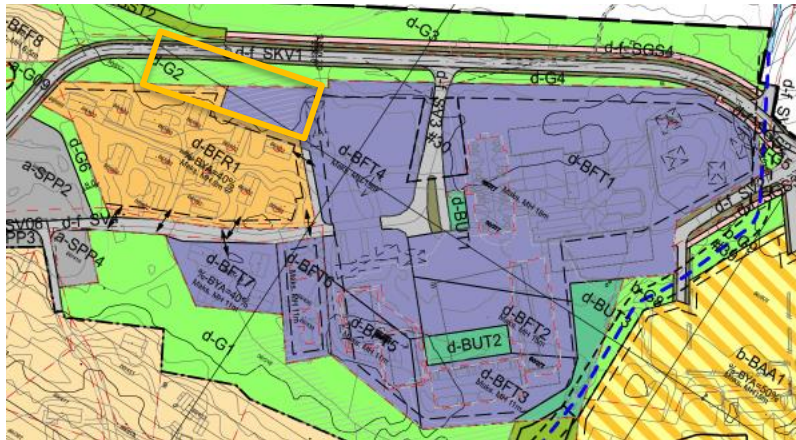


Bilde 2: Vei til Bakkestølvegen 107

5.4 Bevaring av myrområdet

Nasjonale målsettinger omfatter bevaring av naturmangfold, herunder truede naturtyper som myr, og å stanse tap av naturarealer. Myr er anerkjent for sin rolle i karbonlagring og som leveområde for spesialisert flora og fauna. Arealinngrep er hovedårsaken til at arter er truet i Norge. På bakgrunn av disse tungtveiende hensynene, er det et absolutt krav fra Sameiet Vestlia hyttetun at det aktuelle myrområdet på 1.5 daa i sin helhet unntas fra enhver form for utbygging eller permanente terrenginngrep. Bygningsvolumer vist på konseptskissen må flyttes til egnet areal utenfor myrområdet. Dersom dette ikke

lar seg gjøre innenfor feltets rammer, må det aktuelle myrområdet tas ut av utbyggingsformålet (Fritids- og turistformål) i Arealplan-ID 4181 og tilbakeføres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller gis en særskilt hensynssone for bevaring av naturmiljø (PBL §11-8c) for å sikre varig vern. En godkjenning av nedbygging av denne myra vil være i strid med kommunens egne uttalte mål, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, nasjonale retningslinjer og Naturmangfoldloven, og vil utgjøre et alvorlig svik mot naturforvaltningen.



Bilde 3: Myrområde på d-BFT4/d-G2



Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.

Bilde 4: Berørte myrområder på d-BFT4

5.4.1 Konsekvensen av innspill til revisjon av områdeplanen

I den gjeldende planbeskrivelsen til Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde er det angitt (i tabell 3: Arealregnskap for myr) at planene legger opp til å bygge ned 41% av myr i planområdet. Bevart myr er dermed 50,8 daa (av opprinnelig 86,0 daa). I ettertid er det fjernet store deler av et myrområde på 2.8 daa rett sør for Vestlia Resort i forbindelse med det vi antar er fjernvarmeanlegg til hotellet, dvs. en reduksjon på 5,5% av bevart myr i planen (fra 50,8 daa til 48,0 daa). På basis av skissene fra Vestlia Resort planlegges det med å fjerne ytterligere 1,5 daa myr, dvs. en ytterligere reduksjon på 3,1% av gjenværende myrområde i Planområdet (fra 48 daa til 46,5 daa. Dette innebærer at myrområdet blir redusert med 46%.

| | Myr opprinnelig | Myr bevart | Bevart andel |
|----------------------|-----------------|------------|--------------|
| Plan på høring | 88,8 daa | 38,9 daa | 44 % |
| Revidert planforslag | 86,0 daa | 50,8 daa | 59 % |

Tabell 3: Arealregnskap for myr.

Bilde 5: Bevart myr (daa og %)

5.4.2 Forholdet til Naturmangfoldloven (NML)

Lovens formål (§1) er å ta vare på naturens mangfold og økologiske prosesser. Myrer er viktige økosystemer. Nedbygging av myr er i direkte konflikt med NMLs formål og prinsipper:

- **Kunnskapsgrunnlaget (§8 NML):** Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Det må kreves en uavhengig, fagkyndig kartlegging og vurdering av myras spesifikke naturverdier (naturtype, artsmangfold, hydrologi og karbonlagring) før noen beslutning fattes.
- **Føre-var-prinsippet (§9 NML):** Ved manglende kunnskap eller vitenskapelig usikkerhet om konsekvensene av inngrep, skal man unngå tiltak som kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Nedbygging av myr er et irreversibelt inngrep.
- **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10 NML):** Virkningen på myra må ses i lys av den totale belastningen på naturområdene i Vestlia. Som påpekt (i pkt 5.4.1), er allerede en betydelig andel myr i planområdet nedbygget eller planlagt nedbygget. Ytterligere tap vil forsterke den negative kumulative effekten.

5.4.3 Hol Kommunes KPA 2024-2036 Bestemmelser og retningslinjer (utkast)

I utkastet til Hol Kommunes KPA står det uttrykkelig at våtmarksområder og grønt korridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner, og videre at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder". Dette er en klar og utvetydig føring fra kommunens eget overordnede planverk under utarbeidelse. Å tillate nedbygging av myra i d-BFT4 vil være i direkte strid med kommunens egne, nylig formulerte prinsipper.

5.4.4 Kommunedelplan for Naturmangfold Hol kommune (KDPN), vedtatt 09.06.2022:

Denne planen er et sentralt styringsdokument for ivaretagelse av naturverdier i kommunen. KDPN

fremhever viktigheten av å kartlegge og bevare naturtyper, inkludert i områder avsatt til utbygging, men ennå ikke regulert. Hol kommune har selv, gjennom KDPN og i arbeidet med KPA, identifisert "flere rikmyrer og våtmarksmassiv" og har myr/våtmark som et av ni hovedkriterier for vurdering av arealinnspill. Den aktuelle myra i d-BFT4 og d-G2 må vurderes opp mot funnene og intensjonene i denne kommunedelplanen

5.4.5 Statlige Planretningslinjer (SPR):

De nye SPR for klima og energi og arealbruk og mobilitet (vedtatt desember 2024/januar 2025) inneholder klare føringer om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, hvor myr er spesielt fremhevet. Dette ble også understreket i høringsuttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med en annen detaljregulering i Vestlia (felt c-BFR02 til c-BFR06), hvor det ble bedt om tilstrekkelig avstand til myrdrag og advart mot drenering av intakte myrer.

5.4.6 Uttalelser fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren

I forbindelse med høringsinnspill fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ifm. pågående detaljregulering for felt c-BFR02 til c-BFR06 uttales det følgende:

«Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.»

I samme høringsrunde uttaler Buskerud Fylkeskommune følgende:

«Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping. Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.»

5.5 Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens

Den 19. mai d.å. fikk vi erfare at Vestlia Resort har igangsatt det vi mener er ulovlige grunnarbeider. Vestlia Resort hadde da lagt pukk på og fjernet myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2, noe vi mener er brudd på den vedtatte og juridisk bindende Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde og i strid med Naturmangfoldloven, nasjonale føringer, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Hol kommunes utkast til Kommuneplanens Arealdel 2024-2036 (som sier at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder").

Sameiet Vestlia hyttetun har den 20. mai 2025, varslet Hol kommune om det vi anser som ulovlige

grunnarbeider igangsatt av Vestlia Resort. Ødeleggelse av myr er et irreversibelt naturinngrep og spesielt alvorlig når det skjer utenfor regulerte byggegrenser og uten nødvendige tillatelser. Vi har krevd umiddelbar stans i arbeidene, pålegg om full tilbakeføring av de berørte myrområdene til sin opprinnelige tilstand, og at kommunen vurderer å anmelde tiltakshaver for brudd på plan- og bygningsloven og miljøkriminalitet (se også pkt. 4.2.2).

Kommunens håndtering av denne saken vil være en avgjørende test på dens vilje og evne til å håndheve egne planer og nasjonalt lovverk. Dersom myrområdet ikke blir fullstendig restaurert og byggegrensen opprettholdt, vil det skape en svært uheldig presedens. Hvis det blir "lettere å få tilgivelse enn tillatelse", vil det undergrave respekten for planprosesser og naturvern i hele kommunen, og potensielt oppmuntre andre utbyggere til lignende ulovligheter. Vi forventer at Hol kommune tar denne saken på største alvor og demonstrerer gjennom handling at slike overtredelser får konsekvenser, og at vedtatte planer og lovverk respekteres.



Bilde 6: Myr før nedbygging



Bilde 7: Myr etter nedbygging

5.6 Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2

Det er viktig å merke seg at Vestlia Resort også legger opp til å flytte byggegrensen nord i d-BFT4 inn på området d-G2. Denne tomten består av myrområde omtalt under pkt. 5.5 og grøntareal, samtidig grenser d-G2 mot veien d-f SKV1. Vi tar utgangspunkt i at Hol kommune pålegger Vestlia Resort å tilbakeføre myrområdet. Vi mener også at det er fornuftig å bevare avstand til vei og grøntområde gjennom å beholde byggegrensen nord i d-BFT4. Per i dag er d-f SKV1 en privat vei (etter vår kunnskap) men vi ber Hol kommune tenke gjennom om oppføring av bygg på 15 meter kan medføre problemer senere (f.eks. ved omgjøring av veien til kommunal vei, fremfør av vann- og avløp, etc.).

5.7 Generelle betraktninger

Vi finner det også bemerkelsesverdig, men ikke overraskende, at Vestlia Resort lager en skisse som helt tydelig overskrider byggegrensene i områdeplanen. Spesielt med tanke på at sameiet og den enkelte fritidsbolig på tomten ble solgt av Vestlia Resort til den enkelte sameier så sent som i 2014-2015. Dette er dessverre ikke første gang naboforholdet settes på prøve og vi kan allerede nå varsle at vi eventuelt vil gå rettens vei for å bevare byggegrensen.

6 Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1

6.1 Overordnet vurdering av harmonisering

Det foreligger en grunnleggende mangel på harmonisering mellom eksisterende fritidsbebyggelse i felt d-BFR1 og den foreslåtte utviklingen av den nord-vestlige delen av delfelt d-BFT4, slik dette er signalisert i planinitiativet. Denne delen av d-BFT4 ligger i umiddelbar nærhet til våre eiendommer og utgjør grensesonen mellom høy utbyggingsambisjon og etablert lavmælt fritidsbebyggelse. Vår samlede vurdering er at utbyggingen slik den er foreslått – med bygningsvolumer på opptil 15 meters mønehøyde, høy utnyttelsesgrad og svært nær plassering mot d-BFR1 – vil medføre vesentlige og uakseptable negative konsekvenser for bokvalitet, naturmiljø og rettsvern for beboere i d-BFR1.

Den planlagte utbyggingen i den nord-vestlige delen av d-BFT4 representerer et dramatisk brudd i bygningsstruktur, skala og terrengtilpasning, og innebærer alvorlige ulemper i form av tap av utsikt, svekkede lysforhold, økt innsyn og tap av verdifull natur, inkludert det registrerte myrområdet som ligger i denne delen av feltet. Videre fremstår det som et klart avvik fra etablerte planfaglige prinsipper og kommunens egne føringer, blant annet slik disse er formulert i utkast til Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2024–2036.

Utbyggingen slik den nå er skissert, bryter med rettslige og etiske forventninger til forsvarlig naboskap, og strider mot de forutsetningene som ble lagt til grunn da eiendommene i d-BFR1 ble utviklet og solgt – ikke minst fordi disse ble markedsført med utsikt, åpenhet og nærhet til natur som sentrale kvaliteter.

Vi mener at både juridiske hensyn (jf. Granelova § 2), planfaglige prinsipper og Hol kommunes overordnede målsettinger tilsier at den nord-vestlige delen av d-BFT4 må underlegges særskilte begrensninger i form av lavere byggehøyder, lavere utnyttelsesgrad, større byggeavstand til d-BFR1 og fullt vern av myrområdet. Dersom Hol kommune tillater utbygging i tråd med de foreliggende signalene uten slike justeringer, vil det ikke bare påføre oss som naboer betydelig og unødvendig ulempe – det vil også skape en svært uheldig presedens for videre foretting i sårbare randsoner i hele Vestlia-området.

6.2 Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4

6.2.1 Harmonisering mellom d-BFR1 og d-BFT4

Den skisserte mønehøyden på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4, altså den delen som ligger rett fremfor og nærmest d-BFR1, representerer et dramatisk brudd med den eksisterende bebyggelsesstrukturen i d-BFR1 og omkringliggende områder som består av 1-etasjes fritidsboliger. Bygninger av et slik volum som angitt på skissene vil ruve over hyttene på d-BFR1, fundamentalt endre landskapsbildet og den visuelle opplevelsen fra våre eiendommer. Til sammenligning opererer utkastet til ny Kommuneplanens Arealdel (KPA 2024-2036) med en normativ maksimal mønehøyde på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse i områder uten detaljregulering. Selv om d-BFT4 er underlagt regulering, indikerer KPA-normen en kommunal anerkjennelse av at lavere byggehøyder generelt er ønskelig for fritidsbebyggelse for å sikre god terrengtilpasning og minimere visuell dominans.

Det er verdt å merke seg at tilsvarende byggehøyder (15-17 meter) var et sentralt tema i den nylig

behandlede detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge (felt b-BAA1 og b-BFR11), som også ligger innenfor Vestlia Reiselivsområde. I denne saken ble det fremmet bekymringer knyttet til høyder og terrenginngrep, blant annet fra Vestlia Resort selv som nabo. Saksdokumentene viser at byggehøyder ble justert ned i løpet av planprosessen, blant annet ble maksimal kotehøyde for felt KBA2 redusert. Dette viser for det første at slike betydelige byggehøyder aktivt fremmes av utbyggere i Vestlia-området. For det andre bekrefter det at slike høyder skaper konflikter med eksisterende strukturer og nabointeresser. For det tredje etablerer det en presedens for at kommunen har både mulighet og plikt til å vurdere og justere foreslåtte høyder nedover basert på innspill og konkrete stedlige forhold, for å oppnå en bedre tilpasning. Det argumenteres derfor for at en tilsvarende vurdering og nedjustering av høyder er nødvendig for d-BFT4 for å respektere naboskapet til den etablerte, lavere bebyggelsen i d-BFR1.

6.2.2 Byggehøyder og avstand til vei og tomtegrenser

Som påpekt under pkt. 5 så fastholder vi at byggegrensene på d-BFT4 skal overholdes med bakgrunn i tilgang til vei og bevaring av myrområde. Vi minner også på at de bygninger som oppføres skal plasseres minst 4 meter fra egen tomtegrense og at bygg høyere enn 8 meter skal ha en minste avstand på halve byggverkets høyde. Det betyr at hvis Vestlia Resort harmoniserer sine bygninger mot d-BFR1 til f.eks. 5,5 meter mønehøyde så kan de plasseres på byggegrensen (så fremt denne er 4 meter fra veien inn til Bakkestølvegen 107). Dersom Vestlia Resort mot formodning får tillatelse til å oppføre bygg med 15 meters mønehøyde så vil avstand til veien frem mot Bakkestølvegen 107 være 7,5 meter. Det er viktig å presisere at avstanden må gjelde fra enden av eventuelle balkonger over 1 meters høyde. Når det gjelder plassering av bygget på nordsiden av d-BFR1 så vil dette uansett ikke la seg gjennomføre på grunn av myrområdet.

6.3 Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1

Basert på en vurdering av de konseptskissene som er gjort tilgjengelige i forbindelse med planinitiativet, er det åpenbart at den foreslåtte bebyggelsen i d-BFT4 vil få betydelige negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for eiendommene i d-BFR1.

6.3.1 Tap av utsikt

Eiendommene i Bakkestølvegen 107-131 har i dag en svært verdifull og uhindret utsikt mot nord og nordøst, som omfatter sentrale landemerker som Verpehovda, Gullsteinshovda, Geilohovda, Veslefjorden og Ustedalsfjorden. Denne utsikten er en fundamental del av eiendommenes attraktivitet og rekreasjonsverdi. Det understrekes at våre fritidsboliger er bygget og orientert nettopp mot denne utsikten, med store vindusflater fra oppholdsrom og primære uteområder vendt mot nord og nordøst i den delen av området som vender mot d-BFT4.

Konseptskissen fra Link Arkitektur viser at deler av de planlagte bygningsvolumene i d-BFT4 vil bli plassert slik at de effektivt vil blokkere store deler av, og for enkelte eiendommer potensielt hele, dette verdifulle utsynet. Utsikten fra våre hytter kan bli fullstendig blokkert dersom utbyggingen tillates. Der vi i dag ser Ustedalsfjorden, fjell og himmel, viser planinitiativets konseptskisser at vi i fremtiden kan risikere å se rett inn i veggene på flere 15 meter høye leilighetskompleks. Dette oppleves svært urovekkende for oss som naboer. Tap av utsikt er anerkjent som en betydelig ulempe som reduserer bokvaliteten, spesielt for fritidseiendommer hvor naturopplevelsen står sentralt.

6.3.2 Forringede lysforhold og økt følelse av innbygging

Plasseringen av store bygningsvolumer tett inntil og foran våre eiendommer, spesielt med høyder opp mot 15 meter, vil føre til en betydelig reduksjon i generelle lysforhold. Selv om direkte sollys fra sør ikke nødvendigvis blokkeres i samme grad, vil de massive byggene stenge for himmellys og det indirekte lyset fra nord og nordøst, som er viktig for romfølelsen og opplevd bokvalitet, særlig innendørs og på uteplasser orientert mot nord. Dette vil skape en følelse av å være innebygd og redusere den luftige og åpne atmosfæren som preger området i dag. Reduserte lysforhold innendørs er en klar forringelse av bokvaliteten.

For å få et objektivt og dekkende bilde av disse konsekvensene, oppfordres Hol kommune på det sterkeste til å kreve at utbygger fremlegger detaljerte lys-/skygge-diagrammer og analyser av dagslysforhold for ulike årstider og tidspunkter på dagen, samt 3D-visualiseringer sett fra flere representative punkter på eiendommene i d-BFR1. Disse visualiseringene må tydelig illustrere effekten av den maksimale foreslåtte utbyggingen (60% BYA, 15m høyde) og bør foreligge før planen behandles videre politisk. Vi håper Hol kommune respekterer vårt behov for å forstå de reelle konsekvensene av utbyggingen og vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp plikten om å sikre et fullstendig opplyst beslutningsgrunnlag.

Den samlede effekten av tapt utsikt, forringede lysforhold, kombinert med økt innsyn (behandles i pkt. 6.6) og en generell følelse av å bli "innebygd" av store bygningsvolumer, vil medføre en vesentlig forringelse av bokvaliteten for våre fritidseiendommer. Dette vil redusere trivselen og bruksverdien betraktelig. En slik forringelse av sentrale kvaliteter vil uunngåelig også føre til et betydelig verditap på eiendommene, da kvaliteter som utsikt, lys og privatliv er avgjørende faktorer i markedet for frittliggende fritidsboliger.

6.4 Forholdet til Granelova § 2

De foreslåtte planene for d-BFT4 må vurderes opp mot bestemmelsene i Lov om rettshøve mellom grannar (Granelova). Lovens § 2 første ledd fastsetter den sentrale normen for nabor forhold: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Begrepet "ulempe" omfatter et vidt spekter av negative påvirkninger, inkludert såkalte "psykiske" ulemper som tap av utsikt og forringede lysforhold.

Det anføres at den samlede belastningen som følger av den foreslåtte utbyggingen i d-BFT4 slik skissene for både 40% og 60% indikerer, klart overstiger den tålegrensen som følger av Granelova § 2. Ulempene for eiendommene i d-BFR1 vil være "urimelege". Denne vurderingen bygger på flere sentrale momenter fra lovens forarbeider og rettspraksis:

6.4.1 Ulempens omfang og karakter

Som beskrevet i pkt. 6.3, er tapet av utsikt og forringelsen av lysforhold ikke marginalt, men tvert imot betydelig og potensielt ødeleggende for eiendommenes kjerne kvaliteter. Ulempen er av en slik art og et slikt omfang at den vesentlig forringer eiendommenes bruksverdi og trivselsfaktor.

- **Ventelighetsvurderingen** ("Venteleg etter tilhøva på staden"): Selv om det må anses som ventelig at et område regulert til reiselivsformål i en områdeplan (PlanID 4181) vil bli utviklet, var det ikke rimelig å forvente en utbygging av den *skala og intensitet* som nå signaliseres, spesielt ikke i den umiddelbare grensesonen rett foran etablert, lav hyttebebyggelse. Områdereguleringens opprinnelige rammer på 30% som senere ble endret til 40% BYA etablerte en forventning om en mer moderat utvikling. En dobling av høyden sammenlignet med KPA-normen for spredt bebyggelse og en 50% økning i tetthet går utover det som kunne anses som "truleg, eller etter måten sannsynleg"

da områdeplanen ble vedtatt eller da vi etablerte oss. Eldre bebyggelse har i utgangspunktet et sterkere vern. Videre må det vektlegges at alle eiendommene i d-BFR1 ble solgt til nåværende eiere av aktører tilknyttet utbyggerinteressene i Vestlia Restort. Dette skaper en særlig forventning om at utbygging på nabofeltet d-BFT4 ikke skulle skje på en måte som vesentlig forringer de kvalitetene – herunder utsikt og åpenhet – som var sentrale ved kjøpet. En utbygger som selger eiendommer med henvisning til bestemte kvaliteter, og som deretter selv (eller via tilknyttede selskaper) planlegger å ødelegge disse kvalitetene gjennom utbygging på naboeiendom som de også kontrollerer, handler på en måte som kan stille spørsmål ved god tro og redelighet i forretningsførsel. En slik utbygging som nå foreslås, kan derfor argumenteres for å være i strid med de berettigede forventningene kjøperne hadde, og dermed bidra til at ulempen anses som 'urimeleg'.

- **Sedvanlighetsvurderingen ("Verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader"):** Å plassere bygningsvolumer på opptil 15 meter tett inntil og foran et veletablert felt med 1-etasjes fritidsboliger er ikke en "vanleg bruksmåte" i slike overgangssoner på Geilo. Det representerer et markant brudd med den eksisterende strukturen og skalaen, og kan ikke anses som sedvanlig utvikling som naboer må akseptere uten videre. Fortetting i seg selv kan være vanlig, men den *måten* det foreslås gjort på her, med de ekstreme høyder og volum tett på eksisterende lav bebyggelse, er ikke det.

Videre anføres det at ulempen er "uturvande" (unødvendig). Det må stilles spørsmål ved om utbygger kan oppnå en rimelig utnyttelse av felt d-BFT1-7 uten å påføre eiendommene i d-BFR1 så store ulemper. Kunne de kommersielle og planmessige målene vært nådd med lavere byggehøyder, redusert BYA, og/eller en annen plassering av de mest voluminøse bygningene lenger øst i planområdet? Dersom det finnes alternative løsninger som reduserer belastningen på naboeiendommene uten uforholdsmessig kostnad eller ulempe for utbygger, vil den valgte løsningen som medfører stor ulempe, kunne anses som "uturvande". Kommunen har en plikt til å vurdere slike alternativer i planprosessen. Argumentet om at ulempen er "uturvande" forsterkes betydelig av Statsforvalterens gjentatte påpekninger om Hol kommunes store reserve av allerede godkjente, ubebygde fritidsboligtomter. Hvis kommunen ikke har et presserende behov for denne spesifikke, intensive fortettingen på d-BFT4 på grunn av tilgjengelige alternativer, blir det vanskeligere å forsvare de alvorlige ulempene dette påfører naboene som "nødvendige".

Det er viktig å understreke forholdet mellom Grannelova og Plan- og bygningsloven (PBL). Selv om et tiltak skulle bli godkjent etter PBL og få byggetillatelse, innebærer ikke dette automatisk at tiltaket er lovlig etter Grannelova § 2. Rettspraksis viser at domstolene legger vekt på offentlige tillatelser, men de er ikke avgjørende. Dersom planmyndigheten ikke i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt de privatrettslige ulempene for naboene, eller dersom ulempene er spesielt betydelige og kanskje unødvendige, kan Grannelova § 2 likevel gi grunnlag for krav om retting eller erstatning, selv om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Det faktum at kommunen i SkiGeilo Lodge-saken aksepterte justeringer av byggehøyder som følge av nabobekymringer, viser en anerkjennelse av at slike konsekvenser er relevante og kan begrunne endringer i planene. Dette styrker argumentet for at tilsvarende alvorlige konsekvenser for d-BFR1 må tillegges betydelig vekt og kan overskride tålegrensen etter Grannelova. Dette høringsinnspillet har som formål å belyse disse ulempene tidlig i prosessen, slik at de kan hensyntas fullt ut i den videre planleggingen og den endelige reguleringsplanen, og dermed unngå fremtidige konflikter.

6.5 Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen

Utover de juridiske vurderingene etter Grannelova, er det flere planfaglige og andre hensyn som taler mot den foreslåtte økningen i utnyttelse av d-BFT4.

- **Områdets Karakter og Landskapspåvirkning:** Felt d-BFR1 kjennetegnes av en homogen og etablert struktur med tradisjonell, lavmælt fritidsbebyggelse bestående av 1-etasjes hytter. Felt d-BFT4 grenser direkte til dette området. Å introdusere bygningsvolumer på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4 vil skape en brutal og uharmonisk visuell kontrast, spesielt sett i sammenheng med den lavere fritidsbebyggelsen i d-BFR1, som i hovedsak er orientert med oppholdsrom og uteplasser mot nord/nordøst og dermed direkte mot den planlagte utbyggingen. Det vil fundamentalt endre området karakter fra et relativt åpent og lavmælt hytteområde til et område dominert av store, tettliggende bygg. Dette strider mot grunnleggende prinsipper for god steds- og landskapstilpasning, som også er reflektert i Hol kommunes eget planverk.
- **Forholdet til kommunale føringer:** Den foreslåtte utbyggingen må vurderes nøye opp mot føringer i både gjeldende og kommende overordnet planverk for Hol kommune, spesielt Kommuneplanens Areadel (KPA). Utkastet til KPA 2024-2036 understreker at bebyggelse skal utformes slik at den "underordner seg landskapet" og at materialbruk, form og farge skal "harmonisere med omkringliggende bebyggelse". Den foreslåtte skalaen i d-BFT4 fremstår som direkte i konflikt med disse prinsippene. Det nye utkastet til KPA 2024-2036 inneholder flere relevante bestemmelser og målsettinger:
 - *Byggehøyder:* Som nevnt, opererer KPA-utkastet med en norm på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse. Selv om d-BFT4 er et konsentrert område, fremstår 15 meter som en ekstrem høyde i direkte naboskap til 1-etasjes hytter. Kommunen må vurdere om dette er forenlig med god planleggingspraksis og intensjonene bak høydebestemmelser i slike sensitive områder.
 - *Fortetting:* KPA 2024-2036 og tilhørende strategier prioriterer fortetting, men dette må skje på en måte som ivaretar bokvalitet og eksisterende strukturer. Den foreslåtte fortettingen i d-BFT4 virker å prioritere maksimal utnyttelse fremfor kvalitet og tilpasning. Dette står også i kontrast til den store reserven av allerede godkjente enheter.
 - *Landskapskvaliteter og Estetikk:* KPA stiller krav om landskapstilpasning, harmonisering med omgivelser, og begrensning av visuell dominans. Bygg på 15 meter i denne konteksten vil være visuelt dominerende og bryte med disse prinsippene.
 - *Hensyn til eksisterende bebyggelse:* Det er et grunnleggende prinsipp i arealplanlegging at nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte planen for d-BFT4 synes i liten grad å ivareta dette hensynet overfor d-BFR1. Det observeres en mulig spenning mellom kommunens overordnede mål i KPA og de konkrete løsningene som tillates i detaljreguleringer, slik det også ble sett i SkiGeilo Lodge-saken. Det er avgjørende at KPA-målene gis reell vekt i behandlingen av d-BFT4.

6.6 Andre vesentlige ulemper

I tillegg til tap av utsikt og lys, vil den foreslåtte utbyggingen medføre andre betydelige ulemper:

- *Redusert Privatliv/Økt Innsyn:* Leilighetsbygg på opptil 15 meter vil uunngåelig gi betydelig innsyn ned på våre private utearealer og inn i våre hytter, noe som dramatisk reduserer opplevelsen av privatliv.
- *Økt Lys- og Støyforurensning:* En konsentrert bebyggelse med potensielt mange utleieenheter vil generere mer lysforurensning fra vinduer og utebelysning, som vil være sjenerende i mørketiden og i strid med KPA-utkastets føringer om begrenset og skjermet belysning, spesielt i fjellområder. Det må også forventes økt støy fra generell aktivitet, trafikk, og tekniske installasjoner (ventilasjon etc.), noe som forringer roen som er en viktig kvalitet ved en fritidsbolig.

7 Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID

4023, 4029, 4099)

Varslingsbrevet og referatet fra oppstartsmøtet med SkiGeilo indikerer at tre eldre reguleringsplaner (PlanID 4023 "Turistutbygging Vestlia Vest" fra 1992, PlanID 4029 "Vestlia Vest del 1 felt H2/TB" fra 1994, og PlanID 4099 "Reguleringsplan Økle hyttegrend" fra 2005) skal innarbeides i den reviderte områdeplanen. Dette reiser betydelig bekymring. Eldre reguleringsplaner kan inneholde utdaterte bestemmelser og tillate en utnyttelse og utforming som ikke er i tråd med dagens krav til miljøhensyn, landskapstilpasning, og bærekraftig utvikling, slik disse er nedfelt i nyere lovverk (NML), nasjonale føringer (SPR), og kommunens eget oppdaterte planverk (KPA-utkast, KDPN).

Det er en risiko for at innlemmingen av disse eldre planene kan fungere som en "bakdør" for ytterligere, mindre synlig fortetting, dersom de ikke underlegges en grundig revisjon og tilpasning til dagens standarder. Kommunen har signalisert at de vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene. Det er kritisk at denne prosessen skjer med full transparens, medvirkning fra berørte parter, og en grundig konsekvensvurdering av hva innlemmingen og eventuelle nye bestemmelser faktisk innebærer med hensyn til totalt utbyggingspotensial, trafikkgenerering, belastning på infrastruktur og miljøpåvirkning. Disse eldre planområdene må ikke bli en "trojansk hest" for ytterligere uønsket utvikling uten tilstrekkelig offentlig innsyn og kontroll.

8 Oppsummering og konklusjon

8.1 Oppsummering og konklusjon

Sameiet Vestlia hyttetun, på vegne av eierne av fritidsboligene i Bakkestølvegen 107-131 (felt d-BFR1), uttrykker med dette en sterk og velbegrunnet bekymring og formell innsigelse mot de planene som er signalisert for innslagspunkt for rekkefølgekrav, økning av BYA, en økning i antall enheter i områdeplanen og bygging på d-BFT4 gjennom varselet om oppstart av detaljregulering innenfor Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181). Som grunneiere og eiere av fritidsboliger vil vi bli sterkt berørt av alle de foreslåtte endringene. Spesielt gjelder dette bygging på d-BFT4 og tillatte byggehøyder på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av feltet, rett fremfor våre eiendommer, samt den planlagte nedbyggingen av et verdifullt myrområde.

En utbygging i tråd med disse signalene vil, etter vår samlede vurdering, påføre våre eiendommer urimelige og unødvendige ulemper i form av vesentlig tapt utsikt mot nord/nordøst, betydelig forringede lysforhold, økt innsyn, ødelagt myr, og en generell forringelse av områdets etablerte karakter og våre eiendommers bokvalitet og verdi. Dette representerer et sannsynlig brudd på Grannelova § 2 og er ikke i tråd med anerkjente prinsipper for god og hensynsfull arealplanlegging. Videre står de signaliserte planene i direkte konflikt med:

- Forutsetningene i den nylig vedtatte Områdereguleringsplan 4181 med formål om å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter.
- Overordnede prinsipper for landskapstilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Sentrale bestemmelser og intensjoner i Hol kommunes eget utkast til KPA 2024-2036, spesielt vedrørende vern av myr og byggehøyder.
- Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsbasert forvaltning, føre-var og bevaring av økosystemer.
- Nasjonale føringer for bærekraftig arealforvaltning og vern av natur.
- Statsforvalterens dokumenterte bekymringer knyttet til Hol kommunes store arealreserve for fritidsbebyggelse og kritiske mangler i infrastrukturkapasitet, spesielt for avløp. Behovet for en så

aggressiv fortetting på dette spesifikke, sårbare stedet er ikke overbevisende dokumentert, noe som gjør de alvorlige negative konsekvensene for oss som naboer spesielt urimelige og unødvendige.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og de fremlagte argumentene på største alvor i det videre reguleringsarbeidet. Det er avgjørende at de konkrete tiltakene foreslått i punkt 1.3 i dette innspillet blir grundig vurdert og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for felt d-BFT4. Dette er nødvendig for å oppnå en balansert og bærekraftig løsning som kan ivareta både legitime utviklingsinteresser og det nødvendige hensynet til eksisterende beboere, etablerte bokvaliteter, verdifulle naturverdier og områdets helhetlige karakter.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for et møte med planmyndigheten og/eller kommunens politiske representanter for å utdype våre synspunkter og diskutere mulige konstruktive løsninger nærmere.

Styret i Sameiet Vestlia hyttetun

Fra: Helge Kristoffersen[helge@kristoffersen.as]

Sendt: 11.06.2025 20:37:23

Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]

Tittel: Høringsinnspill - Varsel om oppstart med revisjon /reguleringsendring av Områderegeringsplanen for Vestlia Reiselivsområde , Geilo.

You don't often get email from helge@kristoffersen.as. [Learn why this is important](#)

Hol kommune
Ålmannvegen 8,
3576 Hol

Viser til varsel om oppstart av planarbeid - Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo - Hol kommune.

Nipen Velforening (tidligere Vestlia Olympiagrend) representerer 33 enheter, og er beliggende øst for Økle og Uthusslåtta, syd for Vestlia Hyttegrend og Hjalmelie, og vest for Vestlia Resort.

Innspill fra Nipen Velforening :

Vurdere / revidere rekkefølgekrav for infrastruktur.

Vi er sterkt kritiske til at det foreslås endringer i vedtatte rekkefølgekrav for infrastruktur. Da områdeplanen ble vedtatt, var den meget kontroversiell; med mange protester og innspill fra fastboende og fritidsbeboere. Den ble imidlertid vedtatt med det største alternativet; inntil 900 enheter. Slik vi forstår det innebærer forslaget en økning i antall enheter inntil 350 enheter, basert på den foreslåtte utvidelsen fra 40% til 60% på Vestlia Resort. Dette til tross for at man til dags dato ikke har påbegynt noen av de bebudede 900 enhetene. På årsmøtet til Geilo Velforbund for noen år siden ble daværende ordfører Rukke spurt om hvilken tidshorison man kunne forvente for de 900 enhetene. Han kunne ikke garantere noe, men det ville ikke være usannsynlig om utbyggingen ville ta 50 år. Områdeplanen med inntil 900 enheter har ingen tidshorison for ferdigstilling. Utbyggerne ønsker å endre innslagspunktet for noen av rekkefølgebestemmelsene fra og med 450 enheter. Hvis utbyggingstakten er linær versus en tidshorison på 50 år, vil disse først kunne bli realisert 25 år fra byggestart. Dette vil kunne bety en usedvanlig lang og traurig anleggsperiode for opparbeidelse av infrastruktur og selve byggingen av det bebudede antall enheter. Vi som har fritidsbolig vest for Vestlia Resort registrerer at de trafikale problemene er store i høytidene. Vi må alltid planlegge å legge turen inntil sentrum utenom åpning-/stengetid i skisenteret i Vestlia. Bilkøene står stille fra skisenteret og opp til sentrum. Det kan ta opp til en time fra sentrum av Geilo og tilbake til hytten. Den store utbyggingen på Kikut de siste årene, har skapt større trafikk på FV 40, og rundkjøringen inn mot sentrum fungerer knapt når trafikken stanger i alle fire retninger. Så vidt vi vet er det ikke stilt økonomiske garantier for utførelse av rekkefølgekravene. Hvis innslagspunktet for rekkefølgekravene endres, må utbyggerne stille bankgarantier, slik at finansieringen av disse er sikret.

Vurdere/justere kommunal vegtrase/kryss ved fv. 40

Før det vedtas flere enheter som det her varsles om, utover de 900, må det foretas nye trafikkanalyser som i særdeleshet tar hensyn til jule-/vinter-/og påskeferie. Dette bør være et sentralt punkt en ny KU som må på plass før man vedtar å godkjenne revisjon av områdeplanen.

Etablere ny adkomst til Økle via Uthusslåtta.

Vi i Nipen er sterkt kritisk til foreslått ny adkomst til Økle via Uthusslåtta.

Nipenvegen starter nede på parkeringsplassen i vegkrysset til Bakkestølvegen. I det relativt flate partiet på vei opp til avkjørselen til Uthuslåtta er det så smalt at to biler ikke kan passere hverandre. Etter at veien opp til Uthuslåtta ble etablert, og utbyggingen der har økt i omfang, har trafikken økt.

Fra avkjørselen til Uthuslåtta og videre opp Nipen, er veien veldig bratt, med en stigning på stedvis 15-17 grader.

Om vinteren når det er glatt føre, er det ikke uvanlig at man tar "løpefart" på det flate partiet ca. 100 meter før avkjørselen til Uthuslåtta, for å komme seg helt opp de bratte bakkene til Nipen. Dette skaper ofte uoversiktelige og farlige situasjoner i veikrysset til Uthuslåtta.

I tillegg brukes veien opp til Nipen av skiløpere til og fra skisenteret.

Vi anser ulempene dette vil medføre for oss i Nipen som større enn ulempene for beboerne på Økle ved at de benytter Bakkestølvegen slik de gjør idag.

Vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60% BYA.

Som nevnt over er vi i Nipen kritisk til enhver økning av antall enheter utover de 900 som er vedtatt i Områdeplanen for Vestlia.

Planen som er vedtatt har ingen tidshorisont eller finansiering. Å godkjenne ytterligere utbygging med de trafikale utfordringene Geilo har pr. idag; til tross for at ikke noen av de bebudede 900 enhetene er påbegynt krever en helt ny KU, med spesiell vekt på infrastruktur med vekt på oppdaterte trafikkanalyser.

At utbyggerne i tillegg utfordrer innslagspunktet for rekkefølgebestemmelsene er også veldig provoserende.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og argumenter med i det videre reguleringsarbeidet.

Vennlig hilsen

for
Styret i Nipen Velforening

Helge Kristoffersen
leder

Fra: Birgitte Munch[birgitte@proactivity.no]

Sendt: 11.06.2025 21:35:37

Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]

Kopi: 'Asle Sjøsaether'[asle.sjosaether@grieg.no]; 'Jarle Lilletvedt'[jarle.lilletvedt@rema.no]; thomasespaas@gmail.com[thomasespaas@gmail.com];

Tittel: Klage på Reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde» Arealplan-ID: 4181,

You don't often get email from birgitte@proactivity.no. [Learn why this is important](#)

På vegne av 44 enheter/eiere i Mailatunet Eierseksjonssameie (Bakkestølsvegen 51A, 51B, 53, 55, 57, 59) sender vi inn en klage/innspill på kunngjøringen «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo'» som ligger på Hol Kommune sine kunngjøringsider med høringsfrist 11. juni 2025.

Mailatunet Eierseksjonssameie er lokalisert tett opp til Vestlia Resort og vil påvirkes i stor grad av løsninger knyttet til bygg, trafikk og anlegg. På vegne av alle 44 enheter og eiere ønsker jeg å uttrykke vår motstand mot at det gis dispensasjon fra gjeldende rekkefølgebestemmelser. Rekkefølgebestemmelsene er etablert nettopp for å sikre at videre utbygging skjer på en bærekraftig og ansvarlig måte, i tråd med kapasiteten til eksisterende infrastruktur og aktivitet i området.

Særlig bekymret er vi for konsekvensene reguleringsendringen kan ha for utrolig viktige forhold som:

- Kapasitetsutvidelse innen vann og avløp (VA)
- Trafikksikkerhet
- Trafikkflyt, herunder kryssløsninger og eventuell rundkjøring
- Utbygging og tilpasning av veianlegg
- Gang- og rekreasjonsarealer, samt grøntområder

Vi ser også at prosjektet har vesentlige ulemper knyttet til kraftig fortetting på et forholdsmessig lite område som allerede er svært belastet med trafikkale utfordringer og lav trafikksikkerhet i høysesong og helger.

Videre vil tiltenkt bygg ut mot øst føre til redusert privatliv, økt lyd og lys forurensing for Mailatunets eiere, og ikke minst føre til et stort fotavtrykk i eksisterende natur/friluft/grøntområde.

Jeg henviser også til detaljer i 2 vedlegg:

1) innsendt klage på **Detaljregulering for SkiGeilo Lodge, gbnr. 66/734, 808 m.fl. – PlanID 3044_4240**

2) Klage sendt fra Vestlia hyttetun (Bakkestølsvegen 107-131) og Geilo Hyttegrend Velforening. Dokumentet heter «**Høringsinnspill_Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (Plan ID 4181)**»

Jeg vil presisere at vi stiller oss fullstendig bak vedlegg 2 og det som Vestlia hyttetun fremlegger.

Mvh
Birgitte Munch

Styreleder
Mailatunet Eierseksjonssameie
Bakkestølsvegen 51A, 51B, 53, 55, 57, 59
3580 GEILO

M:47892624

Til: LINK Arkitektur AS, avd. Oslo v/ Morten Peder Staubo
Postboks 383 Sentrum,
0102 OSLO
Org.nr. 972 051 128

SAK: Nabovarsel datert 23. mai 2025
Detaljregulering for SkiGeilo Lodge, gbnr. 66/734, 808 m.fl. – PlanID 3044_4240

Det vises til Nabovarsel datert 23. mai 2025 som bl.a inneholder dispensasjonssøknad fra rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging i regi av Ski Geilo Utvikling.

Mailatunet Eierseksjonssameie er lokalisert tett opp til prosjektet og vil påvirkes i stor grad av løsninger knyttet til bygg, trafikk og anlegg. På vegne av alle eiere og sameiet ønsker jeg å uttrykke vår motstand mot at det gis dispensasjon fra gjeldende rekkefølgebestemmelser på nåværende tidspunkt. Rekkefølgebestemmelsene er etablert nettopp for å sikre at videre utbygging skjer på en bærekraftig og ansvarlig måte, i tråd med kapasiteten til eksisterende infrastruktur og aktivitet i området.

Bestemmelsene regulerer viktige forhold som:

- Kapasitetsutvidelse innen vann og avløp (VA)
- Utbygging og tilpasning av veianlegg
- Gang- og rekreasjonsarealer, samt grøntområder
- Trafikksikkerhet
- Trafikkflyt, herunder kryssløsninger og eventuell rundkjøring

Slik vi vurderer det, gir ikke dispensasjonssøknaden en tilstrekkelig redegjørelse for hvilke konkrete rekkefølgebestemmelser det søkes dispensasjon fra, eller hvilke grunner som ligger til grunn for ønsket om fritak. Dette gjør det vanskelig å vurdere de reelle konsekvensene for nærområdet og berørte parter.

Vi vil også uttrykke bekymring for at en eventuell dispensasjon i dette tilfellet kan skape presedens for framtidige prosjekter og svekke gjennomslagskraften til rekkefølgebestemmelser generelt. En godkjenning av rammesøknad med slike dispensasjoner kan i praksis oppfattes som en godkjenning av selve utbyggingen, uten at nødvendige tiltak er sikret på forhånd.

Videre anser vi ikke en generell henvisning til at det vil stilles selskapsgaranti som tilstrekkelig sikkerhet for at nødvendige tiltak faktisk gjennomføres.

På vegne av alle eiere i 44 enheter i Mailatunet Eierseksjonssameie ber vi Hol kommune om å avslå søknaden om dispensasjon og opprettholde kravene i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.

Med vennlig hilsen,
Styret
Mailatunet Eierseksjonssameie
Birgitte Munch, Styrets leder

Til: Asplan Viak AS, Hol kommune

E-post: nina.ask@asplanviak.no, postmottak@hol.kommune.no

Fra: Sameiet Vestlia hyttetun (Bakkestølvegen 107-131, Felt d-BFR1), Geilo

Dato: 3. juni 2025

Sak: Høringsinnspill – Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo' – Bekymringer knyttet til felt d-BFT4

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Innledning</i> | 2 |
| 1.1 | Bakgrunn og overordnede vurderinger | 2 |
| 1.2 | Realiteten i forslaget | 3 |
| 1.3 | Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt | 4 |
| 2 | <i>Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav</i> | 7 |
| 2.1 | Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav | 7 |
| 2.2 | Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger | 7 |
| 2.3 | Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt | 8 |
| 2.4 | Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen | 8 |
| 2.5 | Konsekvenser for vann og avløp | 8 |
| 2.6 | Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss | 9 |
| 3 | <i>Økning av antall enheter i områdeplanen</i> | 9 |
| 3.1 | Overordnet vurdering av antall enheter | 9 |
| 3.2 | Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling | 10 |
| 3.3 | Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav | 10 |
| 3.4 | Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune | 10 |
| 3.5 | Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter | 11 |
| 4 | <i>Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området</i> | 11 |
| 4.1 | Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad | 11 |
| 4.2 | Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 12 |
| 4.3 | Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 13 |
| 5 | <i>Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4</i> | 14 |
| 5.1 | Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser | 14 |
| 5.2 | Bakgrunn for byggegrensene | 14 |
| 5.3 | Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107 | 15 |
| 5.4 | Bevaring av myrområdet | 15 |
| 5.5 | Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens | 18 |
| 5.6 | Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2 | 19 |
| 5.7 | Generelle betraktninger | 19 |
| 6 | <i>Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1</i> | 20 |
| 6.1 | Overordnet vurdering av harmonisering | 20 |
| 6.2 | Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4 | 20 |
| 6.3 | Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1 | 21 |
| 6.4 | Forholdet til Grannelova § 2 | 22 |
| 6.5 | Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen | 23 |
| 6.6 | Andre vesentlige ulemper | 24 |
| 7 | <i>Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID 4023, 4029, 4099)</i> | 24 |
| 8 | <i>Oppsummering og konklusjon</i> | 25 |
| 8.1 | Oppsummering og konklusjon | 25 |

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og overordnede vurderinger

Dette høringsinnspillet fremmes på vegne av Sameiet Vestlia hyttetun, som representerer eierne av de 13 fritidsboligene lokalisert i Bakkestølvegen 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131. Disse eiendommene utgjør felt d-BFR1 innenfor rammen av Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021 med PlanID 4181. Eiendommene er direkte berørt av de foreslåtte endringene i Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, PlanID 4181. Innspillet adresserer de samlede konsekvensene av to separate, men funksjonelt sammenkoblede, planinitiativ: ett fra Vestlia Resort AS (Bakkestølvegen 81 AS) som primært fokuserer på en betydelig økning i utnyttelsesgraden for delfeltene d-BFT1-7, og ett fra SkiGeilo AS (på vegne av grunneiere og utbyggere) som omhandler revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur, ny atkomst til Økle, og andre justeringer innenfor planområdet. Begge initiativene er varslet samlet av Hol kommune og Asplan Viak AS den 30.04.2025, med frist for innspill 11. juni 2025.

Det er avgjørende at disse to initiativene ikke vurderes isolert av kommunen. En slik fragmentert tilnærming, som kan antydes av separate oppstartsmøter og separate vurderinger av KU-plikt, vil medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Sameiet Vestlia hyttetun uttrykker med dette sin dypeste og velbegrunnede bekymring, samt fremmer formelle innsigelser mot de signaliserte intensjonene om en vesentlig intensivering av utbyggingen innenfor planområdet, og da spesielt i delfelt d-BFT4 som grenser direkte mot og ligger umiddelbart foran våre eiendommer. De foreslåtte endringene, slik de er signalisert, vil medføre betydelige og uakseptable negative konsekvenser for våre eiendommers bokvalitet, bruksverdi og økonomiske verdi.

Det er et faktum at Områdereguleringsplan 4181 ble vedtatt så sent som 02.09.2021, etter en omfattende planprosess. Denne planen innebar allerede en økning i fastsatt utnyttelsesgrad fra 30% BYA til 40% BYA for det aktuelle feltet d-BFT4. Forslaget om en ny økning på hele 50% i tetthet (fra 40% til 60% BYA) for d-BFT1-7, så kort tid etter en nylig avsluttet planprosess, fremstår som opportunistisk og undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet nedfelt i PBL §1-1. Det signaliserer en manglende respekt for nylig fattede vedtak og de forutsetninger som lå til grunn for disse. En slik rask og omfattende endring tyder på en potensiell mangel på langsiktig strategisk visjon fra utbyggernes side, eller en kortsiktig tilnærming som prioriterer utbyggers interesser over samfunnets behov for stabilitet og forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Videre er det verdt å merke seg at planinitiativet fra Vestlia Resort om å øke BYA fra 40% til 60% i utgangspunktet møtte motstand i kommunens politiske organer; Kommuneplanutvalget (KPU) ønsket først ikke å vurdere det, før Kommunestyret med knapp margin (11 mot 10 stemmer) vedtok å vurdere endringen. Dette understreker at den foreslåtte økningen i BYA er omstridt og på ingen måte en ukontroversiell justering.

Det må også vektlegges at samtlige av de berørte fritidsboligene på eiendommen d-BFR1 opprinnelig ble utskilt og solgt av aktører med nær tilknytning til Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer (d-BFT4), som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvalitetene – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var

avgjørende ved kjøp av våre eiendommer.

Vi er på ingen måte enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad". Dette høringsinnspillet vil dokumentere det motsatte.

1.2 Realiteten i forslaget

Det er viktig at Hol kommune har klart for seg at **den foreslåtte byggingen på Vestlia Resort innebærer en økning fra 900 til 1270 enheter i områdeplanen** (se pkt. 4.2.2). Dette innebærer en økning på 41% utover dagens godkjente antall enheter. Vi kan ikke se at tilsendt materiale p.t. inneholder en tilstrekkelig konsekvensvurdering for en slik økning. Vi kan heller ikke forstå at Hol kommune skal kunne tillate en slik økning når det så sent som i 2020 ble vedtatt å bygge 900 enheter i planområdet. Ingen av disse enhetene er p.t. realisert og Sameiet Vestlia Hyttetun kan ikke forstå at det kan være nødvendig å øke antall enheter før man kjenner konsekvensen av å bygge de 900 første enhetene. Som vi senere vil påpeke så er vi sterkt i tvil om den faktiske utnyttelsen på d-BFT1-7, men det må uansett påpekes at **INGEN av de 900 enhetene i dagens områdeplan er tiltenkt å bygges på d-BFT1-7**. Vi mener at utbyggere må forholde seg til antall godkjente enheter i områdeplanen primært og tillatt BYA på den enkelte tomt sekundært, dvs. at BYA er med på å regulere størrelsen på enhetene (byggene) som oppføres og ikke antall enheter.

1.2.1 Manglende helhetlig konsekvensutredning

De samlede endringene som foreslås gjennom Vestlia Resorts initiativ for økt utnyttelse og SkiGeilos initiativ for endrede rekkefølgekrav og infrastrukturjusteringer, representerer en betydelig endring av Områderegeringsplan 4181. Det er Sameiets klare oppfatning at disse endringene, vurdert samlet, utløser krav om en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning (KU) i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunens foreløpige vurdering, som fremkommer i referat fra oppstartsmøte med Vestlia Resort 1, om at KU ikke utløses fordi den isolerte økningen i bruksareal (BRA) for Vestlia Resort er under 15.000 m², er basert på en fragmentert og utilstrekkelig analyse. Tilsvarende vurdering for SkiGeilos initiativ lider av samme svakhet. KU-forskriften §6 fastslår at områdeplaner skal ha KU dersom planen fastsetter rammer for tiltak som er listet opp i vedlegg I eller II av denne forskriften. Videre sier §8 at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal KU-utredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurdert etter kriteriene i §10.

Den samlede økningen i BRA, antall nye enheter (anslagsvis inntil 370 nye enheter kun fra Vestlia Resorts økning, i tillegg til potensialet fra SkiGeilos endringer og eventuell innlemming av eldre planer), økt trafikkbelastning, økt press på allerede anstrengt vann- og avløpsinfrastruktur, samt den betydelige negative påvirkningen på naturverdier (spesielt myrområder) og bokvalitet for eksisterende beboere, vil med stor sannsynlighet overstige tersklene for "vesentlige virkninger". En oppsplitting av planinitiativene, slik det her legges opp til, kan fremstå som en strategi for å unngå den grundige granskningen en full KU ville medført. Dette undergraver formålet med KU-forskriften, som er å sikre et best mulig, helhetlig beslutningsgrunnlag for tiltak med potensielt store virkninger, og svekker offentlig innsyn og medvirkning i henhold til PBL §5-1.5

Plan- og bygningsloven §1-1 understreker målet om bærekraftig utvikling og at konsekvenser av planer skal beskrives. PBL §3-1 pålegger planlegging å ivareta en rekke hensyn, inkludert miljøvern, naturgrunnlag, estetikk og samfunnsmessige konsekvenser. En manglende helhetlig KU vil være i strid

med disse grunnleggende prinsippene. Vi krever derfor at det utarbeides en samlet KU for alle foreslåtte endringer i PlanID 4181 før planen behandles videre.

1.3 Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt

For å sikre at utviklingen av felt d-BFT4 skjer på en måte som respekterer etablerte naboforhold, ivaretar områdets karakter, bevarer verdifull natur og minimerer de negative konsekvensene for eiendommene i d-BFR1, fremmes følgende konkrete og begrunnede krav til reguleringsplanen. Disse tiltakene må spesielt gjelde for den nord-vestlige sonen av d-BFT4, definert som et belte på minimum 30-50 meter fra grensen mot d-BFR1:

| Tiltak | Foreslått Løsning | Begrunnelse | Støttedokumentasjon/ Referanser |
|---|--|--|---|
| Helhetlig Konsekvensutredning (KU) | Det må utarbeides en fullstendig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for de samlede endringene som følger av Vestlia Resorts og SkiGeilos planinitiativ. | Sikre et helhetlig og opplyst beslutningsgrunnlag for alle vesentlige virkninger på miljø og samfunn, i tråd med lovens intensjoner. Unngå fragmentert vurdering. | KU-forskriften §§ 6, 8, 10; PBL §1-1, §3-1; NML §10. |
| Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav | Ingen endring av innslagspunkter for rekkefølgekrav før juridisk bindende, solidarisk utbyggingsavtale for hele planområdet er på plass. Nye, uavhengige trafikk- og VA-analyser må foreligge og godkjennes. | Sikre realisering av nødvendig infrastruktur før ytterligere belastning. Unngå at utbyggere unndrar seg ansvar. | PBL Kap. 17 (Utbyggingsavtaler); PBL §12-7 nr. 10 ; (pkt 2); (SkiGeilos eget argument for utbyggingsavtaler). |
| Vann og avløp (VA) i rekkefølgekravene | Det må fremlegges en uavhengig, offentlig og garantert plan for tilstrekkelig VA-kapasitet for <i>all</i> planlagt og foreslått utbygging <i>før</i> planen vedtas. Rekkefølgekrav må sikre kapasitet <i>før</i> tilknytning. | Sikre at VA-kapasiteten ikke overskrides, jf. gjentatte bekymringer fra Statsforvalteren og krav i Vannforskriften. | Statsforvalterens uttalelser; Vannforskriften §12. |
| Totalt antall fritidsenheter i Områdeplanen | Ingen økning utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt i Områderegulering 4181. | Mangel på dokumentert behov; Hol kommunes store tomterese; konflikt med Konseptplanens mål om destinasjonsutvikling; utredede konsekvenser for eksisterende eiere. | Konseptplanen for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Kontrollmåling BYA på d-BFT1-7 | Uavhengig tredjepart må kontrollmåle og beregne dagens faktiske BYA på d- | Avklare reelt utgangspunkt for vurdering av økt | pkt 4.1.1, 4.2.1 |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | BFT1-7 før videre politisk behandling av forslag om bygging på d-BFT1-7 og økt BYA på samme område. | utnyttelse. Sikre at beslutninger tas på korrekt faktagrunnlag. | |
| BYA (%) på d-BFT1-7 | Maksimalt 40% | Samsvar med vedtatt Områderegulering 4181; unngå overdreven fortetting nærmest eksisterende lav bebyggelse; redusere bygningsvolumer og massivitet. | Vedtatt Områderegulering PlanID 4181 (02.09.2021); Planinitiativ Vestlia Resort |
| Avklare forholdet mellom antall enheter i planene og BYA | Beholde 900 enheter , dvs. ingen økning i forhold til dagens plan. Presisere i Områdeplanen at man ikke kan fravike fra maksimalt antall enheter i planen selv om BYA på den enkelte tomt skulle tillate det. | Foreslått utbygging på d-BFT1-7 innebærer en økning fra 900-1270 enheter (41%) i områdeplanen. Unødvendig mtp. urealisert tomterese i Hol kommune generelt og i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde spesielt. | Konseptplanen for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Maksimal mønehøyde (m) i d-BFT4 (nord-vestlig og vestlig sone) mot d-BFR1 | Maksimalt 5,5 meter , tilsvarende KPA-norm for spredt fritidsbebyggelse, alternativt maksimalt én etasje over gjennomsnittlig planert terreng. Innføre trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR1. | Drastisk reduksjon nødvendig for å harmonisere med skala i d-BFR1 (1-etasjes hytter); minimere tap av utsikt og lys; sikre landskapstilpasning; unngå visuell dominans. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.3 ; Eksisterende bebyggelse i d-BFR1 PBL §1-1 (estetikk) |
| Avstand/Byggegrense | Overholdelse av eksisterende byggegrenser mot d-BFR1 og d-G2. For bygg over 4m mønehøyde, ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. Presisering om at avstand regnes til ytterkant balkong (byggets fotavtrykk). | Skape nødvendig buffersone; bevare vei og myr; sikre åpenhet og utsynslinjer; redusere innsyn og følelse av innebygging; minimere skyggevirking. | Generelle planprinsipper; Granelova §2 |
| Vern av myrområde (1.5 daa i nord-vestre del av d-BFT4) | Fullstendig bevaring. Området tas ut av utbyggingsformål (BFT) og reguleres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller Hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Ingen terrenginnrep. | Sikre varig vern i tråd med føringer for våtmark. Sikre myras økologiske og klimatiske verdi. | KPA-utkast 2024-2036 3.1.4.4 ("Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder"; Naturmangfoldloven (§§1, 6, 8, 9, 10); Statlige Planretningslinjer (SPR) for klima/energi og arealbruk/mobilitet; Nasjonale føringer; Kommunedelplan Naturmangfold Hol (KDPN) Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) §4.4.5 |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Føringer fra Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus |
| Håndtering av ulovlig myrinngrep på d-BFT4 og d-G2 | Umiddelbar stans av eventuelle pågående arbeider. Pålegg om full tilbakeføring av berørte myrområder i d-BFT4 til opprinnelig, dokumenterbar tilstand, for tiltakshavers regning. Kommunen må vurdere anmeldelse for brudd på PBL og NML. | Håndheve gjeldende plan og lovverk; forhindre presedens for ulovlige tiltak; gjenopprette naturverdier. | PBL; NML; (pkt 5.7) |
| Plassering og utforming av bebyggelse på d-BFT4 | Spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene om bygningers plassering (lengst mulig øst i d-BFT4), orientering, volumoppdeling (mindre enheter), takform (f.eks. pulttak med fall mot øst), materialbruk. | Aktivt minimere negativ påvirkning på lys, utsikt, innsyn for d-BFR1. Sikre god arkitektonisk og landskapelig tilpasning. | KPA 2024-2036 utkast prinsipper for landskapstilpasning og estetikk (§3.2.1.1); PBL §1-1. |
| Type bebyggelse på d-BFT1-7 | Det bør kun tillattes nye varme senger (hotellrom) og ikke «salg og tilbakeleie» av fritidsleiligheter på d-BFT1-7 | Oppfylle Konseptutredningens formål om at Områdeplanen ikke skal være «kun salg av fritidsboliger» | 2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia Reiselivsområde» |
| Krav til dokumentasjon (før politisk vedtak) | Detaljerte, verifiserbare 3D-visualiseringer fra flere punkter på d-BFR1, lys-/skygge-diagrammer for alle årstider, dagslysanalyser for berørte hytter. Må godkjennes av kommunen. | Sikre objektivt og dekkende beslutningsgrunnlag for konsekvenser for d-BFR1. Nødvendig for reell vurdering av tap av bokvalitet. | Tidligere krav i høringsinnspill; Alminnelig krav til opplyst sak |
| Håndtering av overvann | Detaljert plan for overvannshåndtering som sikrer at avrenning fra d-BFT4 ikke påfører skade eller ulempe på d-BFR1 eller myrområdet. | Forhindre erosjon, fuktskader og forringelse av myras hydrologi. | KPA 2024-2036 utkast krav om VA-plan ved nye reguleringsplaner |
| Belysning | Strengt krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastets §3.2.1 pkt. 10: begrenset til inngangsparti, ingen lysspredning utover/oppover, ingen frittstående belysning. | Minimere lysforurensning, bevare nattemørke, redusere sjenanse for naboer og dyreliv. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.1.2; Negativ påvirkning av lysforurensning |

Denne tabellen oppsummerer våre minimumskrav. Den gir kommunen et klart og handlingsorientert grunnlag for å revidere planforslaget. Ved å innarbeide disse kravene, kan kommunen sikre en utvikling

som i større grad respekterer både eksisterende beboere og viktige naturverdier, samtidig som den legger til rette for en mer forutsigbar og tillitsvekkende planprosess.

2 Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav

2.1 Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav

Når det gjelder endret innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen så er vi uenige i at innslagspunktet for disse to kravene skal endres uten at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Vi krever at disse trafikkmålingene gjennomføres av en uavhengig 3. part og i regi av Hol kommune. Det er viktig at trafikkmålingene dekker tidspunkter med høytrafikk da det i disse tidspunktene kan være mellom 30-90 minutter kø fra Vestlia Resort til krysset fv40.

Vi mener også at dersom Vestlia Resort skal bygge 370 enheter (se pkt. 4.2.2) i tillegg til de 900 enheten som allerede er godkjent, så må det gjøres nye konsekvensvurderinger og en ny vurdering av rekkefølgekravene, spesielt for vann og avløp.

På generell basis så mener vi at dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for finansiering er på plass. Det må presiseres ytterligere at rekkefølgekravene er gjeldende «solidarisk» for alle utbyggerne i området og det bør kreves en bedre koordinering utbyggerne imellom. Vi mener at det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som viser trinnsvis utbygging og sikrer realisering av rekkefølgekravene. Det finnes dessverre for mange eksempler på utbyggere som løper i fra rekkefølgekravene etter at de har vunnet gjennom i kommunestyrene med sine planer og vi håper at Hol kommune sikrer seg mot dette.

2.2 Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger

Som artikkelserien i Hallingdølen i januar 2025 belyste så er det store trafikale problemer i Vestlia knyttet til stengning av skibakken, men vi er ikke enige i konklusjonen om at problemet oppstår kun på grunn av rundkjøringen i Geilo sentrum. Vi observerer at selv når trafikken flyter på fv40 så kan det være saktegående kø fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Vi registrerer at den trafikkanalysen som nylig ble gjennomført av Sweco på oppdrag fra Hol kommune ikke egner seg til de trafikale vurderingene rundt innslagspunkt for rekkefølgekravene, da denne trafikkanalysen forutsetter at rundkjøring fv40 er på plass.

Vi støtter derfor at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Siden forrige trafikkanalyse i 2018 er det en rekke forhold som påvirker tallene. Vestlia Resort har oppført to bygg med til sammen 36 nye leiligheter, det er bygget ca. 20 nye chaletter i Uthusslåtta, parkeringen ved SkiGeilo sitt baseområde i Vestlia er doblet i størrelse og i tillegg kommer øvrig bygging i nærområdet som f.eks. den kraftige utbyggingen i området rundt Highland.

Vi legger derfor til grunn at det ikke bare gjøres en skrivebordsøvelse med fremskrivning av tall, men at det gjennomføres faktiske trafikkmålinger. For å få frem et korrekt bilde av den maksimale trafikkbeklastningen mener vi at trafikkmålingene må foretas i vintersesongen 2025/2026. Hvis man f.eks. benytter påsken 2025 til målinger så er den ikke representativ da snømangel medførte lavere belegg på

hotellene, færre folk på hyttene og mindre folk i alpinanlegget i Vestlia. Vi mener derfor at målingene bør utføres rundt jul/nyttår 2025, helgen mellom uke 8 og 9 i 2026 og på helligdagene i påsken 2026. Vi erfarer at trafikbelastningen er størst i perioden 30 min før alpinbakken stenger til 90 min etter stengetid, på dette tidspunktet står trafikken bom stille fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40.

2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt

Vi er generelt skeptiske til å endre innslagspunkt på rekkefølgekravene på grunn av usikkerhet rundt om kravene blir innfridd. I Hallingdølen kunne vi 21. mars 2025 lese at "Milliardutbygginga slapp unna krava" - en sak om at utbyggere i Hemsedal slapp unna rekkefølgekravene fordi de ble fjernet av politikerne underveis i prosessen. Vi stiller oss spørsmål om det samme nå er i ferd med å skje i forbindelse med denne områdeplanen. Når vi i tillegg leser i Hallingdølen den 12. April 2025 at Hol kommune har en "Kamp i retten for 15 millioner" ifm. at en utvikler på Solhovda mener at kommunen har stilt ulovlige rekkefølgekrav, så stiller vi oss spørsmål om hvorvidt rekkefølgekravene i dagens områdeplan vil bli innfridd i sin helhet.

Det er ikke urimelig å anta at utbyggerne i området vil kunne oppnå en gevinst i milliardklassen, basert på en utvikling av 900 enheter, og det er dermed rimelig at det er utbyggerne som bærer risiko rundt realisering av rekkefølgekravene. Dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for å få finansiering er på plass.

Etter vår forståelse har Hol kommune tidligere bedt utbyggerne lage en plan for å vise utviklingen av området trinnvis. Vi antar at denne forespørselen ble gitt med tanke på sikkerhet for at rekkefølgekravene skal bli innfridd og slik at ikke den som bygger til sist sitter igjen med alle kravene. Vi mener at Hol kommune burde stå på kravet om en slik plan for trinnvis utbygging, gjerne kombinert med en forpliktende avtale utbyggerne imellom som viser hvilken fordelingsnøkkel de skal ha på kostnadene ved innfrielse av rekkefølgebestemmelsene.

Mangelen på en trinnvis utviklingsplan, antallet søknader om dispensasjoner fra rekkefølgekrav og nå denne revisjonen av områdeplanen viser at utviklerne p.t. ikke er villig til å ta risiko på finansiering av rekkefølgekravene. Som grunneiere i Hol kommune mener vi at det ikke er godt nok at Hol kommune tar utbyggerne på deres ord om at rekkefølgekravene skal bli innfridd. Det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som sikrer realisering av rekkefølgekravene.

2.4 Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen

Vi vil komme tilbake den storstilte utbyggingen av Vestlia Resort i pkt. 3, men det er viktig at forslagsstillerne merker seg at Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde gjelder alle utbyggere innenfor det definerte området. Dette innebærer at eventuelle nye hotellrom og fritidsleiligheter på Vestlia Resort ikke kommer i tillegg, men skal telle med i antall enheter uavhengig av hvor innslagspunktet for det enkelte rekkefølgekrav settes.

2.5 Konsekvenser for vann og avløp

Det er vel dokumentert at avløpskapasiteten i Hol kommune, spesielt for Geilo, er under press.

Statsforvalteren har gjentatte ganger påpekt dette:

- I høringsuttalelse til KPA 2024-2036 skriver Statsforvalteren: "Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp... " Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12".
- Statsforvalteren understreker viktigheten av rekkefølgebestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har kapasitet *før* tilknytning av nye utbygginger.
- Selv om Geilo renseanlegg overholdt kravene i 2021, er dette historiske data, og bekymringen gjelder fremtidig kapasitet med den massive utbyggingen som allerede er godkjent i Områderegulering 4181 (900 enheter), *før* en eventuell ytterligere intensivering. Å tillate ytterligere 370 enheter uten en dokumentert og garantert løsning på avløpsutfordringene er uforsvarlig.

Den økte bygningsmassen vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur som adkomstveier (Bakkestølvegen), vannforsyning og parkeringsplasser. Planinitiativet fra Vestlia Resort nevner generelt at "Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet", men dette er ikke en tilstrekkelig garanti. De vurderingene som ligger til grunn for dagens Områdeplan er gjort på basis av 900 enheter og vi krever derfor at det gjennomføres en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for den samlede belastningen på all relevant infrastruktur (vann, avløp, vei, parkering) som følge av den foreslåtte intensiveringen i d-BFT1-7, sett i sammenheng med allerede vedtatt utbygging i Vestlia.

2.6 Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss

Når det gjelder de trafikkreduserende tiltakene avgiftsbelagt parkering og skibuss så mener vi at dette er irrelevante argumenter å ta med i vurdering av rekkefølgekravene, siden trafikken har økt betraktelig i området selv med disse tiltakene på plass. Når det gjelder avgiftsbelagt parkering så observerer vi at betalingsviljen er stor siden parkeringen i Vestlia er godt belagt. Vi observerer at innføring av parkeringsavgift har medført at antallet biler som har «drop-off» har økt og at det foregår mye «gratisparkering» ved Vestlia Resort og videre vestover i Bakkestølvegen. Skibussen er utvilsomt en suksess, men den er først og fremst en shuttlebuss på dagtid med flest avganger mellom kl 10:30 og 15:00 (16:00). Vi observerer at de trafikale problemene er størst rundt skianleggets stengningstid og at skibussen dermed ikke er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

3 Økning av antall enheter i områdeplanen

3.1 Overordnet vurdering av antall enheter

Vi er uenige i at det er behov for å øke antall enheter i Områdeplanene for Vestlia Reiselivsområde fra 900 til 1270 enheter.

Vi mener at Områdeplanen allerede er i brudd med forutsetningen fra Konseptplanen om at planen "har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter". En utvidelse av antall enheter representerer kun de økonomiske interessene til et fåtall grunneiere/ utviklere i området. Dersom antall enheter skal økes forventer vi at Hol kommune gjør en grundig jobb med å kartlegge interessene til samtlige grunneiere og eiere av bolig/fritidsboliger i området, herunder de negative konsekvensene for disse.

Vi mener at «trykket» på ett og samme område blir stort nok med 900 enheter og mener at Hol kommune bør avvente å utvide antall enheter til dagens vedtatte utbygging er ferdigstilt og samtlige rekkefølgekrav

er innfridd.

3.2 Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling

I Konseptplan for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde" fra 2016 står det følgende i pkt. «1.1 Formålet med konseptprosessen»:

«Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsheter.»

I gjeldende områdeplan ligger det allerede inne 900 enheter fordelt på både varme og kalde senger og vi kan ikke se behovet for å gå utover disse 900 enhetene som har ligget som en maksimal utbygging i Vestlia Reiselivsområde siden planarbeidet startet. Vestlia Resort var selv en del av det opprinnelige planarbeidet som ligger til grunn for dagens områdeplan og er i så måte omfattet av de 900 enhetene som er planlagt utbygd.

Vi mener at både den gjeldende områdeplanen og de foreslåtte endringene ikke lenger oppfyller formålet om destinasjonsutvikling i Konseptplanen. Konseptplanens avsnitt 3.5 slo fast at "kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament for å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur". Vår antagelse er at kostnadene er lavere i dag enn ved oppstart av planarbeidet tilbake i 2016. I de opprinnelige skissene lå det blant annet inne et forslag om en sort løype med tilhørende skiheis i området Økle som ble tatt ut av planen uten at det medførte en reduksjon i antall enheter. Med mer enn en halvering av løypeutbyggingen og en utsettelse av de rekkefølgekravene som bærer preg av destinasjonsutvikling (skibru over Bakkestølvegen og helårskrysning av Ustedalsfjorden) så mener vi at områdeplanen allerede er i brudd med formålet i konseptplanen. Kulvert ved Geilo kirke, rundkjøring fv40 og øvrig infrastruktur fremtvinges av økt trykk på vei, vann og avløp i forbindelse med utbyggingen og kan i så måte ikke regnes som "destinasjonsutvikling".

Med bakgrunn i allerede godkjente 900 enheter så mener vi at det burde være mer enn nok økonomi i dagens områdeplan til å dekke «destinasjonsutvikling». En ytterligere utvidelse med 370 enheter i områdeplanen mener vi kun har som formål å selge "fritidsheter", altså økonomisk gevinst for private aktører. I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvens-utredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. I konsekvensutredningen er kostnaden for rekkefølgekravene nøye vurdert og konklusjonen var at 900 enheter ville dekke de rekkefølgekrav som var gjeldende.

3.3 Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav

En ytterligere grunn til å avvente med å utvide antall enheter er usikkerheten knyttet til om rekkefølgekravene blir innfridd, ref. pkt. 2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt. Vi mener at en utvidelse av planene ikke bør vurderes før de første 900 enhetene er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd.

3.4 Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune

Ifølge de tallene vi har funnet er det i dag over 6000 fritidsboliger (hytter og leiligheter) og en tomtereseve på 4600 fritidsboliger i Hol kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har også i sin uttalelse til KPA 2024-2036 påpekt at: «Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår

kommunen likevel mange nye områder..." Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.» Vi kan dermed ikke se at det er mangel på utbyggingsmuligheter i kommunen. Områdeplanen la i 2021 opp til at 900 av disse fritidsboligene skulle komme i Vestlia, dvs. at nesten 20% av reserven skal realiseres i ett og samme område. En så kraftig økning vil helt klart redusere opplevelsesverdien for de allerede eksisterende fritidsboligene i området både i byggeperioden og i etterkant. Vi mener derfor at Hol kommune ikke bør tillate en økning i antall enheter innenfor planområdet før vi får erfaring med hvilke konsekvenser den allerede vedtatte utbyggingen gir.

3.5 Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvensutredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. Denne konsekvensutredningen har blitt lagt til grunn for kommunens vurderinger. Vi finnes det betimelig at i et dokument på 65 sider så forekommer ordene «negativ/negativt» 2 – to – ganger i dokumentet. Vi savner en vurdering av konsekvensene (positive og negative) for de som allerede har fritidsboliger i Vestlia Reiselivsområde.

Når det kommer til stykket så påvirker ambisjonene til noen veldig få grunneiere (utviklere) opplevelsen til veldig mange grunneiere og eiere av fritidsleiligheter i området. Det er de eksisterende eierne av fritidsboliger i området som skal leve med konsekvensen av den voldsomme utbyggingen. Opplevd kvalitet vil bli forringet både i en bygge- og anleggsperiode over mange år, men også som følge av en voldsom permanent nedbygging av naturkvalitetene og økt press på nærområdet. Når konsekvensen av den allerede vedtatte utbyggingen for både lokale og hytteeiere avfeies med en setning på s. 41 i konsekvensutredningen så er det tydelig at konsekvensutredningen, som er utført på bestilling fra utbyggerne, kun støtter utbyggerens sak.

Vi krever at Hol kommune, i tråd med PBL §1-1 (konsekvenser skal beskrives) og §5-1 (medvirkning), sørger for en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig kartlegging av de negative konsekvensene for eksisterende eiere og nærmiljøet før en eventuell økning i antall enheter utover de allerede vedtatte 900 vurderes.

En utvikling som primært fokuserer på å maksimere antall salgbare enheter uten tilstrekkelig hensyn til fellesressurser (natur, utsikt, infrastrukturkapasitet) og langsiktig bærekraft, er ikke i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommunen har et forvaltningsansvar for disse fellesressursene.

4 Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området

4.1 Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad

Sameiet motsetter seg på det sterkeste den foreslåtte økningen i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40% til 60% for feltene d-BFT1-7. Vi mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40% og at skissene som presenteres for utvikling i henhold til gjeldende plan er misvisende. Vi anmoder at Hol kommune leier inn en uavhengig 3. part for kontrollmåling og beregning av dagens BYA på d-BFT området. Med en foreslått økning på 270 enheter på Vestlia Resort, i tillegg til en oppføring av ny hotellfløy, så blir

den reelle økningen av antall enheter på 320-370 enheter. Den reelle økningen i områdeplan blir da 1220-1270 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi mener at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.2 Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.2.1 Vurdering av dagens faktiske utnyttelsesgrad på d-BFT området

Området d-BFT hadde før 2021 en tillatt utnyttelsesgrad på 30%. I forbindelse med utbygging av Bakkestølvegen 81 i 2017 ble det gitt dispensasjon til en utnyttelsesgrad på 31,5% (se brev fra Hol kommune til Link Arkitektur AS den 17.02.2017 med referanse 16/05041- 9). Med vedtakelsen av Områdereguleringsplan 4181 i 2021 ble tillatt BYA for d-BFT-området økt til 40%, samtidig som d-BFR1 (Sameiets område) og d-BUT1-3 ble tatt ut av beregningsgrunnlaget.

Tomten d-BFR1 hadde på tidspunktet hvor tomten ble tatt ut av beregningsgrunnlaget en faktisk utnyttelsesgrad på 18%, mens d-BUT1-3 hadde en faktisk utnyttelsesgrad på 0%. Ifølge kommunens kartgrunnlag er summen av tomtene d-BFT1-7 er 32.519 kvm, mens d-BFR1 er 7.355 kvm og d-BUT1-3 er 3.898 kvm. Etter våre beregninger er dermed utnyttelsesgraden på d-BFT1-7 38,23% og vi mener derfor at omfanget av utbygging som er vist i Fase 1 for Vestlia Resort er basert på et misvisende grunnlag.

Dette betyr at det gjenværende utbyggingspotensialet innenfor gjeldende plan (40% BYA) er betydelig mindre enn det som fremstilles i Vestlia Resorts planinitiativ for "Fase 1", som anslår ca. 12.000 m2 nytt BRA. En økning på 12.000 m2 BRA vil, avhengig av antall etasjer, kreve en betydelig større BYA-andel enn de resterende 1,77% (ca. 575 m2 BYA) opp til 40%-grensen.

Vi krever at Hol kommune engasjerer en uavhengig tredjepart for kontrollmåling og beregning av dagens faktiske BYA på d-BFT-området før videre behandling av saken.

4.2.2 Antall enheter på d-BFT området

Som påpekt under pkt. 3.1.1 så var Vestlia Resort en del av det opprinnelige planarbeidet. Vi mener at en utbygging innenfor tillatt utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med det tillatte antall enheter i områdeplanen.

Vestlia Resort fikk i oktober 2020 en rammetillatelse på å rive en eksisterende fløy på hotellet (tyrolerfløyen) og oppføre et nytt bygg med både hotellrom og fritidsleiligheter. Skissene i nabovarselet angir ikke hvor mange enheter det er snakk om å oppføre, men vi antar at det dreier seg om 50-100 enheter (avhengig av hvor mange som rives). Det er verdt å merke seg at disse enhetene virker å komme i tillegg til både de 900 enhetene som allerede ligger i områdeplanen og de 270 enhetene som Vestlia Resort nå ønsker å utvide planen med. Vi oppfordret Hol kommune om å ta disse enhetene med i sine vurderinger av Områdeplanen allerede i 2020.

Riving av eksisterende og bygging av ny fløy er ikke igangsatt i skrivende stund (25.05.2025). Vi er kjent med korrespondanse mellom Kamilla Holberg Mjøsund (leder plan og utvikling i Hol kommune) og Roger Espeli (Geilo Gruppen) fra april 2025 der Geilo Gruppen hevder de har en gyldig igangsettingstillatelse på basis av innvendige rivningsarbeider i ett rom i nov/des 2023. Vi er av den oppfatning at igangsettingstillatelsen er utløpt siden arbeider som ikke regnes som bygningsmessige tiltak i lovens

forstand (pigging av gulv, rivning av elektrisk anlegg innvendig, renovering og snekkerarbeider innvendig) ikke gir grunnlag for å hevde igangsatt arbeid. Konsekvensen av dette er at Vestlia Resort må søke om rammetillatelse på nytt og denne rammetillatelsen må baseres på den til enhver tid gjeldende Områdeplan.

Med oppføring av ny hotellfløy på Vestlia Resort anslår vi at den reelle økningen i revidert områdeplan blir mellom 320 til 370 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi kan ikke forstå annet enn at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.3 Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.3.1 Områdeplanen har allerede dekket behovet for varme senger

Vi henviser til pkt. «3 Økning av antall fritidsenheter i områdeplanen» når det gjelder en økning av dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området.

Vi antar at Vestlia Resort må oppføre fritidsboliger for å kunne finansiere bygging av hotellrom (varme senger) og vi kan ikke se at det er behov for hverken hotellrom eller fritidsleiligheter utover det som allerede er vedtatt i gjeldende områdeplan. Dagens områdeplan legger allerede opp til at ca. 70% av enhetene skal tilrettelegges for utleie og SkiGeilo Lodge har allerede fått omregulert 123 av fritidseiendommene til turistbebyggelse (varme senger).

Utbyggerne i området har i forbindelse med planarbeidet for dagens områdeplan allerede argumentert for at 900 enheter vil dekke behovet for «destinasjonsutvikling og nødvendig infrastruktur» i området. Dermed fremstår det som at økningen i antall enheter i revisjonen av områdeplanen er motivert av økonomisk vinning for utbygger og ikke reelle behov for varme senger i Hol kommune.

Vi mener at det er tilstrekkelig med «varme senger» innenfor dagens områdeplan og henstiller til Hol kommune å avvente en beslutning om å utvide antall enheter i områdeplanen inntil dagens 900 enheter er realisert. Dersom Hol kommune likevel ønsker å vurdere en økning av antall enheter forventer vi at kommunen benytter en uavhengig 3. part til å vurdere behovet for varme senger innenfor og utenfor dagens 900 enheter, samt opp imot øvrige planer for utvikling i Hol kommune.

4.3.2 Manglende begrunnelse for økt utnyttelse

Vestlia Resorts planinitiativ begrunner ønsket om økt BYA til 60% med behov for "optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc." og mulighet for "anslagsvis 50-70 nye enheter". Dette er vage og generelle formuleringer som ikke dokumenterer et reelt, samfunnsmessig behov for en såpass kraftig intensivering. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en slik optimalisering ikke kan oppnås innenfor gjeldende 40% BYA.

Argumentet om at "flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50% BYA" og at "Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60% BYA", er ikke et relevant argument for å tillate tilsvarende utnyttelse i d-BFT1-7, spesielt ikke i den nord-vestlige delen av d-BFT4. Dette området grenser direkte mot etablert, lavmælt fritidsbebyggelse i d-BFR1, bestående av enetasjes

hytter. Kontekst, landskapstilpasning og hensynet til eksisterende naboskap må være avgjørende for hva som kan tillates, ikke en mekanisk sammenligning med andre, annerledes plasserte hotellområder.

4.3.3 Uheldig presedens for fortetting

Godkjenning av den foreslåtte skalaen (60% BYA, 15m høyde) i den nord-vestlige delen av d-BFT4, tett inntil og foran etablert lav bebyggelse, vil skape en svært uheldig presedens for fremtidig fortetting og utvikling i Vestlia-området og potensielt andre lignende områder i Hol kommune. Vestlia er underlagt et betydelig utviklingspress, med flere pågående eller nylig avsluttede detaljreguleringsprosesser innenfor rammen av Plan ID 4181. Hvis kommunen tillater en såpass dominerende utbygging i denne saken, vil det bli vanskelig å argumentere mot lignende krav fra andre utbyggere i tilsvarende grensesoner. Dette kan føre til en gradvis, men samlet sett dramatisk endring av karakteren til etablerte hytteområder, og undergrave forutsigbarheten for eksisterende eiere. En slik utvikling vil være i strid med intensjonene om en helhetlig og balansert utvikling av Vestlia-området.

4.3.4 Helhetsvurdering av bygningsmassen i området

Vi savner en helhetlig plan og en helhetsvurdering av bebyggelsen rundt Vestlia Resort og SkiGeilo sitt baseområde. Slik det fremstår nå blir Vestlia Resort vurdert alene, og vi mener at en utbygging på d-BFT1-7 må sees i sammenheng med utviklingen i resten av planområdet. Det er allerede sendt inn forslag til detaljregulering på feltene b-BAA1 og b-BFR11 og på disse to feltene vil det også komme en ganske massiv utbygging med byggehøyder på 15 meter. Slik tegningene foreligger nå så vil området fremstå som en ganske massiv koloss av bygninger som stikker seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi mener derfor at utbyggerne på tomtene d-BFT1-7, b-BAA1 og b-BFR11 bør presentere en helhetlig detaljregulering med tegninger som viser hvordan bygningsmassen ser ut i forhold til øvrig bygningsmasse i området.

5 Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4

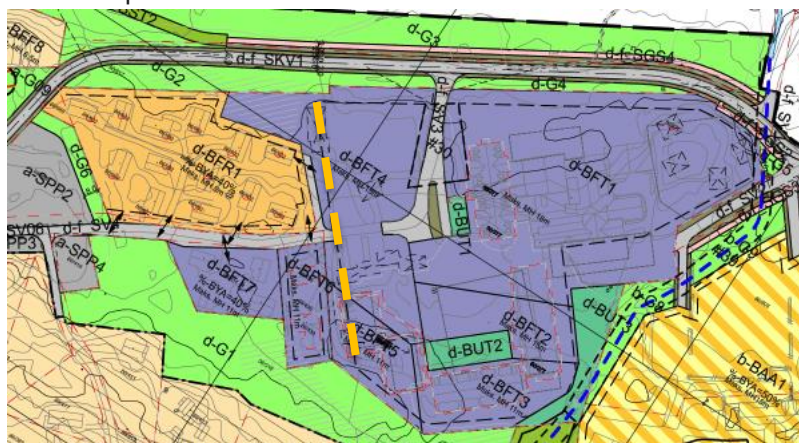
5.1 Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser

Sameiet Vestlia hyttetun anser det som uaktuelt å akseptere en flytting av byggegrensen i den vestre delen av d-BFT4, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nord-vest i d-BFT4. Tilsvarende forventer vi at Hol kommune sikrer bevaring av myra på d-G2 og opprettholder byggegrensen nord i d-BFT4 av hensyn til grøntareal og avstand til vei. Bakkestølvegen 107 har i dag egen tilkomst til sin hytte og opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Det er ingen alternative løsninger til tilkomst på grunn av beliggenheten på denne fritidsboligen.

Vestlia Resort har dessverre tatt seg til rette og startet et ulovlig arbeid med å fjerne myren nord-vest på d-BFT4 og vi forventer at Hol kommune i løpet av kort tid vil pålegge Vestlia Resort om å tilbakeføre myren. Alternativet er at det skapes presedens gjennom at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Hvis det tillates bygging på et myrområde under påskudd av at skaden allerede har skjedd så vil dette sende feil signal til utbyggere som planlegger for fremtidige byggeprosjekter i Hol kommune.

5.2 Bakgrunn for byggegrensene

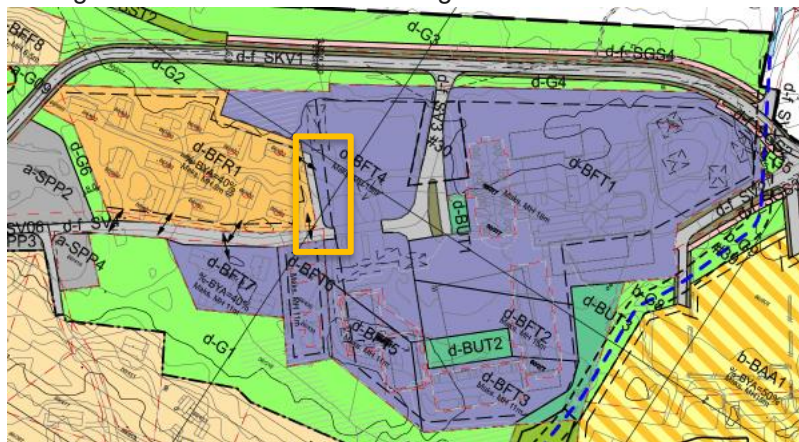
Byggegrensene for d-BFT området og spesielt byggegrensen mellom d-BFT4 og d-BFR1 (se bilde 1) ble blant annet satt for å sikre tilgang til Bakkestølvegen 107 og for å verne mot nedbygging av myrområde nord-vest på d-BFT4.



Bilde 1: Byggegrense d-BFT4

5.3 Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107

Området d-BFR1 tilhører Sameiet Vestlia Hyttetun som består av 13 sameiere. På tomten har hver av hyttene egen tilkomst til sin hytte og den enkelte hytte har opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Som grunneiere av d-BFR1 godtar vi derfor ikke at Bakkestølvegen 107 skal miste tilkomst til både hytte og parkeringsplasser. Det er ingen annen måte for eier av Bakkestølvegen 107 å få tilgang til parkeringsplassene ved sin hytte på enn dagens tilkomst, dette er bakgrunnen for at d-f SV4 er forlenget nordover mellom d-BFR1 og d-BFT4. Se markert område på bilde 2 under.

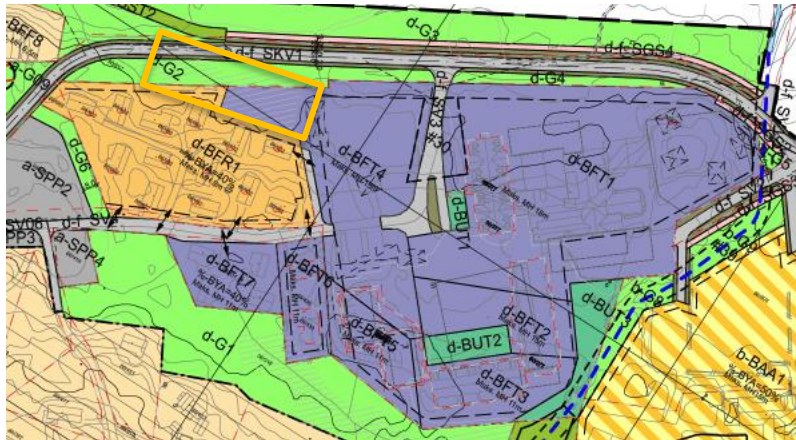


Bilde 2: Vei til Bakkestølvegen 107

5.4 Bevaring av myrområdet

Nasjonale målsettinger omfatter bevaring av naturmangfold, herunder truede naturtyper som myr, og å stanse tap av naturarealer. Myr er anerkjent for sin rolle i karbonlagring og som leveområde for spesialisert flora og fauna. Arealinngrep er hovedårsaken til at arter er truet i Norge. På bakgrunn av disse tungtveiende hensynene, er det et absolutt krav fra Sameiet Vestlia hyttetun at det aktuelle myrområdet på 1.5 daa i sin helhet unntas fra enhver form for utbygging eller permanente terrenginngrep. Bygningsvolumer vist på konseptskissen må flyttes til egnet areal utenfor myrområdet. Dersom dette ikke

lar seg gjøre innenfor feltets rammer, må det aktuelle myrområdet tas ut av utbyggingsformålet (Fritids- og turistformål) i Arealplan-ID 4181 og tilbakeføres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller gis en særskilt hensynssone for bevaring av naturmiljø (PBL §11-8c) for å sikre varig vern. En godkjenning av nedbygging av denne myra vil være i strid med kommunens egne uttalte mål, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, nasjonale retningslinjer og Naturmangfoldloven, og vil utgjøre et alvorlig svik mot naturforvaltningen.



Bilde 3: Myrområde på d-BFT4/d-G2



Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.

Bilde 4: Berørte myrområder på d-BFT4

5.4.1 Konsekvensen av innspill til revisjon av områdeplanen

I den gjeldende planbeskrivelsen til Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde er det angitt (i tabell 3: Arealregnskap for myr) at planene legger opp til å bygge ned 41% av myr i planområdet. Bevart myr er dermed 50,8 daa (av opprinnelig 86,0 daa). I ettertid er det fjernet store deler av et myrområde på 2.8 daa rett sør for Vestlia Resort i forbindelse med det vi antar er fjernvarmeanlegg til hotellet, dvs. en reduksjon på 5,5% av bevart myr i planen (fra 50,8 daa til 48,0 daa). På basis av skissene fra Vestlia Resort planlegges det med å fjerne ytterligere 1,5 daa myr, dvs. en ytterligere reduksjon på 3,1% av gjenværende myrområde i Planområdet (fra 48 daa til 46,5 daa. Dette innebærer at myrområdet blir redusert med 46%.

| | Myr opprinnelig | Myr bevart | Bevart andel |
|----------------------|-----------------|------------|--------------|
| Plan på høring | 88,8 daa | 38,9 daa | 44 % |
| Revidert planforslag | 86,0 daa | 50,8 daa | 59 % |

Tabell 3: Arealregnskap for myr.

Bilde 5: Bevart myr (daa og %)

5.4.2 Forholdet til Naturmangfoldloven (NML)

Lovens formål (§1) er å ta vare på naturens mangfold og økologiske prosesser. Myrer er viktige økosystemer. Nedbygging av myr er i direkte konflikt med NMLs formål og prinsipper:

- **Kunnskapsgrunnlaget (§8 NML):** Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Det må kreves en uavhengig, fagkyndig kartlegging og vurdering av myras spesifikke naturverdier (naturtype, artsmangfold, hydrologi og karbonlagring) før noen beslutning fattes.
- **Føre-var-prinsippet (§9 NML):** Ved manglende kunnskap eller vitenskapelig usikkerhet om konsekvensene av inngrep, skal man unngå tiltak som kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Nedbygging av myr er et irreversibelt inngrep.
- **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10 NML):** Virkningen på myra må ses i lys av den totale belastningen på naturområdene i Vestlia. Som påpekt (i pkt 5.4.1), er allerede en betydelig andel myr i planområdet nedbygget eller planlagt nedbygget. Ytterligere tap vil forsterke den negative kumulative effekten.

5.4.3 Hol Kommunes KPA 2024-2036 Bestemmelser og retningslinjer (utkast)

I utkastet til Hol Kommunes KPA står det uttrykkelig at våtmarksområder og grønt korridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner, og videre at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder". Dette er en klar og utvetydig føring fra kommunens eget overordnede planverk under utarbeidelse. Å tillate nedbygging av myra i d-BFT4 vil være i direkte strid med kommunens egne, nylig formulerte prinsipper.

5.4.4 Kommunedelplan for Naturmangfold Hol kommune (KDPN), vedtatt 09.06.2022:

Denne planen er et sentralt styringsdokument for ivaretagelse av naturverdier i kommunen. KDPN

fremhever viktigheten av å kartlegge og bevare naturtyper, inkludert i områder avsatt til utbygging, men ennå ikke regulert. Hol kommune har selv, gjennom KDPN og i arbeidet med KPA, identifisert "flere rikmyrer og våtmarksmassiv" og har myr/våtmark som et av ni hovedkriterier for vurdering av arealinnspill. Den aktuelle myra i d-BFT4 og d-G2 må vurderes opp mot funnene og intensjonene i denne kommunedelplanen

5.4.5 Statlige Planretningslinjer (SPR):

De nye SPR for klima og energi og arealbruk og mobilitet (vedtatt desember 2024/januar 2025) inneholder klare føringer om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, hvor myr er spesielt fremhevet. Dette ble også understreket i høringsuttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med en annen detaljregulering i Vestlia (felt c-BFR02 til c-BFR06), hvor det ble bedt om tilstrekkelig avstand til myrdrag og advart mot drenering av intakte myrer.

5.4.6 Uttalelser fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren

I forbindelse med høringsinnspill fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ifm. pågående detaljregulering for felt c-BFR02 til c-BFR06 uttales det følgende:

«Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.»

I samme høringsrunde uttaler Buskerud Fylkeskommune følgende:

«Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping. Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.»

5.5 Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens

Den 19. mai d.å. fikk vi erfare at Vestlia Resort har igangsatt det vi mener er ulovlige grunnarbeider. Vestlia Resort hadde da lagt pukk på og fjernet myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2, noe vi mener er brudd på den vedtatte og juridisk bindende Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde og i strid med Naturmangfoldloven, nasjonale føringer, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Hol kommunes utkast til Kommuneplanens Arealdel 2024-2036 (som sier at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder").

Sameiet Vestlia hyttetun har den 20. mai 2025, varslet Hol kommune om det vi anser som ulovlige

grunnarbeider igangsatt av Vestlia Resort. Ødeleggelse av myr er et irreversibelt naturinngrep og spesielt alvorlig når det skjer utenfor regulerte byggegrenser og uten nødvendige tillatelser. Vi har krevd umiddelbar stans i arbeidene, pålegg om full tilbakeføring av de berørte myrområdene til sin opprinnelige tilstand, og at kommunen vurderer å anmelde tiltakshaver for brudd på plan- og bygningsloven og miljøkriminalitet (se også pkt. 4.2.2).

Kommunens håndtering av denne saken vil være en avgjørende test på dens vilje og evne til å håndheve egne planer og nasjonalt lovverk. Dersom myrområdet ikke blir fullstendig restaurert og byggegrensen opprettholdt, vil det skape en svært uheldig presedens. Hvis det blir "lettere å få tilgivelse enn tillatelse", vil det undergrave respekten for planprosesser og naturvern i hele kommunen, og potensielt oppmuntre andre utbyggere til lignende ulovligheter. Vi forventer at Hol kommune tar denne saken på største alvor og demonstrerer gjennom handling at slike overtredelser får konsekvenser, og at vedtatte planer og lovverk respekteres.



Bilde 6: Myr før nedbygging



Bilde 7: Myr etter nedbygging

5.6 Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2

Det er viktig å merke seg at Vestlia Resort også legger opp til å flytte byggegrensen nord i d-BFT4 inn på området d-G2. Denne tomten består av myrområde omtalt under pkt. 5.5 og grøntareal, samtidig grenser d-G2 mot veien d-f SKV1. Vi tar utgangspunkt i at Hol kommune pålegger Vestlia Resort å tilbakeføre myrområdet. Vi mener også at det er fornuftig å bevare avstand til vei og grøntområde gjennom å beholde byggegrensen nord i d-BFT4. Per i dag er d-f SKV1 en privat vei (etter vår kunnskap) men vi ber Hol kommune tenke gjennom om oppføring av bygg på 15 meter kan medføre problemer senere (f.eks. ved omgjøring av veien til kommunal vei, fremfør av vann- og avløp, etc.).

5.7 Generelle betraktninger

Vi finner det også bemerkelsesverdig, men ikke overraskende, at Vestlia Resort lager en skisse som helt tydelig overskrider byggegrensene i områdeplanen. Spesielt med tanke på at sameiet og den enkelte fritidsbolig på tomten ble solgt av Vestlia Resort til den enkelte sameier så sent som i 2014-2015. Dette er dessverre ikke første gang naboforholdet settes på prøve og vi kan allerede nå varsle at vi eventuelt vil gå rettens vei for å bevare byggegrensen.

6 Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1

6.1 Overordnet vurdering av harmonisering

Det foreligger en grunnleggende mangel på harmonisering mellom eksisterende fritidsbebyggelse i felt d-BFR1 og den foreslåtte utviklingen av den nord-vestlige delen av delfelt d-BFT4, slik dette er signalisert i planinitiativet. Denne delen av d-BFT4 ligger i umiddelbar nærhet til våre eiendommer og utgjør grensesonen mellom høy utbyggingsambisjon og etablert lavmælt fritidsbebyggelse. Vår samlede vurdering er at utbyggingen slik den er foreslått – med bygningsvolumer på opptil 15 meters mønehøyde, høy utnyttelsesgrad og svært nær plassering mot d-BFR1 – vil medføre vesentlige og uakseptable negative konsekvenser for bokvalitet, naturmiljø og rettsvern for beboere i d-BFR1.

Den planlagte utbyggingen i den nord-vestlige delen av d-BFT4 representerer et dramatisk brudd i bygningsstruktur, skala og terrengtilpasning, og innebærer alvorlige ulemper i form av tap av utsikt, svekkede lysforhold, økt innsyn og tap av verdifull natur, inkludert det registrerte myrområdet som ligger i denne delen av feltet. Videre fremstår det som et klart avvik fra etablerte planfaglige prinsipper og kommunens egne føringer, blant annet slik disse er formulert i utkast til Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2024–2036.

Utbyggingen slik den nå er skissert, bryter med rettslige og etiske forventninger til forsvarlig naboskap, og strider mot de forutsetningene som ble lagt til grunn da eiendommene i d-BFR1 ble utviklet og solgt – ikke minst fordi disse ble markedsført med utsikt, åpenhet og nærhet til natur som sentrale kvaliteter.

Vi mener at både juridiske hensyn (jf. Granelova § 2), planfaglige prinsipper og Hol kommunes overordnede målsettinger tilsier at den nord-vestlige delen av d-BFT4 må underlegges særskilte begrensninger i form av lavere byggehøyder, lavere utnyttelsesgrad, større byggeavstand til d-BFR1 og fullt vern av myrområdet. Dersom Hol kommune tillater utbygging i tråd med de foreliggende signalene uten slike justeringer, vil det ikke bare påføre oss som naboer betydelig og unødvendig ulempe – det vil også skape en svært uheldig presedens for videre foretting i sårbare randsoner i hele Vestlia-området.

6.2 Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4

6.2.1 Harmonisering mellom d-BFR1 og d-BFT4

Den skisserte mønehøyden på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4, altså den delen som ligger rett fremfor og nærmest d-BFR1, representerer et dramatisk brudd med den eksisterende bebyggelsesstrukturen i d-BFR1 og omkringliggende områder som består av 1-etasjes fritidsboliger. Bygninger av et slik volum som angitt på skissene vil ruve over hyttene på d-BFR1, fundamentalt endre landskapsbildet og den visuelle opplevelsen fra våre eiendommer. Til sammenligning opererer utkastet til ny Kommuneplanens Arealdel (KPA 2024-2036) med en normativ maksimal mønehøyde på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse i områder uten detaljregulering. Selv om d-BFT4 er underlagt regulering, indikerer KPA-normen en kommunal anerkjennelse av at lavere byggehøyder generelt er ønskelig for fritidsbebyggelse for å sikre god terrengtilpasning og minimere visuell dominans.

Det er verdt å merke seg at tilsvarende byggehøyder (15-17 meter) var et sentralt tema i den nylig

behandlede detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge (felt b-BAA1 og b-BFR11), som også ligger innenfor Vestlia Reiselivsområde. I denne saken ble det fremmet bekymringer knyttet til høyder og terrenginngrep, blant annet fra Vestlia Resort selv som nabo. Saksdokumentene viser at byggehøyder ble justert ned i løpet av planprosessen, blant annet ble maksimal kotehøyde for felt KBA2 redusert. Dette viser for det første at slike betydelige byggehøyder aktivt fremmes av utbyggere i Vestlia-området. For det andre bekrefter det at slike høyder skaper konflikter med eksisterende strukturer og nabointeresser. For det tredje etablerer det en presedens for at kommunen har både mulighet og plikt til å vurdere og justere foreslåtte høyder nedover basert på innspill og konkrete stedlige forhold, for å oppnå en bedre tilpasning. Det argumenteres derfor for at en tilsvarende vurdering og nedjustering av høyder er nødvendig for d-BFT4 for å respektere naboskapet til den etablerte, lavere bebyggelsen i d-BFR1.

6.2.2 Byggehøyder og avstand til vei og tomtegrenser

Som påpekt under pkt. 5 så fastholder vi at byggegrensene på d-BFT4 skal overholdes med bakgrunn i tilgang til vei og bevaring av myrområde. Vi minner også på at de bygninger som oppføres skal plasseres minst 4 meter fra egen tomtegrense og at bygg høyere enn 8 meter skal ha en minste avstand på halve byggverkets høyde. Det betyr at hvis Vestlia Resort harmoniserer sine bygninger mot d-BFR1 til f.eks. 5,5 meter mønehøyde så kan de plasseres på byggegrensen (så fremt denne er 4 meter fra veien inn til Bakkestølvegen 107). Dersom Vestlia Resort mot formodning får tillatelse til å oppføre bygg med 15 meters mønehøyde så vil avstand til veien frem mot Bakkestølvegen 107 være 7,5 meter. Det er viktig å presisere at avstanden må gjelde fra enden av eventuelle balkonger over 1 meters høyde. Når det gjelder plassering av bygget på nordsiden av d-BFR1 så vil dette uansett ikke la seg gjennomføre på grunn av myrområdet.

6.3 Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1

Basert på en vurdering av de konseptskissene som er gjort tilgjengelige i forbindelse med planinitiativet, er det åpenbart at den foreslåtte bebyggelsen i d-BFT4 vil få betydelige negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for eiendommene i d-BFR1.

6.3.1 Tap av utsikt

Eiendommene i Bakkestølvegen 107-131 har i dag en svært verdifull og uhindret utsikt mot nord og nordøst, som omfatter sentrale landemerker som Verpehovda, Gullsteinshovda, Geilohovda, Veslefjorden og Ustedalsfjorden. Denne utsikten er en fundamental del av eiendommenes attraktivitet og rekreasjonsverdi. Det understrekes at våre fritidsboliger er bygget og orientert nettopp mot denne utsikten, med store vindusflater fra oppholdsrom og primære uteområder vendt mot nord og nordøst i den delen av området som vender mot d-BFT4.

Konseptskissen fra Link Arkitektur viser at deler av de planlagte bygningsvolumene i d-BFT4 vil bli plassert slik at de effektivt vil blokkere store deler av, og for enkelte eiendommer potensielt hele, dette verdifulle utsynet. Utsikten fra våre hytter kan bli fullstendig blokkert dersom utbyggingen tillates. Der vi i dag ser Ustedalsfjorden, fjell og himmel, viser planinitiativets konseptskisser at vi i fremtiden kan risikere å se rett inn i veggene på flere 15 meter høye leilighetskompleks. Dette oppleves svært urovekkende for oss som naboer. Tap av utsikt er anerkjent som en betydelig ulempe som reduserer bokvaliteten, spesielt for fritidseiendommer hvor naturopplevelsen står sentralt.

6.3.2 Forringede lysforhold og økt følelse av innbygging

Plasseringen av store bygningsvolumer tett inntil og foran våre eiendommer, spesielt med høyder opp mot 15 meter, vil føre til en betydelig reduksjon i generelle lysforhold. Selv om direkte sollys fra sør ikke nødvendigvis blokkeres i samme grad, vil de massive byggene stenge for himmellys og det indirekte lyset fra nord og nordøst, som er viktig for romfølelsen og opplevd bokvalitet, særlig innendørs og på uteplasser orientert mot nord. Dette vil skape en følelse av å være innebygd og redusere den luftige og åpne atmosfæren som preger området i dag. Reduserte lysforhold innendørs er en klar forringelse av bokvaliteten.

For å få et objektivt og dekkende bilde av disse konsekvensene, oppfordres Hol kommune på det sterkeste til å kreve at utbygger fremlegger detaljerte lys-/skygge-diagrammer og analyser av dagslysforhold for ulike årstider og tidspunkter på dagen, samt 3D-visualiseringer sett fra flere representative punkter på eiendommene i d-BFR1. Disse visualiseringene må tydelig illustrere effekten av den maksimale foreslåtte utbyggingen (60% BYA, 15m høyde) og bør foreligge før planen behandles videre politisk. Vi håper Hol kommune respekterer vårt behov for å forstå de reelle konsekvensene av utbyggingen og vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp plikten om å sikre et fullstendig opplyst beslutningsgrunnlag.

Den samlede effekten av tapt utsikt, forringede lysforhold, kombinert med økt innsyn (behandles i pkt. 6.6) og en generell følelse av å bli "innebygd" av store bygningsvolumer, vil medføre en vesentlig forringelse av bokvaliteten for våre fritidseiendommer. Dette vil redusere trivselen og bruksverdien betraktelig. En slik forringelse av sentrale kvaliteter vil uunngåelig også føre til et betydelig verditap på eiendommene, da kvaliteter som utsikt, lys og privatliv er avgjørende faktorer i markedet for frittliggende fritidsboliger.

6.4 Forholdet til Granelova § 2

De foreslåtte planene for d-BFT4 må vurderes opp mot bestemmelsene i Lov om rettshøve mellom grannar (Granelova). Lovens § 2 første ledd fastsetter den sentrale normen for nabor forhold: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Begrepet "ulempe" omfatter et vidt spekter av negative påvirkninger, inkludert såkalte "psykiske" ulemper som tap av utsikt og forringede lysforhold.

Det anføres at den samlede belastningen som følger av den foreslåtte utbyggingen i d-BFT4 slik skissene for både 40% og 60% indikerer, klart overstiger den tålegrensen som følger av Granelova § 2. Ulempene for eiendommene i d-BFR1 vil være "urimelege". Denne vurderingen bygger på flere sentrale momenter fra lovens forarbeider og rettspraksis:

6.4.1 Ulempens omfang og karakter

Som beskrevet i pkt. 6.3, er tapet av utsikt og forringelsen av lysforhold ikke marginalt, men tvert imot betydelig og potensielt ødeleggende for eiendommenes kjerne kvaliteter. Ulempen er av en slik art og et slikt omfang at den vesentlig forringer eiendommenes bruksverdi og trivselsfaktor.

- **Ventelighetsvurderingen** ("Venteleg etter tilhøva på staden"): Selv om det må anses som ventelig at et område regulert til reiselivsformål i en områdeplan (PlanID 4181) vil bli utviklet, var det ikke rimelig å forvente en utbygging av den *skala og intensitet* som nå signaliseres, spesielt ikke i den umiddelbare grensesonen rett foran etablert, lav hyttebebyggelse. Områdereguleringens opprinnelige rammer på 30% som senere ble endret til 40% BYA etablerte en forventning om en mer moderat utvikling. En dobling av høyden sammenlignet med KPA-normen for spredt bebyggelse og en 50% økning i tetthet går utover det som kunne anses som "truleg, eller etter måten sannsynleg"

da områdeplanen ble vedtatt eller da vi etablerte oss. Eldre bebyggelse har i utgangspunktet et sterkere vern. Videre må det vektlegges at alle eiendommene i d-BFR1 ble solgt til nåværende eiere av aktører tilknyttet utbyggerinteressene i Vestlia Restort. Dette skaper en særlig forventning om at utbygging på nabofeltet d-BFT4 ikke skulle skje på en måte som vesentlig forringer de kvalitetene – herunder utsikt og åpenhet – som var sentrale ved kjøpet. En utbygger som selger eiendommer med henvisning til bestemte kvaliteter, og som deretter selv (eller via tilknyttede selskaper) planlegger å ødelegge disse kvalitetene gjennom utbygging på naboeiendom som de også kontrollerer, handler på en måte som kan stille spørsmål ved god tro og redelighet i forretningsførsel. En slik utbygging som nå foreslås, kan derfor argumenteres for å være i strid med de berettigede forventningene kjøperne hadde, og dermed bidra til at ulempen anses som 'urimeleg'.

- **Sedvanlighetsvurderingen ("Verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader"):** Å plassere bygningsvolumer på opptil 15 meter tett inntil og foran et veletablert felt med 1-etasjes fritidsboliger er ikke en "vanleg bruksmåte" i slike overgangssoner på Geilo. Det representerer et markant brudd med den eksisterende strukturen og skalaen, og kan ikke anses som sedvanlig utvikling som naboer må akseptere uten videre. Fortetting i seg selv kan være vanlig, men den *måten* det foreslås gjort på her, med de ekstreme høyder og volum tett på eksisterende lav bebyggelse, er ikke det.

Videre anføres det at ulempen er "uturvande" (unødvendig). Det må stilles spørsmål ved om utbygger kan oppnå en rimelig utnyttelse av felt d-BFT1-7 uten å påføre eiendommene i d-BFR1 så store ulemper. Kunne de kommersielle og planmessige målene vært nådd med lavere byggehøyder, redusert BYA, og/eller en annen plassering av de mest voluminøse bygningene lenger øst i planområdet? Dersom det finnes alternative løsninger som reduserer belastningen på naboeiendommene uten uforholdsmessig kostnad eller ulempe for utbygger, vil den valgte løsningen som medfører stor ulempe, kunne anses som "uturvande". Kommunen har en plikt til å vurdere slike alternativer i planprosessen. Argumentet om at ulempen er "uturvande" forsterkes betydelig av Statsforvalterens gjentatte påpekninger om Hol kommunes store reserve av allerede godkjente, ubebygde fritidsboligtomter. Hvis kommunen ikke har et presserende behov for denne spesifikke, intensive fortettingen på d-BFT4 på grunn av tilgjengelige alternativer, blir det vanskeligere å forsvare de alvorlige ulempene dette påfører naboene som "nødvendige".

Det er viktig å understreke forholdet mellom Grannelova og Plan- og bygningsloven (PBL). Selv om et tiltak skulle bli godkjent etter PBL og få byggetillatelse, innebærer ikke dette automatisk at tiltaket er lovlig etter Grannelova § 2. Rettspraksis viser at domstolene legger vekt på offentlige tillatelser, men de er ikke avgjørende. Dersom planmyndigheten ikke i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt de privatrettslige ulempene for naboene, eller dersom ulempene er spesielt betydelige og kanskje unødvendige, kan Grannelova § 2 likevel gi grunnlag for krav om retting eller erstatning, selv om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Det faktum at kommunen i SkiGeilo Lodge-saken aksepterte justeringer av byggehøyder som følge av nabobekymringer, viser en anerkjennelse av at slike konsekvenser er relevante og kan begrunne endringer i planene. Dette styrker argumentet for at tilsvarende alvorlige konsekvenser for d-BFR1 må tillegges betydelig vekt og kan overskride tålegrensen etter Grannelova. Dette høringsinnspillet har som formål å belyse disse ulempene tidlig i prosessen, slik at de kan hensyntas fullt ut i den videre planleggingen og den endelige reguleringsplanen, og dermed unngå fremtidige konflikter.

6.5 Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen

Utover de juridiske vurderingene etter Grannelova, er det flere planfaglige og andre hensyn som taler mot den foreslåtte økningen i utnyttelse av d-BFT4.

- **Områdets Karakter og Landskapspåvirkning:** Felt d-BFR1 kjennetegnes av en homogen og etablert struktur med tradisjonell, lavmælt fritidsbebyggelse bestående av 1-etasjes hytter. Felt d-BFT4 grenser direkte til dette området. Å introdusere bygningsvolumer på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4 vil skape en brutal og uharmonisk visuell kontrast, spesielt sett i sammenheng med den lavere fritidsbebyggelsen i d-BFR1, som i hovedsak er orientert med oppholdsrom og uteplasser mot nord/nordøst og dermed direkte mot den planlagte utbyggingen. Det vil fundamentalt endre området karakter fra et relativt åpent og lavmælt hytteområde til et område dominert av store, tettliggende bygg. Dette strider mot grunnleggende prinsipper for god steds- og landskapstilpasning, som også er reflektert i Hol kommunes eget planverk.
- **Forholdet til kommunale føringer:** Den foreslåtte utbyggingen må vurderes nøye opp mot føringer i både gjeldende og kommende overordnet planverk for Hol kommune, spesielt Kommuneplanens Areadel (KPA). Utkastet til KPA 2024-2036 understreker at bebyggelse skal utformes slik at den "underordner seg landskapet" og at materialbruk, form og farge skal "harmonisere med omkringliggende bebyggelse". Den foreslåtte skalaen i d-BFT4 fremstår som direkte i konflikt med disse prinsippene. Det nye utkastet til KPA 2024-2036 inneholder flere relevante bestemmelser og målsettinger:
 - *Byggehøyder:* Som nevnt, opererer KPA-utkastet med en norm på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse. Selv om d-BFT4 er et konsentrert område, fremstår 15 meter som en ekstrem høyde i direkte naboskap til 1-etasjes hytter. Kommunen må vurdere om dette er forenlig med god planleggingspraksis og intensjonene bak høydebestemmelser i slike sensitive områder.
 - *Fortetting:* KPA 2024-2036 og tilhørende strategier prioriterer fortetting, men dette må skje på en måte som ivaretar bokvalitet og eksisterende strukturer. Den foreslåtte fortettingen i d-BFT4 virker å prioritere maksimal utnyttelse fremfor kvalitet og tilpasning. Dette står også i kontrast til den store reserven av allerede godkjente enheter.
 - *Landskapskvaliteter og Estetikk:* KPA stiller krav om landskapstilpasning, harmonisering med omgivelser, og begrensning av visuell dominans. Bygg på 15 meter i denne konteksten vil være visuelt dominerende og bryte med disse prinsippene.
 - *Hensyn til eksisterende bebyggelse:* Det er et grunnleggende prinsipp i arealplanlegging at nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte planen for d-BFT4 synes i liten grad å ivareta dette hensynet overfor d-BFR1. Det observeres en mulig spenning mellom kommunens overordnede mål i KPA og de konkrete løsningene som tillates i detaljreguleringer, slik det også ble sett i SkiGeilo Lodge-saken. Det er avgjørende at KPA-målene gis reell vekt i behandlingen av d-BFT4.

6.6 Andre vesentlige ulemper

I tillegg til tap av utsikt og lys, vil den foreslåtte utbyggingen medføre andre betydelige ulemper:

- *Redusert Privatliv/Økt Innsyn:* Leilighetsbygg på opptil 15 meter vil uunngåelig gi betydelig innsyn ned på våre private utearealer og inn i våre hytter, noe som dramatisk reduserer opplevelsen av privatliv.
- *Økt Lys- og Støyforurensning:* En konsentrert bebyggelse med potensielt mange utleieenheter vil generere mer lysforurensning fra vinduer og utebelysning, som vil være sjenerende i mørketiden og i strid med KPA-utkastets føringer om begrenset og skjermet belysning, spesielt i fjellområder. Det må også forventes økt støy fra generell aktivitet, trafikk, og tekniske installasjoner (ventilasjon etc.), noe som forringer roen som er en viktig kvalitet ved en fritidsbolig.

7 Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID

4023, 4029, 4099)

Varslingsbrevet og referatet fra oppstartsmøtet med SkiGeilo indikerer at tre eldre reguleringsplaner (PlanID 4023 "Turistutbygging Vestlia Vest" fra 1992, PlanID 4029 "Vestlia Vest del 1 felt H2/TB" fra 1994, og PlanID 4099 "Reguleringsplan Økle hyttegrend" fra 2005) skal innarbeides i den reviderte områdeplanen. Dette reiser betydelig bekymring. Eldre reguleringsplaner kan inneholde utdaterte bestemmelser og tillate en utnyttelse og utforming som ikke er i tråd med dagens krav til miljøhensyn, landskapstilpasning, og bærekraftig utvikling, slik disse er nedfelt i nyere lovverk (NML), nasjonale føringer (SPR), og kommunens eget oppdaterte planverk (KPA-utkast, KDPN).

Det er en risiko for at innlemmingen av disse eldre planene kan fungere som en "bakdør" for ytterligere, mindre synlig fortetting, dersom de ikke underlegges en grundig revisjon og tilpasning til dagens standarder. Kommunen har signalisert at de vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene. Det er kritisk at denne prosessen skjer med full transparens, medvirkning fra berørte parter, og en grundig konsekvensvurdering av hva innlemmingen og eventuelle nye bestemmelser faktisk innebærer med hensyn til totalt utbyggingspotensial, trafikkgenerering, belastning på infrastruktur og miljøpåvirkning. Disse eldre planområdene må ikke bli en "trojansk hest" for ytterligere uønsket utvikling uten tilstrekkelig offentlig innsyn og kontroll.

8 Oppsummering og konklusjon

8.1 Oppsummering og konklusjon

Sameiet Vestlia hyttetun, på vegne av eierne av fritidsboligene i Bakkestølvegen 107-131 (felt d-BFR1), uttrykker med dette en sterk og velbegrunnet bekymring og formell innsigelse mot de planene som er signalisert for innslagspunkt for rekkefølgekrav, økning av BYA, en økning i antall enheter i områdeplanen og bygging på d-BFT4 gjennom varselet om oppstart av detaljregulering innenfor Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181). Som grunneiere og eiere av fritidsboliger vil vi bli sterkt berørt av alle de foreslåtte endringene. Spesielt gjelder dette bygging på d-BFT4 og tillatte byggehøyder på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av feltet, rett fremfor våre eiendommer, samt den planlagte nedbyggingen av et verdifullt myrområde.

En utbygging i tråd med disse signalene vil, etter vår samlede vurdering, påføre våre eiendommer urimelige og unødvendige ulemper i form av vesentlig tapt utsikt mot nord/nordøst, betydelig forringede lysforhold, økt innsyn, ødelagt myr, og en generell forringelse av områdets etablerte karakter og våre eiendommers bokvalitet og verdi. Dette representerer et sannsynlig brudd på Grannelova § 2 og er ikke i tråd med anerkjente prinsipper for god og hensynsfull arealplanlegging. Videre står de signaliserte planene i direkte konflikt med:

- Forutsetningene i den nylig vedtatte Områdereguleringsplan 4181 med formål om å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter.
- Overordnede prinsipper for landskapstilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Sentrale bestemmelser og intensjoner i Hol kommunes eget utkast til KPA 2024-2036, spesielt vedrørende vern av myr og byggehøyder.
- Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsbasert forvaltning, føre-var og bevaring av økosystemer.
- Nasjonale føringer for bærekraftig arealforvaltning og vern av natur.
- Statsforvalterens dokumenterte bekymringer knyttet til Hol kommunes store arealreserve for fritidsbebyggelse og kritiske mangler i infrastrukturkapasitet, spesielt for avløp. Behovet for en så

aggressiv fortetting på dette spesifikke, sårbare stedet er ikke overbevisende dokumentert, noe som gjør de alvorlige negative konsekvensene for oss som naboer spesielt urimelige og unødvendige.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og de fremlagte argumentene på største alvor i det videre reguleringsarbeidet. Det er avgjørende at de konkrete tiltakene foreslått i punkt 1.3 i dette innspillet blir grundig vurdert og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for felt d-BFT4. Dette er nødvendig for å oppnå en balansert og bærekraftig løsning som kan ivareta både legitime utviklingsinteresser og det nødvendige hensynet til eksisterende beboere, etablerte bokvaliteter, verdifulle naturverdier og områdets helhetlige karakter.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for et møte med planmyndigheten og/eller kommunens politiske representanter for å utdype våre synspunkter og diskutere mulige konstruktive løsninger nærmere.

Styret i Sameiet Vestlia hyttetun

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

PREBEN ANDRE ONARHEIM

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Som eier av fritidsbolig i d-BFR1 ønsker jeg med dette å uttrykke min klare motstand mot de foreslåtte planene om ytterligere utbygging i området, og særlig mot intensivering av utbyggingen i delfelt d-BFT4. Jeg stiller meg fullt og helt bak alle argumenter, vurderinger og krav som fremgår av vedlagte høringsinnspill fra Sameiet Vestlia hyttetun. Det er etter min vurdering godt dokumentert at de foreslåtte endringene vil få alvorlige negative konsekvenser for både bokvalitet, naturverdier og forutsigbarhet i planleggingen.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_PREBEN ANDRE ONARHEIM_20250611_172624.pdf

Vedlegg_PREBEN ANDRE ONARHEIM_Høringsinnspill_Sameiet Vestlia hyttetun.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

PÅL ERIK STEEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Hei, På vegne av meg selv og min samboer, Janne Pahr Alvheim, tilsluttes innspill fra vårt sameie (Sameiet Vestlia Hyttetun) som vedlagt. Mvh På Erik Steen

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_PÅL ERIK STEEN_20250610_234529.pdf

Vedlegg_PÅL ERIK STEEN_Høringsinnspill_ Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181).pdf

Navn:

ROBERT JOHAN HANSEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Vedlagt er mitt innspill som er i tråd med med innspillet fra vårt sameiet Vestlia hyttetun as

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ROBERT JOHAN HANSEN_20250610_233104.pdf

Vedlegg_ROBERT JOHAN HANSEN_Høringsinnspill_ Sameiet Vestlia hyttetun.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

KRISTOFFER BJERK HANSEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Det er 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, familier og turgåere. En utbygging av dette omfanget vil innebære tap av natur, redusert tilgjengelighet til rekreasjon og ødelegge et etablert og trygt nærmiljø. I tillegg vil anleggsperioden medføre langvarig støy, støv og utrygge forhold i områder hvor barn leker og folk bor tett. Den tette byggingen og store inngrepene virker dårlig tilpasset dagens bomiljø og vil forverre bokvaliteten for eksisterende beboere.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_KRISTOFFER BJERK HANSEN_20250507_221923.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

WILH. WILHELMSSEN HOLDING ASA

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Tar til etterretning

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_WILH. WILHELMSSEN HOLDING ASA_20250507_165621.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

EVA SKUDAL

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Veiforbindelse til nye enheter på Økle:Veien opp til enhetene i Uthusslåtta er for smal og av for dårlig kvalitet til at den, etter min vurdering, kan tåle flere enheten uten nærmere tiltak. Dersom enhetene på Økle skal ha tilkomst via denne veien, mener jeg at veien må utbedres. MvhEva SkudalEier av Uthusslåtta 26 b

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_EVA SKUDAL_20250508_193612.pdf

Nina Helene Ask

Fra: roland@aunivi.com
Sendt: tirsdag 13. mai 2025 16:13
Til: Nina Helene Ask
Kopi: Brit Aareskjold brit.aareskjold
Emne: Geilo - Reguleringsplan

Hei Nina,

Viser til brev og hyggelig telefonsamtale med min mor, Brit Aareskjold.

Som nevnt har vi ingen sterke meninger om planen, utover at vi forholder oss til tidligere kommunevedtak om verning av område i forkant av vår tomt, mot Ustedalsfjorden i nord, nord-øst.

Her har det blitt funnet en kokegrop fra yngre jernalder, og det er ikke lov å bygge noe på dette vernede området.

Mvh,

Roland Ofstad

Nina Helene Ask

Fra: Synnoeve Eroey Holtung Eriksen <syholeri@online.no>
Sendt: søndag 25. mai 2025 15:25
Til: Nina Helene Ask; postmottak@hol.kommune.no
Kopi: Tyroleri
Emne: Uttalelse - Oppstart av reguleringsplanarbeid - Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo
Vedlegg: Kart over Bakkestølen og Økle.png

Hei,

Vi har fått varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo fra Asplan Viak. Jeg viser til hyggelig telefonsamtale med Nina Ask 6.mai og vil gjerne komme med en skriftlig uttalelse vedrørende planforslaget.

I dokumentet Planinitiativ Reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde» datert 24.03.25 fra Ski Geilo står det at det foreslås ny adkomst til Økle via Uthuslåtta, og at dette vil medføre tomtejusteringer.

Vi har hytte øverst på Bakkestølen, Bakkestølvegen 320 gnr 66, bnr 312 og er nærmeste nabo til det nye hyttefeltet. Vi ønsker at planene for de "interne veiene" i nye Økle hyttegrend beholdes slik at de nordligste tomtene 67/167, 67/168, 67/169, 67/170 og 67/171 får sin adkomst slik det går fram av vedlagte klipp fra kommunekart.com av 06.05.2025. Vi ser dette som en stor fordel for oss siden vi da vil vi få beholde vei og grøntareal mellom de nordligste tomtene og oss. Det er av stor betydning for oss at nye hyttebygg vil komme lengst mulig unna vår sørlige tomtegrense.

Med vennlig hilsen
Synnøve Holtung Eriksen

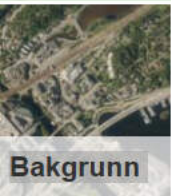


Meny



Kartlag

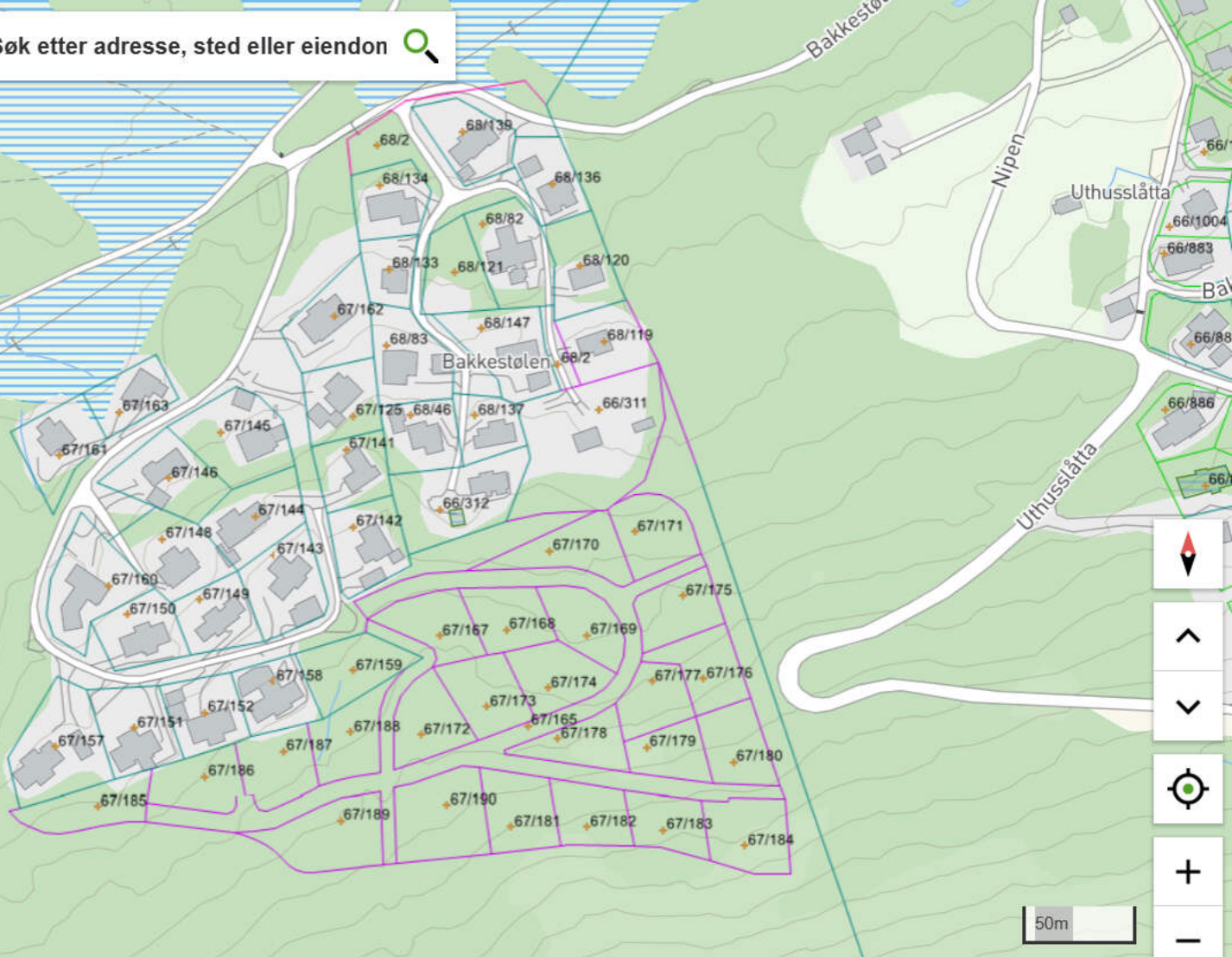
Søk etter adresse, sted eller eiendoms



Bakgrunn



Norkart



50m

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

LARS IVAR HALSTENSGÅRD

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Innspill til planarbeid – Reguleringsendring av Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde
Som grunneier i området ønsker jeg med dette å gi min støtte til forslaget om å endre adkomst til Økle via Uthusslåtta. Dette vurderes som en god løsning både ut fra hensynet til trafiksikkerhet, teknisk gjennomførbarhet og for å redusere belastningen på eksisterende vegsystem. Jeg merker meg at hytteeiere i Økle tidligere har argumentert for dette alternativet (jf. planinitiativet, s. 9, punkt 7), og at løsningen nå foreslås vurdert uten kulvert under grøntdraget. Jeg støtter at denne vurderingen gjøres. Jeg håper dette hensynet blir vektlagt i det videre planarbeidet. Vennlig hilsen
Lars Ivar Halstensgård
Grunneier

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_LARS IVAR HALSTENSGÅRD_20250604_190908.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo

Arealplan-ID: 4181

Frist for innspill: 11.06.2025

Altinnreferanse: 110BFF5A145B

Svar fra berørte parter:

Navn:

GEILO HYTTEGRENDELVELFORENING

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Vi slutter oss fullstendig til det Sameiet Vestlia Hyttetun skriver (vedlagt) og f.eks særlig peke på tre forhold: at 1) byggehøyden på 15 meter gjør at man får en massiv utbygging av tre-etasjers enheter, helt i strid med det hyttepreget som er dominerende i Vestlia og 2) at antallet enheter i Vestlia godkjent for utbygging er 900 - allerede et veldig høyt tall - og 3) at det er helt uforsvarlig å øke det til 1250. at Ski Geilo/Vestlia Resort ikke må gis unntak eller lempning av fra rekkefølgebestemmelsene for sin utbygging.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_GEILO HYTTEGRENDELVELFORENING_20250610_160034.pdf

Vedlegg_GEILO HYTTEGRENDELVELFORENING_Høringsinnspill_ Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181) (1).pdf

Til: Asplan Viak AS, Hol kommune

E-post: nina.ask@asplanviak.no, postmottak@hol.kommune.no

Fra: Sameiet Vestlia hyttetun (Bakkestølvegen 107-131, Felt d-BFR1), Geilo

Dato: 3. juni 2025

Sak: Høringsinnspill – Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Arealplan-ID: 4181, 'Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde, Geilo' – Bekymringer knyttet til felt d-BFT4

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Innledning</i> | 2 |
| 1.1 | Bakgrunn og overordnede vurderinger | 2 |
| 1.2 | Realiteten i forslaget | 3 |
| 1.3 | Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt | 4 |
| 2 | <i>Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav</i> | 7 |
| 2.1 | Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav | 7 |
| 2.2 | Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger | 7 |
| 2.3 | Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt | 8 |
| 2.4 | Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen | 8 |
| 2.5 | Konsekvenser for vann og avløp | 8 |
| 2.6 | Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss | 9 |
| 3 | <i>Økning av antall enheter i områdeplanen</i> | 9 |
| 3.1 | Overordnet vurdering av antall enheter | 9 |
| 3.2 | Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling | 10 |
| 3.3 | Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav | 10 |
| 3.4 | Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune | 10 |
| 3.5 | Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter | 11 |
| 4 | <i>Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området</i> | 11 |
| 4.1 | Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad | 11 |
| 4.2 | Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 12 |
| 4.3 | Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området | 13 |
| 5 | <i>Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4</i> | 14 |
| 5.1 | Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser | 14 |
| 5.2 | Bakgrunn for byggegrensene | 14 |
| 5.3 | Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107 | 15 |
| 5.4 | Bevaring av myrområdet | 15 |
| 5.5 | Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens | 18 |
| 5.6 | Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2 | 19 |
| 5.7 | Generelle betraktninger | 19 |
| 6 | <i>Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1</i> | 20 |
| 6.1 | Overordnet vurdering av harmonisering | 20 |
| 6.2 | Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4 | 20 |
| 6.3 | Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1 | 21 |
| 6.4 | Forholdet til Grannelova § 2 | 22 |
| 6.5 | Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen | 23 |
| 6.6 | Andre vesentlige ulemper | 24 |
| 7 | <i>Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID 4023, 4029, 4099)</i> | 24 |
| 8 | <i>Oppsummering og konklusjon</i> | 25 |
| 8.1 | Oppsummering og konklusjon | 25 |

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og overordnede vurderinger

Dette høringsinnspillet fremmes på vegne av Sameiet Vestlia hyttetun, som representerer eierne av de 13 fritidsboligene lokalisert i Bakkestølvegen 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131. Disse eiendommene utgjør felt d-BFR1 innenfor rammen av Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021 med PlanID 4181. Eiendommene er direkte berørt av de foreslåtte endringene i Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde, PlanID 4181. Innspillet adresserer de samlede konsekvensene av to separate, men funksjonelt sammenkoblede, planinitiativ: ett fra Vestlia Resort AS (Bakkestølvegen 81 AS) som primært fokuserer på en betydelig økning i utnyttelsesgraden for delfeltene d-BFT1-7, og ett fra SkiGeilo AS (på vegne av grunneiere og utbyggere) som omhandler revisjon av rekkefølgekrav for infrastruktur, ny atkomst til Økle, og andre justeringer innenfor planområdet. Begge initiativene er varslet samlet av Hol kommune og Asplan Viak AS den 30.04.2025, med frist for innspill 11. juni 2025.

Det er avgjørende at disse to initiativene ikke vurderes isolert av kommunen. En slik fragmentert tilnærming, som kan antydes av separate oppstartsmøter og separate vurderinger av KU-plikt, vil medføre en risiko for at den reelle, kumulative belastningen på miljø, infrastruktur og lokalsamfunn ikke blir tilstrekkelig utredet. Dette vil være i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §10 om vurdering av samlet belastning og Plan- og bygningslovens (PBL) §1-1 og §3-1 om bærekraftig utvikling og helhetlig planlegging.

Sameiet Vestlia hyttetun uttrykker med dette sin dypeste og velbegrunnede bekymring, samt fremmer formelle innsigelser mot de signaliserte intensjonene om en vesentlig intensivering av utbyggingen innenfor planområdet, og da spesielt i delfelt d-BFT4 som grenser direkte mot og ligger umiddelbart foran våre eiendommer. De foreslåtte endringene, slik de er signalisert, vil medføre betydelige og uakseptable negative konsekvenser for våre eiendommers bokvalitet, bruksverdi og økonomiske verdi.

Det er et faktum at Områdereguleringsplan 4181 ble vedtatt så sent som 02.09.2021, etter en omfattende planprosess. Denne planen innebar allerede en økning i fastsatt utnyttelsesgrad fra 30% BYA til 40% BYA for det aktuelle feltet d-BFT4. Forslaget om en ny økning på hele 50% i tetthet (fra 40% til 60% BYA) for d-BFT1-7, så kort tid etter en nylig avsluttet planprosess, fremstår som opportunistisk og undergraver tilliten til planprosessen og prinsippet om forutsigbarhet nedfelt i PBL §1-1. Det signaliserer en manglende respekt for nylig fattede vedtak og de forutsetninger som lå til grunn for disse. En slik rask og omfattende endring tyder på en potensiell mangel på langsiktig strategisk visjon fra utbyggernes side, eller en kortsiktig tilnærming som prioriterer utbyggers interesser over samfunnets behov for stabilitet og forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Videre er det verdt å merke seg at planinitiativet fra Vestlia Resort om å øke BYA fra 40% til 60% i utgangspunktet møtte motstand i kommunens politiske organer; Kommuneplanutvalget (KPU) ønsket først ikke å vurdere det, før Kommunestyret med knapp margin (11 mot 10 stemmer) vedtok å vurdere endringen. Dette understreker at den foreslåtte økningen i BYA er omstridt og på ingen måte en ukontroversiell justering.

Det må også vektlegges at samtlige av de berørte fritidsboligene på eiendommen d-BFR1 opprinnelig ble utskilt og solgt av aktører med nær tilknytning til Vestlia Resort. Dette skapte en berettiget forventning hos kjøperne om at videre utbygging på tilgrensende arealer (d-BFT4), som selger også kontrollerer, ville skje med tilbørlig hensyn til de kvalitetene – herunder utsikt, lys og åpenhet – som ble fremhevet og var

avgjørende ved kjøp av våre eiendommer.

Vi er på ingen måte enige i Vestlia Resort sin vurdering om at den "omsøkte økning i bygningsmassen ikke vil påvirke området og andre interessenter i vesentlig negativ grad". Dette høringsinnspillet vil dokumentere det motsatte.

1.2 Realiteten i forslaget

Det er viktig at Hol kommune har klart for seg at **den foreslåtte byggingen på Vestlia Resort innebærer en økning fra 900 til 1270 enheter i områdeplanen** (se pkt. 4.2.2). Dette innebærer en økning på 41% utover dagens godkjente antall enheter. Vi kan ikke se at tilsendt materiale p.t. inneholder en tilstrekkelig konsekvensvurdering for en slik økning. Vi kan heller ikke forstå at Hol kommune skal kunne tillate en slik økning når det så sent som i 2020 ble vedtatt å bygge 900 enheter i planområdet. Ingen av disse enhetene er p.t. realisert og Sameiet Vestlia Hyttetun kan ikke forstå at det kan være nødvendig å øke antall enheter før man kjenner konsekvensen av å bygge de 900 første enhetene. Som vi senere vil påpeke så er vi sterkt i tvil om den faktiske utnyttelsen på d-BFT1-7, men det må uansett påpekes at **INGEN av de 900 enhetene i dagens områdeplan er tiltenkt å bygges på d-BFT1-7**. Vi mener at utbyggere må forholde seg til antall godkjente enheter i områdeplanen primært og tillatt BYA på den enkelte tomt sekundært, dvs. at BYA er med på å regulere størrelsen på enhetene (byggene) som oppføres og ikke antall enheter.

1.2.1 Manglende helhetlig konsekvensutredning

De samlede endringene som foreslås gjennom Vestlia Resorts initiativ for økt utnyttelse og SkiGeilos initiativ for endrede rekkefølgekrav og infrastrukturjusteringer, representerer en betydelig endring av Områdereguleringsplan 4181. Det er Sameiets klare oppfatning at disse endringene, vurdert samlet, utløser krav om en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning (KU) i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunens foreløpige vurdering, som fremkommer i referat fra oppstartsmøte med Vestlia Resort 1, om at KU ikke utløses fordi den isolerte økningen i bruksareal (BRA) for Vestlia Resort er under 15.000 m², er basert på en fragmentert og utilstrekkelig analyse. Tilsvarende vurdering for SkiGeilos initiativ lider av samme svakhet. KU-forskriften §6 fastslår at områdeplaner skal ha KU dersom planen fastsetter rammer for tiltak som er listet opp i vedlegg I eller II av denne forskriften. Videre sier §8 at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal KU-utredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurdert etter kriteriene i §10.

Den samlede økningen i BRA, antall nye enheter (anslagsvis inntil 370 nye enheter kun fra Vestlia Resorts økning, i tillegg til potensialet fra SkiGeilos endringer og eventuell innlemming av eldre planer), økt trafikkbelastning, økt press på allerede anstrengt vann- og avløpsinfrastruktur, samt den betydelige negative påvirkningen på naturverdier (spesielt myrområder) og bokvalitet for eksisterende beboere, vil med stor sannsynlighet overstige tersklene for "vesentlige virkninger". En oppsplitting av planinitiativene, slik det her legges opp til, kan fremstå som en strategi for å unngå den grundige granskningen en full KU ville medført. Dette undergraver formålet med KU-forskriften, som er å sikre et best mulig, helhetlig beslutningsgrunnlag for tiltak med potensielt store virkninger, og svekker offentlig innsyn og medvirkning i henhold til PBL §5-1.5

Plan- og bygningsloven §1-1 understreker målet om bærekraftig utvikling og at konsekvenser av planer skal beskrives. PBL §3-1 pålegger planlegging å ivareta en rekke hensyn, inkludert miljøvern, naturgrunnlag, estetikk og samfunnsmessige konsekvenser. En manglende helhetlig KU vil være i strid

med disse grunnleggende prinsippene. Vi krever derfor at det utarbeides en samlet KU for alle foreslåtte endringer i PlanID 4181 før planen behandles videre.

1.3 Konkrete krav til justeringer i forslagene til områdeplanen generelt og for d-BFT4 spesielt

For å sikre at utviklingen av felt d-BFT4 skjer på en måte som respekterer etablerte naboforhold, ivaretar områdets karakter, bevarer verdifull natur og minimerer de negative konsekvensene for eiendommene i d-BFR1, fremmes følgende konkrete og begrunnede krav til reguleringsplanen. Disse tiltakene må spesielt gjelde for den nord-vestlige sonen av d-BFT4, definert som et belte på minimum 30-50 meter fra grensen mot d-BFR1:

| Tiltak | Foreslått Løsning | Begrunnelse | Støttedokumentasjon/ Referanser |
|---|--|--|---|
| Helhetlig Konsekvensutredning (KU) | Det må utarbeides en fullstendig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for de samlede endringene som følger av Vestlia Resorts og SkiGeilos planinitiativ. | Sikre et helhetlig og opplyst beslutningsgrunnlag for alle vesentlige virkninger på miljø og samfunn, i tråd med lovens intensjoner. Unngå fragmentert vurdering. | KU-forskriften §§ 6, 8, 10; PBL §1-1, §3-1; NML §10. |
| Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav | Ingen endring av innslagspunkter for rekkefølgekrav før juridisk bindende, solidarisk utbyggingsavtale for hele planområdet er på plass. Nye, uavhengige trafikk- og VA-analyser må foreligge og godkjennes. | Sikre realisering av nødvendig infrastruktur før ytterligere belastning. Unngå at utbyggere unndrar seg ansvar. | PBL Kap. 17 (Utbyggingsavtaler); PBL §12-7 nr. 10 ; (pkt 2); (SkiGeilos eget argument for utbyggingsavtaler). |
| Vann og avløp (VA) i rekkefølgekravene | Det må fremlegges en uavhengig, offentlig og garantert plan for tilstrekkelig VA-kapasitet for <i>all</i> planlagt og foreslått utbygging <i>før</i> planen vedtas. Rekkefølgekrav må sikre kapasitet <i>før</i> tilknytning. | Sikre at VA-kapasiteten ikke overskrides, jf. gjentatte bekymringer fra Statsforvalteren og krav i Vannforskriften. | Statsforvalterens uttalelser; Vannforskriften §12. |
| Totalt antall fritidsenheter i Områdeplanen | Ingen økning utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt i Områderegulering 4181. | Mangel på dokumentert behov; Hol kommunes store tomterese; konflikt med Konseptplanens mål om destinasjonsutvikling; utredede konsekvenser for eksisterende eiere. | Konseptplanen for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Kontrollmåling BYA på d-BFT1-7 | Uavhengig tredjepart må kontrollmåle og beregne dagens faktiske BYA på d- | Avklare reelt utgangspunkt for vurdering av økt | pkt 4.1.1, 4.2.1 |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | BFT1-7 før videre politisk behandling av forslag om bygging på d-BFT1-7 og økt BYA på samme område. | utnyttelse. Sikre at beslutninger tas på korrekt faktagrunnlag. | |
| BYA (%) på d-BFT1-7 | Maksimalt 40% | Samsvar med vedtatt Områderegulering 4181; unngå overdreven fortetting nærmest eksisterende lav bebyggelse; redusere bygningsvolumer og massivitet. | Vedtatt Områderegulering PlanID 4181 (02.09.2021); Planinitiativ Vestlia Resort |
| Avklare forholdet mellom antall enheter i planene og BYA | Beholde 900 enheter , dvs. ingen økning i forhold til dagens plan. Presisere i Områdeplanen at man ikke kan fravike fra maksimalt antall enheter i planen selv om BYA på den enkelte tomt skulle tillate det. | Foreslått utbygging på d-BFT1-7 innebærer en økning fra 900-1270 enheter (41%) i områdeplanen. Unødvendig mtp. urealisert tomterese i Hol kommune generelt og i Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde spesielt. | Konseptplanen for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde Statsforvalterens uttalelser om tomtereserver. |
| Maksimal mønehøyde (m) i d-BFT4 (nord-vestlig og vestlig sone) mot d-BFR1 | Maksimalt 5,5 meter , tilsvarende KPA-norm for spredt fritidsbebyggelse, alternativt maksimalt én etasje over gjennomsnittlig planert terreng. Innføre trappetrinnsmessig nedtrapping mot d-BFR1. | Drastisk reduksjon nødvendig for å harmonisere med skala i d-BFR1 (1-etasjes hytter); minimere tap av utsikt og lys; sikre landskapstilpasning; unngå visuell dominans. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.3 ; Eksisterende bebyggelse i d-BFR1 PBL §1-1 (estetikk) |
| Avstand/Byggegrense | Overholdelse av eksisterende byggegrenser mot d-BFR1 og d-G2. For bygg over 4m mønehøyde, ytterligere økt avstand, minimum halve høyden. Presisering om at avstand regnes til ytterkant balkong (byggets fotavtrykk). | Skape nødvendig buffersone; bevare vei og myr; sikre åpenhet og utsynslinjer; redusere innsyn og følelse av innebygging; minimere skyggevirking. | Generelle planprinsipper; Granelova §2 |
| Vern av myrområde (1.5 daa i nord-vestre del av d-BFT4) | Fullstendig bevaring. Området tas ut av utbyggingsformål (BFT) og reguleres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller Hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Ingen terrenginnrep. | Sikre varig vern i tråd med føringer for våtmark. Sikre myras økologiske og klimatiske verdi. | KPA-utkast 2024-2036 3.1.4.4 ("Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder"; Naturmangfoldloven (§§1, 6, 8, 9, 10); Statlige Planretningslinjer (SPR) for klima/energi og arealbruk/mobilitet; Nasjonale føringer; Kommunedelplan Naturmangfold Hol (KDPN) Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) §4.4.5 |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Føringer fra Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus |
| Håndtering av ulovlig myrinngrep på d-BFT4 og d-G2 | Umiddelbar stans av eventuelle pågående arbeider. Pålegg om full tilbakeføring av berørte myrområder i d-BFT4 til opprinnelig, dokumenterbar tilstand, for tiltakshavers regning. Kommunen må vurdere anmeldelse for brudd på PBL og NML. | Håndheve gjeldende plan og lovverk; forhindre presedens for ulovlige tiltak; gjenopprette naturverdier. | PBL; NML; (pkt 5.7) |
| Plassering og utforming av bebyggelse på d-BFT4 | Spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene om bygningers plassering (lengst mulig øst i d-BFT4), orientering, volumoppdeling (mindre enheter), takform (f.eks. pulttak med fall mot øst), materialbruk. | Aktivt minimere negativ påvirkning på lys, utsikt, innsyn for d-BFR1. Sikre god arkitektonisk og landskapelig tilpasning. | KPA 2024-2036 utkast prinsipper for landskapstilpasning og estetikk (§3.2.1.1); PBL §1-1. |
| Type bebyggelse på d-BFT1-7 | Det bør kun tillattes nye varme senger (hotellrom) og ikke «salg og tilbakeleie» av fritidsleiligheter på d-BFT1-7 | Oppfylle Konseptutredningens formål om at Områdeplanen ikke skal være «kun salg av fritidsboliger» | 2016/ Konseptplan for «Områdeplan Vestlia Reiselivsområde» |
| Krav til dokumentasjon (før politisk vedtak) | Detaljerte, verifiserbare 3D-visualiseringer fra flere punkter på d-BFR1, lys-/skygge-diagrammer for alle årstider, dagslysanalyser for berørte hytter. Må godkjennes av kommunen. | Sikre objektivt og dekkende beslutningsgrunnlag for konsekvenser for d-BFR1. Nødvendig for reell vurdering av tap av bokvalitet. | Tidligere krav i høringsinnspill; Alminnelig krav til opplyst sak |
| Håndtering av overvann | Detaljert plan for overvannshåndtering som sikrer at avrenning fra d-BFT4 ikke påfører skade eller ulempe på d-BFR1 eller myrområdet. | Forhindre erosjon, fuktskader og forringelse av myras hydrologi. | KPA 2024-2036 utkast krav om VA-plan ved nye reguleringsplaner |
| Belysning | Strengt krav til utebelysning i tråd med KPA-utkastets §3.2.1 pkt. 10: begrenset til inngangsparti, ingen lysspredning utover/oppover, ingen frittstående belysning. | Minimere lysforurensning, bevare nattemørke, redusere sjenanse for naboer og dyreliv. | KPA 2024-2036 utkast §3.2.1.2; Negativ påvirkning av lysforurensning |

Denne tabellen oppsummerer våre minimumskrav. Den gir kommunen et klart og handlingsorientert grunnlag for å revidere planforslaget. Ved å innarbeide disse kravene, kan kommunen sikre en utvikling

som i større grad respekterer både eksisterende beboere og viktige naturverdier, samtidig som den legger til rette for en mer forutsigbar og tillitsvekkende planprosess.

2 Endring av innslagspunkt for rekkefølgekrav

2.1 Overordnet vurdering av innslagspunkt rekkefølgekrav

Når det gjelder endret innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen så er vi uenige i at innslagspunktet for disse to kravene skal endres uten at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Vi krever at disse trafikkmålingene gjennomføres av en uavhengig 3. part og i regi av Hol kommune. Det er viktig at trafikkmålingene dekker tidspunkter med høytrafikk da det i disse tidspunktene kan være mellom 30-90 minutter kø fra Vestlia Resort til krysset fv40.

Vi mener også at dersom Vestlia Resort skal bygge 370 enheter (se pkt. 4.2.2) i tillegg til de 900 enheten som allerede er godkjent, så må det gjøres nye konsekvensvurderinger og en ny vurdering av rekkefølgekravene, spesielt for vann og avløp.

På generell basis så mener vi at dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for finansiering er på plass. Det må presiseres ytterligere at rekkefølgekravene er gjeldende «solidarisk» for alle utbyggerne i området og det bør kreves en bedre koordinering utbyggerne imellom. Vi mener at det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som viser trinnsvis utbygging og sikrer realisering av rekkefølgekravene. Det finnes dessverre for mange eksempler på utbyggere som løper i fra rekkefølgekravene etter at de har vunnet gjennom i kommunestyrene med sine planer og vi håper at Hol kommune sikrer seg mot dette.

2.2 Vurdering av innslagspunkt for rundkjøring fv40 og krysning av Bakkestølvegen - trafikkmålinger

Som artikkelserien i Hallingdølen i januar 2025 belyste så er det store trafikale problemer i Vestlia knyttet til stengning av skibakken, men vi er ikke enige i konklusjonen om at problemet oppstår kun på grunn av rundkjøringen i Geilo sentrum. Vi observerer at selv når trafikken flyter på fv40 så kan det være saktegående kø fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40. Vi registrerer at den trafikkanalysen som nylig ble gjennomført av Sweco på oppdrag fra Hol kommune ikke egner seg til de trafikale vurderingene rundt innslagspunkt for rekkefølgekravene, da denne trafikkanalysen forutsetter at rundkjøring fv40 er på plass.

Vi støtter derfor at det gjennomføres nye trafikkmålinger. Siden forrige trafikkanalyse i 2018 er det en rekke forhold som påvirker tallene. Vestlia Resort har oppført to bygg med til sammen 36 nye leiligheter, det er bygget ca. 20 nye chaletter i Uthusslåtta, parkeringen ved SkiGeilo sitt baseområde i Vestlia er doblet i størrelse og i tillegg kommer øvrig bygging i nærområdet som f.eks. den kraftige utbyggingen i området rundt Highland.

Vi legger derfor til grunn at det ikke bare gjøres en skrivebordsøvelse med fremskrivning av tall, men at det gjennomføres faktiske trafikkmålinger. For å få frem et korrekt bilde av den maksimale trafikkbeklastningen mener vi at trafikkmålingene må foretas i vintersesongen 2025/2026. Hvis man f.eks. benytter påsken 2025 til målinger så er den ikke representativ da snømangel medførte lavere belegg på

hotellene, færre folk på hyttene og mindre folk i alpinanlegget i Vestlia. Vi mener derfor at målingene bør utføres rundt jul/nyttår 2025, helgen mellom uke 8 og 9 i 2026 og på helligdagene i påsken 2026. Vi erfarer at trafikbelastningen er størst i perioden 30 min før alpinbakken stenger til 90 min etter stengetid, på dette tidspunktet står trafikken bom stille fra Vestlia Resort til kryssene mellom Bakkestølvegen og fv40.

2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt

Vi er generelt skeptiske til å endre innslagspunkt på rekkefølgekravene på grunn av usikkerhet rundt om kravene blir innfridd. I Hallingdølen kunne vi 21. mars 2025 lese at "Milliardutbygginga slapp unna krava" - en sak om at utbyggere i Hemsedal slapp unna rekkefølgekravene fordi de ble fjernet av politikerne underveis i prosessen. Vi stiller oss spørsmål om det samme nå er i ferd med å skje i forbindelse med denne områdeplanen. Når vi i tillegg leser i Hallingdølen den 12. April 2025 at Hol kommune har en "Kamp i retten for 15 millioner" ifm. at en utvikler på Solhovda mener at kommunen har stilt ulovlige rekkefølgekrav, så stiller vi oss spørsmål om hvorvidt rekkefølgekravene i dagens områdeplan vil bli innfridd i sin helhet.

Det er ikke urimelig å anta at utbyggerne i området vil kunne oppnå en gevinst i milliardklassen, basert på en utvikling av 900 enheter, og det er dermed rimelig at det er utbyggerne som bærer risiko rundt realisering av rekkefølgekravene. Dersom innslagspunktene for de ulike rekkefølgekravene i områdeplanen skal endres, så må det stilles krav om at utbyggingsavtaler og bindende forpliktelser for å få finansiering er på plass.

Etter vår forståelse har Hol kommune tidligere bedt utbyggerne lage en plan for å vise utviklingen av området trinnvis. Vi antar at denne forespørselen ble gitt med tanke på sikkerhet for at rekkefølgekravene skal bli innfridd og slik at ikke den som bygger til sist sitter igjen med alle kravene. Vi mener at Hol kommune burde stå på kravet om en slik plan for trinnvis utbygging, gjerne kombinert med en forpliktende avtale utbyggerne imellom som viser hvilken fordelingsnøkkel de skal ha på kostnadene ved innfrielse av rekkefølgebestemmelsene.

Mangelen på en trinnvis utviklingsplan, antallet søknader om dispensasjoner fra rekkefølgekrav og nå denne revisjonen av områdeplanen viser at utviklerne p.t. ikke er villig til å ta risiko på finansiering av rekkefølgekravene. Som grunneiere i Hol kommune mener vi at det ikke er godt nok at Hol kommune tar utbyggerne på deres ord om at rekkefølgekravene skal bli innfridd. Det vil være mye ryddigere både for utbyggerne seg imellom og for Hol kommune med en juridisk bindende avtale som sikrer realisering av rekkefølgekravene.

2.4 Rekkefølgekrav gjelder alle utbyggerne innenfor Områdeplanen

Vi vil komme tilbake den storstilte utbyggingen av Vestlia Resort i pkt. 3, men det er viktig at forslagsstillerne merker seg at Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde gjelder alle utbyggere innenfor det definerte området. Dette innebærer at eventuelle nye hotellrom og fritidsleiligheter på Vestlia Resort ikke kommer i tillegg, men skal telle med i antall enheter uavhengig av hvor innslagspunktet for det enkelte rekkefølgekrav settes.

2.5 Konsekvenser for vann og avløp

Det er vel dokumentert at avløpskapasiteten i Hol kommune, spesielt for Geilo, er under press.

Statsforvalteren har gjentatte ganger påpekt dette:

- I høringsuttalelse til KPA 2024-2036 skriver Statsforvalteren: "Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp... " Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12".
- Statsforvalteren understreker viktigheten av rekkefølgebestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har kapasitet *før* tilknytning av nye utbygginger.
- Selv om Geilo renseanlegg overholdt kravene i 2021, er dette historiske data, og bekymringen gjelder fremtidig kapasitet med den massive utbyggingen som allerede er godkjent i Områderegulering 4181 (900 enheter), *før* en eventuell ytterligere intensivering. Å tillate ytterligere 370 enheter uten en dokumentert og garantert løsning på avløpsutfordringene er uforsvarlig.

Den økte bygningsmassen vil legge ytterligere press på lokal infrastruktur som adkomstveier (Bakkestølvegen), vannforsyning og parkeringsplasser. Planinitiativet fra Vestlia Resort nevner generelt at "Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet", men dette er ikke en tilstrekkelig garanti. De vurderingene som ligger til grunn for dagens Områdeplan er gjort på basis av 900 enheter og vi krever derfor at det gjennomføres en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig konsekvensutredning for den samlede belastningen på all relevant infrastruktur (vann, avløp, vei, parkering) som følge av den foreslåtte intensiveringen i d-BFT1-7, sett i sammenheng med allerede vedtatt utbygging i Vestlia.

2.6 Om avbøtende tiltak som avgiftsparkering og skibuss

Når det gjelder de trafikkreduserende tiltakene avgiftsbelagt parkering og skibuss så mener vi at dette er irrelevante argumenter å ta med i vurdering av rekkefølgekravene, siden trafikken har økt betraktelig i området selv med disse tiltakene på plass. Når det gjelder avgiftsbelagt parkering så observerer vi at betalingsviljen er stor siden parkeringen i Vestlia er godt belagt. Vi observerer at innføring av parkeringsavgift har medført at antallet biler som har «drop-off» har økt og at det foregår mye «gratisparkering» ved Vestlia Resort og videre vestover i Bakkestølvegen. Skibussen er utvilsomt en suksess, men den er først og fremst en shuttlebuss på dagtid med flest avganger mellom kl 10:30 og 15:00 (16:00). Vi observerer at de trafikale problemene er størst rundt skianleggets stengningstid og at skibussen dermed ikke er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

3 Økning av antall enheter i områdeplanen

3.1 Overordnet vurdering av antall enheter

Vi er uenige i at det er behov for å øke antall enheter i Områdeplanene for Vestlia Reiselivsområde fra 900 til 1270 enheter.

Vi mener at Områdeplanen allerede er i brudd med forutsetningen fra Konseptplanen om at planen "har som formål å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter". En utvidelse av antall enheter representerer kun de økonomiske interessene til et fåtall grunneiere/ utviklere i området. Dersom antall enheter skal økes forventer vi at Hol kommune gjør en grundig jobb med å kartlegge interessene til samtlige grunneiere og eiere av bolig/fritidsboliger i området, herunder de negative konsekvensene for disse.

Vi mener at «trykket» på ett og samme område blir stort nok med 900 enheter og mener at Hol kommune bør avvente å utvide antall enheter til dagens vedtatte utbygging er ferdigstilt og samtlige rekkefølgekrav

er innfridd.

3.2 Økonomisk gevinst vs destinasjonsutvikling

I Konseptplan for "Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde" fra 2016 står det følgende i pkt. «1.1 Formålet med konseptprosessen»:

«Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsheter.»

I gjeldende områdeplan ligger det allerede inne 900 enheter fordelt på både varme og kalde senger og vi kan ikke se behovet for å gå utover disse 900 enhetene som har ligget som en maksimal utbygging i Vestlia Reiselivsområde siden planarbeidet startet. Vestlia Resort var selv en del av det opprinnelige planarbeidet som ligger til grunn for dagens områdeplan og er i så måte omfattet av de 900 enhetene som er planlagt utbygd.

Vi mener at både den gjeldende områdeplanen og de foreslåtte endringene ikke lenger oppfyller formålet om destinasjonsutvikling i Konseptplanen. Konseptplanens avsnitt 3.5 slo fast at "kun utbygging av 900 enheter kan sikre nødvendig økonomisk fundament for å bære kostnader knyttet til destinasjonsutvikling og infrastruktur". Vår antagelse er at kostnadene er lavere i dag enn ved oppstart av planarbeidet tilbake i 2016. I de opprinnelige skissene lå det blant annet inne et forslag om en sort løype med tilhørende skiheis i området Økle som ble tatt ut av planen uten at det medførte en reduksjon i antall enheter. Med mer enn en halvering av løypeutbyggingen og en utsettelse av de rekkefølgekravene som bærer preg av destinasjonsutvikling (skibru over Bakkestølvegen og helårskrysning av Ustedalsfjorden) så mener vi at områdeplanen allerede er i brudd med formålet i konseptplanen. Kulvert ved Geilo kirke, rundkjøring fv40 og øvrig infrastruktur fremtvinges av økt trykk på vei, vann og avløp i forbindelse med utbyggingen og kan i så måte ikke regnes som "destinasjonsutvikling".

Med bakgrunn i allerede godkjente 900 enheter så mener vi at det burde være mer enn nok økonomi i dagens områdeplan til å dekke «destinasjonsutvikling». En ytterligere utvidelse med 370 enheter i områdeplanen mener vi kun har som formål å selge "fritidsheter", altså økonomisk gevinst for private aktører. I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvens-utredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. I konsekvensutredningen er kostnaden for rekkefølgekravene nøye vurdert og konklusjonen var at 900 enheter ville dekke de rekkefølgekrav som var gjeldende.

3.3 Usikkerhet rundt realisering av rekkefølgekrav

En ytterligere grunn til å avvente med å utvide antall enheter er usikkerheten knyttet til om rekkefølgekravene blir innfridd, ref. pkt. 2.3 Innslagspunkt for rekkefølgekrav generelt. Vi mener at en utvidelse av planene ikke bør vurderes før de første 900 enhetene er på plass og samtlige rekkefølgekrav er innfridd.

3.4 Unødvendig økning av tomtereserven i Hol Kommune

Ifølge de tallene vi har funnet er det i dag over 6000 fritidsboliger (hytter og leiligheter) og en tomtereseve på 4600 fritidsboliger i Hol kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har også i sin uttalelse til KPA 2024-2036 påpekt at: «Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår

kommunen likevel mange nye områder..." Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.» Vi kan dermed ikke se at det er mangel på utbyggingsmuligheter i kommunen. Områdeplanen la i 2021 opp til at 900 av disse fritidsboligene skulle komme i Vestlia, dvs. at nesten 20% av reserven skal realiseres i ett og samme område. En så kraftig økning vil helt klart redusere opplevelsesverdien for de allerede eksisterende fritidsboligene i området både i byggeperioden og i etterkant. Vi mener derfor at Hol kommune ikke bør tillate en økning i antall enheter innenfor planområdet før vi får erfaring med hvilke konsekvenser den allerede vedtatte utbyggingen gir.

3.5 Manglende kartlegging av konsekvenser av økning i antall enheter

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde gjennomførte Opus Bergen AS en «Konsekvensutredning for Samfunn» på oppdrag fra utbyggerne i 2019. Denne konsekvensutredningen har blitt lagt til grunn for kommunens vurderinger. Vi finnes det betimelig at i et dokument på 65 sider så forekommer ordene «negativ/negativt» 2 – to – ganger i dokumentet. Vi savner en vurdering av konsekvensene (positive og negative) for de som allerede har fritidsboliger i Vestlia Reiselivsområde.

Når det kommer til stykket så påvirker ambisjonene til noen veldig få grunneiere (utviklere) opplevelsen til veldig mange grunneiere og eiere av fritidsleiligheter i området. Det er de eksisterende eierne av fritidsboliger i området som skal leve med konsekvensen av den voldsomme utbyggingen. Opplevd kvalitet vil bli forringet både i en bygge- og anleggsperiode over mange år, men også som følge av en voldsom permanent nedbygging av naturkvalitetene og økt press på nærområdet. Når konsekvensen av den allerede vedtatte utbyggingen for både lokale og hytteeiere avfeies med en setning på s. 41 i konsekvensutredningen så er det tydelig at konsekvensutredningen, som er utført på bestilling fra utbyggerne, kun støtter utbyggerens sak.

Vi krever at Hol kommune, i tråd med PBL §1-1 (konsekvenser skal beskrives) og §5-1 (medvirkning), sørger for en grundig, uavhengig og offentlig tilgjengelig kartlegging av de negative konsekvensene for eksisterende eiere og nærmiljøet før en eventuell økning i antall enheter utover de allerede vedtatte 900 vurderes.

En utvikling som primært fokuserer på å maksimere antall salgbare enheter uten tilstrekkelig hensyn til fellesressurser (natur, utsikt, infrastrukturkapasitet) og langsiktig bærekraft, er ikke i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommunen har et forvaltningsansvar for disse fellesressursene.

4 Økning av utnyttelsesgrad for d-BFT området

4.1 Overordnet vurdering av utnyttelsesgrad

Sameiet motsetter seg på det sterkeste den foreslåtte økningen i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40% til 60% for feltene d-BFT1-7. Vi mener d-BFT allerede er nær en BYA på 40% og at skissene som presenteres for utvikling i henhold til gjeldende plan er misvisende. Vi anmoder at Hol kommune leier inn en uavhengig 3. part for kontrollmåling og beregning av dagens BYA på d-BFT området. Med en foreslått økning på 270 enheter på Vestlia Resort, i tillegg til en oppføring av ny hotellfløy, så blir

den reelle økningen av antall enheter på 320-370 enheter. Den reelle økningen i områdeplan blir da 1220-1270 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi mener at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.2 Vurderinger rundt dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.2.1 Vurdering av dagens faktiske utnyttelsesgrad på d-BFT området

Området d-BFT hadde før 2021 en tillatt utnyttelsesgrad på 30%. I forbindelse med utbygging av Bakkestølvegen 81 i 2017 ble det gitt dispensasjon til en utnyttelsesgrad på 31,5% (se brev fra Hol kommune til Link Arkitektur AS den 17.02.2017 med referanse 16/05041- 9). Med vedtakelsen av Områdereguleringsplan 4181 i 2021 ble tillatt BYA for d-BFT-området økt til 40%, samtidig som d-BFR1 (Sameiets område) og d-BUT1-3 ble tatt ut av beregningsgrunnlaget.

Tomten d-BFR1 hadde på tidspunktet hvor tomten ble tatt ut av beregningsgrunnlaget en faktisk utnyttelsesgrad på 18%, mens d-BUT1-3 hadde en faktisk utnyttelsesgrad på 0%. Ifølge kommunens kartgrunnlag er summen av tomtene d-BFT1-7 er 32.519 kvm, mens d-BFR1 er 7.355 kvm og d-BUT1-3 er 3.898 kvm. Etter våre beregninger er dermed utnyttelsesgraden på d-BFT1-7 38,23% og vi mener derfor at omfanget av utbygging som er vist i Fase 1 for Vestlia Resort er basert på et misvisende grunnlag.

Dette betyr at det gjenværende utbyggingspotensialet innenfor gjeldende plan (40% BYA) er betydelig mindre enn det som fremstilles i Vestlia Resorts planinitiativ for "Fase 1", som anslår ca. 12.000 m2 nytt BRA. En økning på 12.000 m2 BRA vil, avhengig av antall etasjer, kreve en betydelig større BYA-andel enn de resterende 1,77% (ca. 575 m2 BYA) opp til 40%-grensen.

Vi krever at Hol kommune engasjerer en uavhengig tredjepart for kontrollmåling og beregning av dagens faktiske BYA på d-BFT-området før videre behandling av saken.

4.2.2 Antall enheter på d-BFT området

Som påpekt under pkt. 3.1.1 så var Vestlia Resort en del av det opprinnelige planarbeidet. Vi mener at en utbygging innenfor tillatt utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med det tillatte antall enheter i områdeplanen.

Vestlia Resort fikk i oktober 2020 en rammetillatelse på å rive en eksisterende fløy på hotellet (tyrolerfløyen) og oppføre et nytt bygg med både hotellrom og fritidsleiligheter. Skissene i nabovarselet angir ikke hvor mange enheter det er snakk om å oppføre, men vi antar at det dreier seg om 50-100 enheter (avhengig av hvor mange som rives). Det er verdt å merke seg at disse enhetene virker å komme i tillegg til både de 900 enhetene som allerede ligger i områdeplanen og de 270 enhetene som Vestlia Resort nå ønsker å utvide planen med. Vi oppfordret Hol kommune om å ta disse enhetene med i sine vurderinger av Områdeplanen allerede i 2020.

Riving av eksisterende og bygging av ny fløy er ikke igangsatt i skrivende stund (25.05.2025). Vi er kjent med korrespondanse mellom Kamilla Holberg Mjøsund (leder plan og utvikling i Hol kommune) og Roger Espeli (Geilo Gruppen) fra april 2025 der Geilo Gruppen hevder de har en gyldig igangsettingstillatelse på basis av innvendige rivningsarbeider i ett rom i nov/des 2023. Vi er av den oppfatning at igangsettingstillatelsen er utløpt siden arbeider som ikke regnes som bygningsmessige tiltak i lovens

forstand (pigging av gulv, rivning av elektrisk anlegg innvendig, renovering og snekkerarbeider innvendig) ikke gir grunnlag for å hevde igangsatt arbeid. Konsekvensen av dette er at Vestlia Resort må søke om rammetillatelse på nytt og denne rammetillatelsen må baseres på den til enhver tid gjeldende Områdeplan.

Med oppføring av ny hotellfløy på Vestlia Resort anslår vi at den reelle økningen i revidert områdeplan blir mellom 320 til 370 enheter, dvs. en total økning på 41% utover de 900 enhetene som allerede er vedtatt. Vi kan ikke forstå annet enn at Hol kommune må oppdatere alt relevant analysegrunnlag i områdeplanen dersom dette skal behandles på en informativ og forsvarlig måte.

4.3 Vurderinger rundt økning utover dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området

4.3.1 Områdeplanen har allerede dekket behovet for varme senger

Vi henviser til pkt. «3 Økning av antall fritidsenheter i områdeplanen» når det gjelder en økning av dagens utnyttelsesgrad på d-BFT området.

Vi antar at Vestlia Resort må oppføre fritidsboliger for å kunne finansiere bygging av hotellrom (varme senger) og vi kan ikke se at det er behov for hverken hotellrom eller fritidsleiligheter utover det som allerede er vedtatt i gjeldende områdeplan. Dagens områdeplan legger allerede opp til at ca. 70% av enhetene skal tilrettelegges for utleie og SkiGeilo Lodge har allerede fått omregulert 123 av fritidseiendommene til turistbebyggelse (varme senger).

Utbyggerne i området har i forbindelse med planarbeidet for dagens områdeplan allerede argumentert for at 900 enheter vil dekke behovet for «destinasjonsutvikling og nødvendig infrastruktur» i området. Dermed fremstår det som at økningen i antall enheter i revisjonen av områdeplanen er motivert av økonomisk vinning for utbygger og ikke reelle behov for varme senger i Hol kommune.

Vi mener at det er tilstrekkelig med «varme senger» innenfor dagens områdeplan og henstiller til Hol kommune å avvente en beslutning om å utvide antall enheter i områdeplanen inntil dagens 900 enheter er realisert. Dersom Hol kommune likevel ønsker å vurdere en økning av antall enheter forventer vi at kommunen benytter en uavhengig 3. part til å vurdere behovet for varme senger innenfor og utenfor dagens 900 enheter, samt opp imot øvrige planer for utvikling i Hol kommune.

4.3.2 Manglende begrunnelse for økt utnyttelse

Vestlia Resorts planinitiativ begrunner ønsket om økt BYA til 60% med behov for "optimalisering og videreutvikling av hotellområdet med fellesfunksjoner, serviceanlegg, parkering, etc." og mulighet for "anslagsvis 50-70 nye enheter". Dette er vage og generelle formuleringer som ikke dokumenterer et reelt, samfunnsmessig behov for en såpass kraftig intensivering. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en slik optimalisering ikke kan oppnås innenfor gjeldende 40% BYA.

Argumentet om at "flere omkringliggende områder i områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde en utnyttelsesgrad på 50% BYA" og at "Hotellområdene Bardøla og Highland Lodge har en regulert utnyttelse på 80% BYA, mens Dr. Holms hotell har en regulert utnyttelse på 60% BYA", er ikke et relevant argument for å tillate tilsvarende utnyttelse i d-BFT1-7, spesielt ikke i den nord-vestlige delen av d-BFT4. Dette området grenser direkte mot etablert, lavmælt fritidsbebyggelse i d-BFR1, bestående av enetasjes

hytter. Kontekst, landskapstilpasning og hensynet til eksisterende naboskap må være avgjørende for hva som kan tillates, ikke en mekanisk sammenligning med andre, annerledes plasserte hotellområder.

4.3.3 Uheldig presedens for fortetting

Godkjenning av den foreslåtte skalaen (60% BYA, 15m høyde) i den nord-vestlige delen av d-BFT4, tett inntil og foran etablert lav bebyggelse, vil skape en svært uheldig presedens for fremtidig fortetting og utvikling i Vestlia-området og potensielt andre lignende områder i Hol kommune. Vestlia er underlagt et betydelig utviklingspress, med flere pågående eller nylig avsluttede detaljreguleringsprosesser innenfor rammen av Plan ID 4181. Hvis kommunen tillater en såpass dominerende utbygging i denne saken, vil det bli vanskelig å argumentere mot lignende krav fra andre utbyggere i tilsvarende grensesoner. Dette kan føre til en gradvis, men samlet sett dramatisk endring av karakteren til etablerte hytteområder, og undergrave forutsigbarheten for eksisterende eiere. En slik utvikling vil være i strid med intensjonene om en helhetlig og balansert utvikling av Vestlia-området.

4.3.4 Helhetsvurdering av bygningsmassen i området

Vi savner en helhetlig plan og en helhetsvurdering av bebyggelsen rundt Vestlia Resort og SkiGeilo sitt baseområde. Slik det fremstår nå blir Vestlia Resort vurdert alene, og vi mener at en utbygging på d-BFT1-7 må sees i sammenheng med utviklingen i resten av planområdet. Det er allerede sendt inn forslag til detaljregulering på feltene b-BAA1 og b-BFR11 og på disse to feltene vil det også komme en ganske massiv utbygging med byggehøyder på 15 meter. Slik tegningene foreligger nå så vil området fremstå som en ganske massiv koloss av bygninger som stikker seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi mener derfor at utbyggerne på tomtene d-BFT1-7, b-BAA1 og b-BFR11 bør presentere en helhetlig detaljregulering med tegninger som viser hvordan bygningsmassen ser ut i forhold til øvrig bygningsmasse i området.

5 Bygging utover dagens byggegrenser på d-BFT4

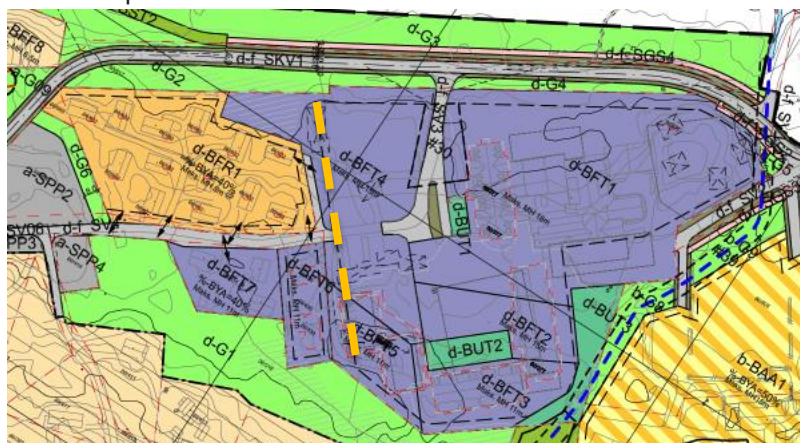
5.1 Overordnet vurdering av bygging utover byggegrenser

Sameiet Vestlia hyttetun anser det som uaktuelt å akseptere en flytting av byggegrensen i den vestre delen av d-BFT4, da denne grensen er avgjørende for å sikre adkomst til Bakkestølvegen 107 og for å verne om det verdifulle myrområdet nord-vest i d-BFT4. Tilsvarende forventer vi at Hol kommune sikrer bevaring av myra på d-G2 og opprettholder byggegrensen nord i d-BFT4 av hensyn til grøntareal og avstand til vei. Bakkestølvegen 107 har i dag egen tilkomst til sin hytte og opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Det er ingen alternative løsninger til tilkomst på grunn av beliggenheten på denne fritidsboligen.

Vestlia Resort har dessverre tatt seg til rette og startet et ulovlig arbeid med å fjerne myren nord-vest på d-BFT4 og vi forventer at Hol kommune i løpet av kort tid vil pålegge Vestlia Resort om å tilbakeføre myren. Alternativet er at det skapes presedens gjennom at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Hvis det tillates bygging på et myrområde under påskudd av at skaden allerede har skjedd så vil dette sende feil signal til utbyggere som planlegger for fremtidige byggeprosjekter i Hol kommune.

5.2 Bakgrunn for byggegrensene

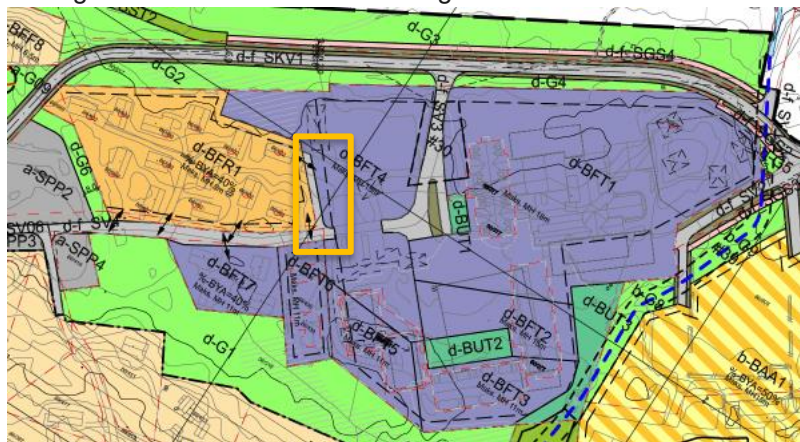
Byggegrensene for d-BFT området og spesielt byggegrensen mellom d-BFT4 og d-BFR1 (se bilde 1) ble blant annet satt for å sikre tilgang til Bakkestølvegen 107 og for å verne mot nedbygging av myrområde nord-vest på d-BFT4.



Bilde 1: Byggegrense d-BFT4

5.3 Bevaring av vei til Bakkestølvegen 107

Området d-BFR1 tilhører Sameiet Vestlia Hyttetun som består av 13 sameiere. På tomten har hver av hyttene egen tilkomst til sin hytte og den enkelte hytte har opparbeidet parkering ift. krav i reguleringsplanen. Som grunneiere av d-BFR1 godtar vi derfor ikke at Bakkestølvegen 107 skal miste tilkomst til både hytte og parkeringsplasser. Det er ingen annen måte for eier av Bakkestølvegen 107 å få tilgang til parkeringsplassene ved sin hytte på enn dagens tilkomst, dette er bakgrunnen for at d-f SV4 er forlenget nordover mellom d-BFR1 og d-BFT4. Se markert område på bilde 2 under.

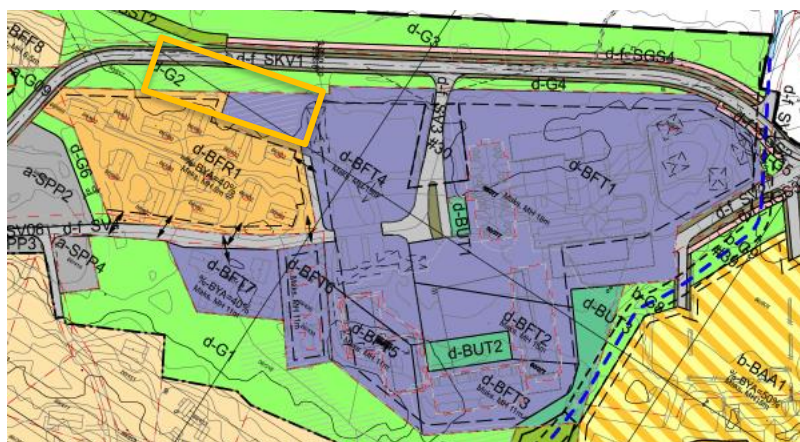


Bilde 2: Vei til Bakkestølvegen 107

5.4 Bevaring av myrområdet

Nasjonale målsettinger omfatter bevaring av naturmangfold, herunder truede naturtyper som myr, og å stanse tap av naturarealer. Myr er anerkjent for sin rolle i karbonlagring og som leveområde for spesialisert flora og fauna. Arealinngrep er hovedårsaken til at arter er truet i Norge. På bakgrunn av disse tungtveiende hensynene, er det et absolutt krav fra Sameiet Vestlia hyttetun at det aktuelle myrområdet på 1.5 daa i sin helhet unntas fra enhver form for utbygging eller permanente terrenginngrep. Bygningsvolumer vist på konseptskissen må flyttes til egnet areal utenfor myrområdet. Dersom dette ikke

lar seg gjøre innenfor feltets rammer, må det aktuelle myrområdet tas ut av utbyggingsformålet (Fritids- og turistformål) i Arealplan-ID 4181 og tilbakeføres til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) eller gis en særskilt hensynssone for bevaring av naturmiljø (PBL §11-8c) for å sikre varig vern. En godkjenning av nedbygging av denne myra vil være i strid med kommunens egne uttalte mål, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, nasjonale retningslinjer og Naturmangfoldloven, og vil utgjøre et alvorlig svik mot naturforvaltningen.



Bilde 3: Myrområde på d-BFT4/d-G2



Figur 12: Kommunens innmåling av myr i og utenfor planområdet.

Bilde 4: Berørte myrområder på d-BFT4

5.4.1 Konsekvensen av innspill til revisjon av områdeplanen

I den gjeldende planbeskrivelsen til Områdeplanen for Vestlia Reiselivsområde er det angitt (i tabell 3: Arealregnskap for myr) at planene legger opp til å bygge ned 41% av myr i planområdet. Bevart myr er dermed 50,8 daa (av opprinnelig 86,0 daa). I ettertid er det fjernet store deler av et myrområde på 2.8 daa rett sør for Vestlia Resort i forbindelse med det vi antar er fjernvarmeanlegg til hotellet, dvs. en reduksjon på 5,5% av bevart myr i planen (fra 50,8 daa til 48,0 daa). På basis av skissene fra Vestlia Resort planlegges det med å fjerne ytterligere 1,5 daa myr, dvs. en ytterligere reduksjon på 3,1% av gjenværende myrområde i Planområdet (fra 48 daa til 46,5 daa. Dette innebærer at myrområdet blir redusert med 46%.

| | Myr opprinnelig | Myr bevart | Bevart andel |
|----------------------|-----------------|------------|--------------|
| Plan på høring | 88,8 daa | 38,9 daa | 44 % |
| Revidert planforslag | 86,0 daa | 50,8 daa | 59 % |

Tabell 3: Arealregnskap for myr.

Bilde 5: Bevart myr (daa og %)

5.4.2 Forholdet til Naturmangfoldloven (NML)

Lovens formål (§1) er å ta vare på naturens mangfold og økologiske prosesser. Myrer er viktige økosystemer. Nedbygging av myr er i direkte konflikt med NMLs formål og prinsipper:

- **Kunnskapsgrunnlaget (§8 NML):** Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Det må kreves en uavhengig, fagkyndig kartlegging og vurdering av myras spesifikke naturverdier (naturtype, artsmangfold, hydrologi og karbonlagring) før noen beslutning fattes.
- **Føre-var-prinsippet (§9 NML):** Ved manglende kunnskap eller vitenskapelig usikkerhet om konsekvensene av inngrep, skal man unngå tiltak som kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Nedbygging av myr er et irreversibelt inngrep.
- **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10 NML):** Virkningen på myra må ses i lys av den totale belastningen på naturområdene i Vestlia. Som påpekt (i pkt 5.4.1), er allerede en betydelig andel myr i planområdet nedbygget eller planlagt nedbygget. Ytterligere tap vil forsterke den negative kumulative effekten.

5.4.3 Hol Kommunes KPA 2024-2036 Bestemmelser og retningslinjer (utkast)

I utkastet til Hol Kommunes KPA står det uttrykkelig at våtmarksområder og grønt korridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner, og videre at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder". Dette er en klar og utvetydig føring fra kommunens eget overordnede planverk under utarbeidelse. Å tillate nedbygging av myra i d-BFT4 vil være i direkte strid med kommunens egne, nylig formulerte prinsipper.

5.4.4 Kommunedelplan for Naturmangfold Hol kommune (KDPN), vedtatt 09.06.2022:

Denne planen er et sentralt styringsdokument for ivaretagelse av naturverdier i kommunen. KDPN

fremhever viktigheten av å kartlegge og bevare naturtyper, inkludert i områder avsatt til utbygging, men ennå ikke regulert. Hol kommune har selv, gjennom KDPN og i arbeidet med KPA, identifisert "flere rikmyrer og våtmarksmassiv" og har myr/våtmark som et av ni hovedkriterier for vurdering av arealinnspill. Den aktuelle myra i d-BFT4 og d-G2 må vurderes opp mot funnene og intensjonene i denne kommunedelplanen

5.4.5 Statlige Planretningslinjer (SPR):

De nye SPR for klima og energi og arealbruk og mobilitet (vedtatt desember 2024/januar 2025) inneholder klare føringer om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, hvor myr er spesielt fremhevet. Dette ble også understreket i høringsuttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med en annen detaljregulering i Vestlia (felt c-BFR02 til c-BFR06), hvor det ble bedt om tilstrekkelig avstand til myrdrag og advart mot drenering av intakte myrer.

5.4.6 Uttalelser fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren

I forbindelse med høringsinnspill fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ifm. pågående detaljregulering for felt c-BFR02 til c-BFR06 uttales det følgende:

«Vi har for kort tid siden fått to nye planretningslinjer som er viktige for arealplanleggingen. Dette er Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24. januar 2025, og Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20. desember 2024. En sentral føring i begge disse retningslinjene er å unngå nedbygging av karbonrike arealer, særlig myr. Planområdet grenser til et myrområde, felt c-BFR02. Vi ber derfor om at det sikres tilstrekkelig avstand til myrdraget, slik at opparbeidelse av hyttetomter ikke bidrar negativt for dette myrarealet.»

I samme høringsrunde uttaler Buskerud Fylkeskommune følgende:

«Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger vekt på at hensyn til myrområder skal ivaretas og sikres slik at inngrep i disse områdene unngås. Myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping. Felt c-BFR02 grenser til et myrområde, og vi anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Drenering av intakte myrer vil gi klimagassutslipp og virkninger for naturmangfoldet. Vi vil samtidig anbefale at bekken som går gjennom planområdet blir regulert inn i planen, slik som i overordnet plan, med tilstrekkelig grøntbelte som en naturbasert løsning for håndtering av overvann.»

5.5 Ulovlig nedbygging av myr og risiko for presedens

Den 19. mai d.å. fikk vi erfare at Vestlia Resort har igangsatt det vi mener er ulovlige grunnarbeider. Vestlia Resort hadde da lagt pukk på og fjernet myrområdet nord-vest på d-BFT4 og sentralt i d-G2, noe vi mener er brudd på den vedtatte og juridisk bindende Områdereguleringsplan Vestlia Reiselivsområde og i strid med Naturmangfoldloven, nasjonale føringer, føringer fra Buskerud Fylkeskommune, føringer fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Hol kommunes utkast til Kommuneplanens Arealdel 2024-2036 (som sier at "Ny utbygging skal ikke skje i våtmarksområder").

Sameiet Vestlia hyttetun har den 20. mai 2025, varslet Hol kommune om det vi anser som ulovlige

grunnarbeider igangsatt av Vestlia Resort. Ødeleggelse av myr er et irreversibelt naturinngrep og spesielt alvorlig når det skjer utenfor regulerte byggegrenser og uten nødvendige tillatelser. Vi har krevd umiddelbar stans i arbeidene, pålegg om full tilbakeføring av de berørte myrområdene til sin opprinnelige tilstand, og at kommunen vurderer å anmelde tiltakshaver for brudd på plan- og bygningsloven og miljøkriminalitet (se også pkt. 4.2.2).

Kommunens håndtering av denne saken vil være en avgjørende test på dens vilje og evne til å håndheve egne planer og nasjonalt lovverk. Dersom myrområdet ikke blir fullstendig restaurert og byggegrensen opprettholdt, vil det skape en svært uheldig presedens. Hvis det blir "lettere å få tilgivelse enn tillatelse", vil det undergrave respekten for planprosesser og naturvern i hele kommunen, og potensielt oppmuntre andre utbyggere til lignende ulovligheter. Vi forventer at Hol kommune tar denne saken på største alvor og demonstrerer gjennom handling at slike overtredelser får konsekvenser, og at vedtatte planer og lovverk respekteres.



Bilde 6: Myr før nedbygging



Bilde 7: Myr etter nedbygging

5.6 Nedbygging av myrområde og grøntareal på d-G2

Det er viktig å merke seg at Vestlia Resort også legger opp til å flytte byggegrensen nord i d-BFT4 inn på området d-G2. Denne tomten består av myrområde omtalt under pkt. 5.5 og grøntareal, samtidig grenser d-G2 mot veien d-f SKV1. Vi tar utgangspunkt i at Hol kommune pålegger Vestlia Resort å tilbakeføre myrområdet. Vi mener også at det er fornuftig å bevare avstand til vei og grøntområde gjennom å beholde byggegrensen nord i d-BFT4. Per i dag er d-f SKV1 en privat vei (etter vår kunnskap) men vi ber Hol kommune tenke gjennom om oppføring av bygg på 15 meter kan medføre problemer senere (f.eks. ved omgjøring av veien til kommunal vei, fremfør av vann- og avløp, etc.).

5.7 Generelle betraktninger

Vi finner det også bemerkelsesverdig, men ikke overraskende, at Vestlia Resort lager en skisse som helt tydelig overskrider byggegrensene i områdeplanen. Spesielt med tanke på at sameiet og den enkelte fritidsbolig på tomten ble solgt av Vestlia Resort til den enkelte sameier så sent som i 2014-2015. Dette er dessverre ikke første gang naboforholdet settes på prøve og vi kan allerede nå varsle at vi eventuelt vil gå rettens vei for å bevare byggegrensen.

6 Manglende harmonisering mellom d-BFT4 og d-BFR1

6.1 Overordnet vurdering av harmonisering

Det foreligger en grunnleggende mangel på harmonisering mellom eksisterende fritidsbebyggelse i felt d-BFR1 og den foreslåtte utviklingen av den nord-vestlige delen av delfelt d-BFT4, slik dette er signalisert i planinitiativet. Denne delen av d-BFT4 ligger i umiddelbar nærhet til våre eiendommer og utgjør grensesonen mellom høy utbyggingsambisjon og etablert lavmælt fritidsbebyggelse. Vår samlede vurdering er at utbyggingen slik den er foreslått – med bygningsvolumer på opptil 15 meters mønehøyde, høy utnyttelsesgrad og svært nær plassering mot d-BFR1 – vil medføre vesentlige og uakseptable negative konsekvenser for bokvalitet, naturmiljø og rettsvern for beboere i d-BFR1.

Den planlagte utbyggingen i den nord-vestlige delen av d-BFT4 representerer et dramatisk brudd i bygningsstruktur, skala og terrengtilpasning, og innebærer alvorlige ulemper i form av tap av utsikt, svekkede lysforhold, økt innsyn og tap av verdifull natur, inkludert det registrerte myrområdet som ligger i denne delen av feltet. Videre fremstår det som et klart avvik fra etablerte planfaglige prinsipper og kommunens egne føringer, blant annet slik disse er formulert i utkast til Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2024–2036.

Utbyggingen slik den nå er skissert, bryter med rettslige og etiske forventninger til forsvarlig naboskap, og strider mot de forutsetningene som ble lagt til grunn da eiendommene i d-BFR1 ble utviklet og solgt – ikke minst fordi disse ble markedsført med utsikt, åpenhet og nærhet til natur som sentrale kvaliteter.

Vi mener at både juridiske hensyn (jf. Granelova § 2), planfaglige prinsipper og Hol kommunes overordnede målsettinger tilsier at den nord-vestlige delen av d-BFT4 må underlegges særskilte begrensninger i form av lavere byggehøyder, lavere utnyttelsesgrad, større byggeavstand til d-BFR1 og fullt vern av myrområdet. Dersom Hol kommune tillater utbygging i tråd med de foreliggende signalene uten slike justeringer, vil det ikke bare påføre oss som naboer betydelig og unødvendig ulempe – det vil også skape en svært uheldig presedens for videre foretting i sårbare randsoner i hele Vestlia-området.

6.2 Byggehøyder og forholdet mellom d-BFR1 og d-BFT4

6.2.1 Harmonisering mellom d-BFR1 og d-BFT4

Den skisserte mønehøyden på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4, altså den delen som ligger rett fremfor og nærmest d-BFR1, representerer et dramatisk brudd med den eksisterende bebyggelsesstrukturen i d-BFR1 og omkringliggende områder som består av 1-etasjes fritidsboliger. Bygninger av et slik volum som angitt på skissene vil ruve over hyttene på d-BFR1, fundamentalt endre landskapsbildet og den visuelle opplevelsen fra våre eiendommer. Til sammenligning opererer utkastet til ny Kommuneplanens Arealdel (KPA 2024-2036) med en normativ maksimal mønehøyde på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse i områder uten detaljregulering. Selv om d-BFT4 er underlagt regulering, indikerer KPA-normen en kommunal anerkjennelse av at lavere byggehøyder generelt er ønskelig for fritidsbebyggelse for å sikre god terrengtilpasning og minimere visuell dominans.

Det er verdt å merke seg at tilsvarende byggehøyder (15-17 meter) var et sentralt tema i den nylig

behandlede detaljreguleringsplanen for SkiGeilo Lodge (felt b-BAA1 og b-BFR11), som også ligger innenfor Vestlia Reiselivsområde. I denne saken ble det fremmet bekymringer knyttet til høyder og terrenginngrep, blant annet fra Vestlia Resort selv som nabo. Saksdokumentene viser at byggehøyder ble justert ned i løpet av planprosessen, blant annet ble maksimal kotehøyde for felt KBA2 redusert. Dette viser for det første at slike betydelige byggehøyder aktivt fremmes av utbyggere i Vestlia-området. For det andre bekrefter det at slike høyder skaper konflikter med eksisterende strukturer og nabointeresser. For det tredje etablerer det en presedens for at kommunen har både mulighet og plikt til å vurdere og justere foreslåtte høyder nedover basert på innspill og konkrete stedlige forhold, for å oppnå en bedre tilpasning. Det argumenteres derfor for at en tilsvarende vurdering og nedjustering av høyder er nødvendig for d-BFT4 for å respektere naboskapet til den etablerte, lavere bebyggelsen i d-BFR1.

6.2.2 Byggehøyder og avstand til vei og tomtegrenser

Som påpekt under pkt. 5 så fastholder vi at byggegrensene på d-BFT4 skal overholdes med bakgrunn i tilgang til vei og bevaring av myrområde. Vi minner også på at de bygninger som oppføres skal plasseres minst 4 meter fra egen tomtegrense og at bygg høyere enn 8 meter skal ha en minste avstand på halve byggverkets høyde. Det betyr at hvis Vestlia Resort harmoniserer sine bygninger mot d-BFR1 til f.eks. 5,5 meter mønehøyde så kan de plasseres på byggegrensen (så fremt denne er 4 meter fra veien inn til Bakkestølvegen 107). Dersom Vestlia Resort mot formodning får tillatelse til å oppføre bygg med 15 meters mønehøyde så vil avstand til veien frem mot Bakkestølvegen 107 være 7,5 meter. Det er viktig å presisere at avstanden må gjelde fra enden av eventuelle balkonger over 1 meters høyde. Når det gjelder plassering av bygget på nordsiden av d-BFR1 så vil dette uansett ikke la seg gjennomføre på grunn av myrområdet.

6.3 Vurdering av konsekvenser for utsikt og lysforhold i d-BFR1

Basert på en vurdering av de konseptskissene som er gjort tilgjengelige i forbindelse med planinitiativet, er det åpenbart at den foreslåtte bebyggelsen i d-BFT4 vil få betydelige negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for eiendommene i d-BFR1.

6.3.1 Tap av utsikt

Eiendommene i Bakkestølvegen 107-131 har i dag en svært verdifull og uhindret utsikt mot nord og nordøst, som omfatter sentrale landemerker som Verpehovda, Gullsteinshovda, Geilohovda, Veslefjorden og Ustedalsfjorden. Denne utsikten er en fundamental del av eiendommenes attraktivitet og rekreasjonsverdi. Det understrekes at våre fritidsboliger er bygget og orientert nettopp mot denne utsikten, med store vindusflater fra oppholdsrom og primære uteområder vendt mot nord og nordøst i den delen av området som vender mot d-BFT4.

Konseptskissen fra Link Arkitektur viser at deler av de planlagte bygningsvolumene i d-BFT4 vil bli plassert slik at de effektivt vil blokkere store deler av, og for enkelte eiendommer potensielt hele, dette verdifulle utsynet. Utsikten fra våre hytter kan bli fullstendig blokkert dersom utbyggingen tillates. Der vi i dag ser Ustedalsfjorden, fjell og himmel, viser planinitiativets konseptskisser at vi i fremtiden kan risikere å se rett inn i veggene på flere 15 meter høye leilighetskompleks. Dette oppleves svært urovekkende for oss som naboer. Tap av utsikt er anerkjent som en betydelig ulempe som reduserer bokvaliteten, spesielt for fritidseiendommer hvor naturopplevelsen står sentralt.

6.3.2 Forringede lysforhold og økt følelse av innbygging

Plasseringen av store bygningsvolumer tett inntil og foran våre eiendommer, spesielt med høyder opp mot 15 meter, vil føre til en betydelig reduksjon i generelle lysforhold. Selv om direkte sollys fra sør ikke nødvendigvis blokkeres i samme grad, vil de massive byggene stenge for himmellys og det indirekte lyset fra nord og nordøst, som er viktig for romfølelsen og opplevd bokvalitet, særlig innendørs og på uteplasser orientert mot nord. Dette vil skape en følelse av å være innebygd og redusere den luftige og åpne atmosfæren som preger området i dag. Reduserte lysforhold innendørs er en klar forringelse av bokvaliteten.

For å få et objektivt og dekkende bilde av disse konsekvensene, oppfordres Hol kommune på det sterkeste til å kreve at utbygger fremlegger detaljerte lys-/skygge-diagrammer og analyser av dagslysforhold for ulike årstider og tidspunkter på dagen, samt 3D-visualiseringer sett fra flere representative punkter på eiendommene i d-BFR1. Disse visualiseringene må tydelig illustrere effekten av den maksimale foreslåtte utbyggingen (60% BYA, 15m høyde) og bør foreligge før planen behandles videre politisk. Vi håper Hol kommune respekterer vårt behov for å forstå de reelle konsekvensene av utbyggingen og vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp plikten om å sikre et fullstendig opplyst beslutningsgrunnlag.

Den samlede effekten av tapt utsikt, forringede lysforhold, kombinert med økt innsyn (behandles i pkt. 6.6) og en generell følelse av å bli "innebygd" av store bygningsvolumer, vil medføre en vesentlig forringelse av bokvaliteten for våre fritidseiendommer. Dette vil redusere trivselen og bruksverdien betraktelig. En slik forringelse av sentrale kvaliteter vil uunngåelig også føre til et betydelig verditap på eiendommene, da kvaliteter som utsikt, lys og privatliv er avgjørende faktorer i markedet for frittliggende fritidsboliger.

6.4 Forholdet til Granelova § 2

De foreslåtte planene for d-BFT4 må vurderes opp mot bestemmelsene i Lov om rettshøve mellom grannar (Granelova). Lovens § 2 første ledd fastsetter den sentrale normen for nabor forhold: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Begrepet "ulempe" omfatter et vidt spekter av negative påvirkninger, inkludert såkalte "psykiske" ulemper som tap av utsikt og forringede lysforhold.

Det anføres at den samlede belastningen som følger av den foreslåtte utbyggingen i d-BFT4 slik skissene for både 40% og 60% indikerer, klart overstiger den tålegrensen som følger av Granelova § 2. Ulempene for eiendommene i d-BFR1 vil være "urimelege". Denne vurderingen bygger på flere sentrale momenter fra lovens forarbeider og rettspraksis:

6.4.1 Ulempens omfang og karakter

Som beskrevet i pkt. 6.3, er tapet av utsikt og forringelsen av lysforhold ikke marginalt, men tvert imot betydelig og potensielt ødeleggende for eiendommenes kjerne kvaliteter. Ulempen er av en slik art og et slikt omfang at den vesentlig forringer eiendommenes bruksverdi og trivselsfaktor.

- **Ventelighetsvurderingen** ("Venteleg etter tilhøva på staden"): Selv om det må anses som ventelig at et område regulert til reiselivsformål i en områdeplan (PlanID 4181) vil bli utviklet, var det ikke rimelig å forvente en utbygging av den *skala og intensitet* som nå signaliseres, spesielt ikke i den umiddelbare grensesonen rett foran etablert, lav hyttebebyggelse. Områdereguleringens opprinnelige rammer på 30% som senere ble endret til 40% BYA etablerte en forventning om en mer moderat utvikling. En dobling av høyden sammenlignet med KPA-normen for spredt bebyggelse og en 50% økning i tetthet går utover det som kunne anses som "truleg, eller etter måten sannsynleg"

da områdeplanen ble vedtatt eller da vi etablerte oss. Eldre bebyggelse har i utgangspunktet et sterkere vern. Videre må det vektlegges at alle eiendommene i d-BFR1 ble solgt til nåværende eiere av aktører tilknyttet utbyggerinteressene i Vestlia Restort. Dette skaper en særlig forventning om at utbygging på nabofeltet d-BFT4 ikke skulle skje på en måte som vesentlig forringer de kvalitetene – herunder utsikt og åpenhet – som var sentrale ved kjøpet. En utbygger som selger eiendommer med henvisning til bestemte kvaliteter, og som deretter selv (eller via tilknyttede selskaper) planlegger å ødelegge disse kvalitetene gjennom utbygging på naboeiendom som de også kontrollerer, handler på en måte som kan stille spørsmål ved god tro og redelighet i forretningsførsel. En slik utbygging som nå foreslås, kan derfor argumenteres for å være i strid med de berettigede forventningene kjøperne hadde, og dermed bidra til at ulempen anses som 'urimeleg'.

- **Sedvanlighetsvurderingen ("Verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader"):** Å plassere bygningsvolumer på opptil 15 meter tett inntil og foran et veletablert felt med 1-etasjes fritidsboliger er ikke en "vanleg bruksmåte" i slike overgangssoner på Geilo. Det representerer et markant brudd med den eksisterende strukturen og skalaen, og kan ikke anses som sedvanlig utvikling som naboer må akseptere uten videre. Fortetting i seg selv kan være vanlig, men den *måten* det foreslås gjort på her, med de ekstreme høyder og volum tett på eksisterende lav bebyggelse, er ikke det.

Videre anføres det at ulempen er "uturvande" (unødvendig). Det må stilles spørsmål ved om utbygger kan oppnå en rimelig utnyttelse av felt d-BFT1-7 uten å påføre eiendommene i d-BFR1 så store ulemper. Kunne de kommersielle og planmessige målene vært nådd med lavere byggehøyder, redusert BYA, og/eller en annen plassering av de mest voluminøse bygningene lenger øst i planområdet? Dersom det finnes alternative løsninger som reduserer belastningen på naboeiendommene uten uforholdsmessig kostnad eller ulempe for utbygger, vil den valgte løsningen som medfører stor ulempe, kunne anses som "uturvande". Kommunen har en plikt til å vurdere slike alternativer i planprosessen. Argumentet om at ulempen er "uturvande" forsterkes betydelig av Statsforvalterens gjentatte påpekninger om Hol kommunes store reserve av allerede godkjente, ubebygde fritidsboligtomter. Hvis kommunen ikke har et presserende behov for denne spesifikke, intensive fortettingen på d-BFT4 på grunn av tilgjengelige alternativer, blir det vanskeligere å forsvare de alvorlige ulempene dette påfører naboene som "nødvendige".

Det er viktig å understreke forholdet mellom Grannelova og Plan- og bygningsloven (PBL). Selv om et tiltak skulle bli godkjent etter PBL og få byggetillatelse, innebærer ikke dette automatisk at tiltaket er lovlig etter Grannelova § 2. Rettspraksis viser at domstolene legger vekt på offentlige tillatelser, men de er ikke avgjørende. Dersom planmyndigheten ikke i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt de privatrettslige ulempene for naboene, eller dersom ulempene er spesielt betydelige og kanskje unødvendige, kan Grannelova § 2 likevel gi grunnlag for krav om retting eller erstatning, selv om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Det faktum at kommunen i SkiGeilo Lodge-saken aksepterte justeringer av byggehøyder som følge av nabobekymringer, viser en anerkjennelse av at slike konsekvenser er relevante og kan begrunne endringer i planene. Dette styrker argumentet for at tilsvarende alvorlige konsekvenser for d-BFR1 må tillegges betydelig vekt og kan overskride tålegrensen etter Grannelova. Dette høringsinnspillet har som formål å belyse disse ulempene tidlig i prosessen, slik at de kan hensyntas fullt ut i den videre planleggingen og den endelige reguleringsplanen, og dermed unngå fremtidige konflikter.

6.5 Planfaglige argumenter mot omfanget av utbyggingen

Utover de juridiske vurderingene etter Grannelova, er det flere planfaglige og andre hensyn som taler mot den foreslåtte økningen i utnyttelse av d-BFT4.

- **Områdets Karakter og Landskapspåvirkning:** Felt d-BFR1 kjennetegnes av en homogen og etablert struktur med tradisjonell, lavmælt fritidsbebyggelse bestående av 1-etasjes hytter. Felt d-BFT4 grenser direkte til dette området. Å introdusere bygningsvolumer på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av d-BFT4 vil skape en brutal og uharmonisk visuell kontrast, spesielt sett i sammenheng med den lavere fritidsbebyggelsen i d-BFR1, som i hovedsak er orientert med oppholdsrom og uteplasser mot nord/nordøst og dermed direkte mot den planlagte utbyggingen. Det vil fundamentalt endre området karakter fra et relativt åpent og lavmælt hytteområde til et område dominert av store, tettliggende bygg. Dette strider mot grunnleggende prinsipper for god steds- og landskapstilpasning, som også er reflektert i Hol kommunes eget planverk.
- **Forholdet til kommunale føringer:** Den foreslåtte utbyggingen må vurderes nøye opp mot føringer i både gjeldende og kommende overordnet planverk for Hol kommune, spesielt Kommuneplanens Areadel (KPA). Utkastet til KPA 2024-2036 understreker at bebyggelse skal utformes slik at den "underordner seg landskapet" og at materialbruk, form og farge skal "harmonisere med omkringliggende bebyggelse". Den foreslåtte skalaen i d-BFT4 fremstår som direkte i konflikt med disse prinsippene. Det nye utkastet til KPA 2024-2036 inneholder flere relevante bestemmelser og målsettinger:
 - *Byggehøyder:* Som nevnt, opererer KPA-utkastet med en norm på 5,5 meter for spredt fritidsbebyggelse. Selv om d-BFT4 er et konsentrert område, fremstår 15 meter som en ekstrem høyde i direkte naboskap til 1-etasjes hytter. Kommunen må vurdere om dette er forenlig med god planleggingspraksis og intensjonene bak høydebestemmelser i slike sensitive områder.
 - *Fortetting:* KPA 2024-2036 og tilhørende strategier prioriterer fortetting, men dette må skje på en måte som ivaretar bokvalitet og eksisterende strukturer. Den foreslåtte fortettingen i d-BFT4 virker å prioritere maksimal utnyttelse fremfor kvalitet og tilpasning. Dette står også i kontrast til den store reserven av allerede godkjente enheter.
 - *Landskapskvaliteter og Estetikk:* KPA stiller krav om landskapstilpasning, harmonisering med omgivelser, og begrensning av visuell dominans. Bygg på 15 meter i denne konteksten vil være visuelt dominerende og bryte med disse prinsippene.
 - *Hensyn til eksisterende bebyggelse:* Det er et grunnleggende prinsipp i arealplanlegging at nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte planen for d-BFT4 synes i liten grad å ivareta dette hensynet overfor d-BFR1. Det observeres en mulig spenning mellom kommunens overordnede mål i KPA og de konkrete løsningene som tillates i detaljreguleringer, slik det også ble sett i SkiGeilo Lodge-saken. Det er avgjørende at KPA-målene gis reell vekt i behandlingen av d-BFT4.

6.6 Andre vesentlige ulemper

I tillegg til tap av utsikt og lys, vil den foreslåtte utbyggingen medføre andre betydelige ulemper:

- *Redusert Privatliv/Økt Innsyn:* Leilighetsbygg på opptil 15 meter vil uunngåelig gi betydelig innsyn ned på våre private utearealer og inn i våre hytter, noe som dramatisk reduserer opplevelsen av privatliv.
- *Økt Lys- og Støyforurensning:* En konsentrert bebyggelse med potensielt mange utleieenheter vil generere mer lysforurensning fra vinduer og utebelysning, som vil være sjenerende i mørketiden og i strid med KPA-utkastets føringer om begrenset og skjermet belysning, spesielt i fjellområder. Det må også forventes økt støy fra generell aktivitet, trafikk, og tekniske installasjoner (ventilasjon etc.), noe som forringer roen som er en viktig kvalitet ved en fritidsbolig.

7 Innlemming av eldre reguleringsplaner (PlanID

4023, 4029, 4099)

Varslingsbrevet og referatet fra oppstartsmøtet med SkiGeilo indikerer at tre eldre reguleringsplaner (PlanID 4023 "Turistutbygging Vestlia Vest" fra 1992, PlanID 4029 "Vestlia Vest del 1 felt H2/TB" fra 1994, og PlanID 4099 "Reguleringsplan Økle hyttegrend" fra 2005) skal innarbeides i den reviderte områdeplanen. Dette reiser betydelig bekymring. Eldre reguleringsplaner kan inneholde utdaterte bestemmelser og tillate en utnyttelse og utforming som ikke er i tråd med dagens krav til miljøhensyn, landskapstilpasning, og bærekraftig utvikling, slik disse er nedfelt i nyere lovverk (NML), nasjonale føringer (SPR), og kommunens eget oppdaterte planverk (KPA-utkast, KDPN).

Det er en risiko for at innlemmingen av disse eldre planene kan fungere som en "bakdør" for ytterligere, mindre synlig foretting, dersom de ikke underlegges en grundig revisjon og tilpasning til dagens standarder. Kommunen har signalisert at de vil utarbeide forslag til nye reguleringsbestemmelser for disse områdene. Det er kritisk at denne prosessen skjer med full transparens, medvirkning fra berørte parter, og en grundig konsekvensvurdering av hva innlemmingen og eventuelle nye bestemmelser faktisk innebærer med hensyn til totalt utbyggingspotensial, trafikkgenerering, belastning på infrastruktur og miljøpåvirkning. Disse eldre planområdene må ikke bli en "trojansk hest" for ytterligere uønsket utvikling uten tilstrekkelig offentlig innsyn og kontroll.

8 Oppsummering og konklusjon

8.1 Oppsummering og konklusjon

Sameiet Vestlia hyttetun, på vegne av eierne av fritidsboligene i Bakkestølvegen 107-131 (felt d-BFR1), uttrykker med dette en sterk og velbegrunnet bekymring og formell innsigelse mot de planene som er signalisert for innslagspunkt for rekkefølgekrav, økning av BYA, en økning i antall enheter i områdeplanen og bygging på d-BFT4 gjennom varselet om oppstart av detaljregulering innenfor Områderegulering Vestlia Reiselivsområde (PlanID 4181). Som grunneiere og eiere av fritidsboliger vil vi bli sterkt berørt av alle de foreslåtte endringene. Spesielt gjelder dette bygging på d-BFT4 og tillatte byggehøyder på opptil 15 meter i den nord-vestlige delen av feltet, rett fremfor våre eiendommer, samt den planlagte nedbyggingen av et verdifullt myrområde.

En utbygging i tråd med disse signalene vil, etter vår samlede vurdering, påføre våre eiendommer urimelige og unødvendige ulemper i form av vesentlig tapt utsikt mot nord/nordøst, betydelig forringede lysforhold, økt innsyn, ødelagt myr, og en generell forringelse av områdets etablerte karakter og våre eiendommers bokvalitet og verdi. Dette representerer et sannsynlig brudd på Grannelova § 2 og er ikke i tråd med anerkjente prinsipper for god og hensynsfull arealplanlegging. Videre står de signaliserte planene i direkte konflikt med:

- Forutsetningene i den nylig vedtatte Områdereguleringsplan 4181 med formål om å skape destinasjonsutvikling av området, ikke kun salg av fritidsenheter.
- Overordnede prinsipper for landskapstilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Sentrale bestemmelser og intensjoner i Hol kommunes eget utkast til KPA 2024-2036, spesielt vedrørende vern av myr og byggehøyder.
- Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsbasert forvaltning, føre-var og bevaring av økosystemer.
- Nasjonale føringer for bærekraftig arealforvaltning og vern av natur.
- Statsforvalterens dokumenterte bekymringer knyttet til Hol kommunes store arealreserve for fritidsbebyggelse og kritiske mangler i infrastrukturkapasitet, spesielt for avløp. Behovet for en så

aggressiv fortetting på dette spesifikke, sårbare stedet er ikke overbevisende dokumentert, noe som gjør de alvorlige negative konsekvensene for oss som naboer spesielt urimelige og unødvendige.

Vi anmoder Hol kommune om å ta våre bekymringer og de fremlagte argumentene på største alvor i det videre reguleringsarbeidet. Det er avgjørende at de konkrete tiltakene foreslått i punkt 1.3 i dette innspillet blir grundig vurdert og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for felt d-BFT4. Dette er nødvendig for å oppnå en balansert og bærekraftig løsning som kan ivareta både legitime utviklingsinteresser og det nødvendige hensynet til eksisterende beboere, etablerte bokvaliteter, verdifulle naturverdier og områdets helhetlige karakter.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for et møte med planmyndigheten og/eller kommunens politiske representanter for å utdype våre synspunkter og diskutere mulige konstruktive løsninger nærmere.

Styret i Sameiet Vestlia hyttetun