

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesrådet	16.04.2020	

Hol kommune - høring og offentlig ettersyn av områderegulering Vestlia reiselivsområde - høringsuttalelse

Fylkesrådets innstilling til vedtak

1. Fylkesrådet er positiv til videreutvikling av Vestlia og mener områdeplanen tar mange gode grep for å gjøre området attraktivt for besøkende – med en konsentrert utvikling med vekt på aktivitetstilbud både sommer og vinter, og bevertning, tjenesteyting og en dagligvarebutikk på området. Dette er positivt for reiselivsutvikling på Geilo. Dette må samtidig balanseres med andre viktige hensyn i og rundt planområdet.
2. Fylkesrådet er spørrende til konsekvensene av å legge opp til fritidsbebyggelse som er tilrettelagt for utleie (frivillig utleie) i stedet for å stille krav om varme senger/utleieenheter. Det anbefales at det gjøres en utredning av hvordan frivillig utleie av fritidsboligenheter har fungert i andre områder med tilsvarende grep, og at disse vurderingene blir førende for områdeplanen. Det er viktig for de næringsmessige ringvirkningene av utbyggingen at Hol kommune lykkes med å legge til rette for varme senger/utleie.
3. Fylkesrådet fremmer innsigelse til foreslått skianlegg vest i planområdet ved Økle og byggeområdene a-BAA1 samt deler av a-BFF1 og a-BFF2 med bakgrunn i at de er i strid med føringene for arealsone *fjell og annen utmark* i *Regional plan for Hardangervidda 2011-2025*, jfr. retningslinje for oppfølging av regionale villreinplaner i *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035*, og jfr. Plan- og bygningslovens § 5-4. Skianlegget og byggeområdet vil gå på bekostning av viktige naturverdier og villreinhensyn.
4. Fylkesrådet fremmer innsigelse til feltene vei c-f SV1, parkering c-SPP1, parkering c-SPP2, kombinerte byggeområder c-BFR01, c-BAA03, c-BAA04 c-BAA06, c-BAA08, del

av fritidsbebyggelse bBFR09, b-BFR10 og a-BFR5 som vurderes å komme i konflikt med myr, med bakgrunn i retningslinjene for skog- og fjellområder i *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035*, jfr. Plan- og bygningslovens § 5-4.

5. Fylkesrådet fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende vurdering etter § 12 i *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*, jfr. *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021* og jfr. Plan- og bygningslovens § 5-4. Innsigelsen kan løses gjennom at det gjøres en vurdering etter § 12 i vannforskriften. Det forutsettes at vurderingen følges opp i planen som helhet.
6. Fylkesrådet anbefaler at beiteskogen øst i planområdet ved Kirkevoll (nær trua naturtype) ivaretas. Fylkesrådet viser til retningslinjene i *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* om skog- og fjellområder.
7. Fylkesrådet er med bakgrunn i samferdsels hensyn positiv til at eksisterende kryss Bakkestølsvegen x Stølsvegen med tilhørende gang- og sykkelveg skal utbedres, og at det skal etableres rundkjøring på fylkesveg 40 ved dagens kryss Stølsvegen x Skurdalsvegen. Dette vil gi bedre trafikk løsninger i området. Fylkesrådet påpeker samtidig at dette går på bekostning av hensynet til dyrka mark, og er opptatt av at minst mulig dyrka mark berøres samtidig som at det sikres en god og trygg trafikkavvikling.
8. Fylkesrådet mener det bør sikres at stigningen inn mot/gjennom rundkjøringen er tilfredsstillende med hensyn til krav i håndbok N100. Fylkesrådet mener gang- og sykkelveglenka o_SGS1 ikke har en tilfredsstillende hensikt, og at den bør tas ut. Fylkesrådet støtter kommunens anbefaling om å stenge avkjørsel til Solli for å samle adkomster via ny rundkjøring, og mener dette bør sikres gjennomført i planen.
9. Fylkesrådet mener planen bør sikre tilrettelegging for bussholdeplasser som kan betjene området og bidra til å gjøre det attraktivt å velge kollektivt til og fra området.
10. Fylkesrådet fremmer innsigelse til felt a-BFR1 og a-BFR4 hvor det er foreslått fritidsbebyggelse, med bakgrunn i jordvern hensyn, jfr. *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* og nasjonal jordvernstrategi, jfr. Plan- og bygningslovens § 5-4. Fylkesrådet mener det er av vesentlig regional betydning å ivareta jordvern hensyn foruten områder hvor viktige samfunnsmessige hensyn tilsier at omdisponering kan være akseptabelt ut fra en helhetsvurdering. Innsigelsen kan løses ved at områdene reguleres til et LNFR-formål som ivaretar jordvern hensynet. Fylkesrådet mener området avsatt til blågrønn struktur (feltene a-G11 og a-G12) også bør få tilsvarende LNFR-formål for å trygge jordvern hensynet i størst mulig grad.
11. Fylkesrådet er positiv til at bygningsmiljøet og setervollen Uthusslåtta har fått hensynssone c, i tråd med fylkeskommunens tidligere innspill i planarbeidet.

12. Fylkesrådet stiller forutsetning om innarbeiding av reguleringsbestemmelser for undersøkelse av arkeologiske kulturminner – som redegjort for i saksfremlegget. Fylkesrådet har innsigelse til planforslaget for dette forholdet dersom det ikke innarbeides reguleringsbestemmelser som redegjort for her, jfr. Plan- og bygningslovens § 5-4 og Kulturminnelovens § 8, fjerde ledd.

Fylkesrådet ønsker dialog og samarbeid med Hol kommune om videre oppfølging av innsigelser og faglige råd til planen.

03.04.2020

Øyvind Solum

fylkesråd for planlegging og folkehelse

Bakgrunn for saken

Hol kommune har lagt ut områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde til høring og offentlig ettersyn. Det er innvilget utsatt høringsfrist for politisk behandling i saken.

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av Vestlia på Geilo. Vestlia er lokalisert omtrent 1,5-2 km sør for Geilo sentrum, på andre sida av Veslefjorden/Ustedalsfjorden. Området er i dag bebyggt med hotell/utleiehytter, hytter og skianlegg.

Det legges gjennom planen til rette for oppføring av konsentrert og frittliggende fritidsbebyggelse, samt hotell. Det åpnes for inntil 900 nye enheter. Det legges til rette for bevertning og tjenesteyting, samt en dagligvarehandel i området. Det legges opp til utvidelse av skianlegget både øst og vest for dagens anlegg, tilrettelegging for sykkelløyper samt infrastrukturtiltak som blant annet berører fylkesveg.

Planarbeidet ble påbegynt i 2012. I arbeidet med områdereguleringa er det gjort konsekvensutredninger av samfunn, landskap, naturmangfold, naturressurser, kulturminner og kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv. Det er også gjort en del analyser som eksempelvis trafikkanalyse. I utredningene er det vurdert konsekvenser for fagtemaene av tre ulike alternativer for byggeområder og alpinområder i tillegg til 0-alternativ. Det er alternativet med maksimal utbygging (alternativ C) som er valgt i områdereguleringa, med noen justeringer.

Byggeområdene er delt inn i delfelt med ulike rammer for hvor tett og stort man kan bygge, og hva man kan bygge. Den tyngste utbyggingen er lagt i sentrale områder øst for Vestlia resort og lavest i terrenget, i delområdene med feltkoder c-BAA og b-BAA. Dette er kombinerte områder hvor det er åpnet for fritidsbebyggelse, bevertning, tjenesteyting, skianlegg og parkering. I felter c-BAA er det i tillegg også åpnet for hotell og en dagligvarebutikk. Rundt dette og lenger opp i terrenget er det felter med fritidsbebyggelse. Her trappes tettheten og høyden ned. Over der igjen i terrenget er det lagt opp til frittliggende fritidsbebyggelse (hytter) med en lavere utnyttelse og høyde. For områdene er

det tenkt ski-in/ski-out, med to nye heiser og nye alpinnedfarter som går inn i hjertet av byggeområdene, herunder Kikutgondolen som skal binde sammen Kikut og Vestlia.

Et lignende utbyggingsmønster finner man vest for Vestlia resort i de nye byggeområdene der, men ikke fullt så tett og høyt. Her er det mest fritidsbebyggelse, men også et felt lengst vest satt av til kombinerte formål: fritidsbebyggelse, bevertning, tjenesteyting, skianlegg og parkering. Det er satt av blågrønn struktur mellom bebyggelsen som skal fungere som grønne korridorer/ferdselsårer. Øst for disse byggeområdene er det lagt opp til heis opp til Økle, og det er tenkt nye alpinnedfarter.

Det meste av nye byggeområder er omfattet av krav til detaljregulering, dvs. det kommer mer detaljerte føringer for utforming av områdene i detaljreguleringsplaner i etterkant.

Det er fra før av laget en kommunedelplan for Geilo (vedtatt 2010) hvor Vestlia inngår. I kommunedelplanen er det gitt en grovmaska arealdisponering for området. I hovedsak er planområdet avsatt til enten *aktivitetsområde/alpinområde* eller *reiselivsområde*, og det forutsettes nærmere avklaringer på reguleringsplannivå.

Fakta

Reiseliv og samfunnsmessige virkninger:

I arbeidet med områdeplanen er det gjort en utredning av de samfunnsmessige konsekvensene med vekt på økonomiske ringvirkninger av ulike alternativer for utbygging. Her er det blant annet vurdert mulige positive økonomiske konsekvenser for blant annet dagligvarehandel, detaljhandel og bevertning samt enkelte andre næringer med bakgrunn i beregninger for ulike typer besøkende og som følge av alternativer for utbygging på Vestlia. Det er også gjort rede for virkninger av mer kommunaløkonomisk betydning – som innvirkninger på kommunale helsetjenester. Fylkesrådet ser det som positivt at det er redegjort for disse konsekvensene, og mener det er viktig at kommunen gjør seg bevisst ringvirkninger for samfunnsutviklingen utover de rent næringsmessige aspektene av utbyggingen. Fylkesrådet er opptatt av at det er vurdert konsekvensene også for helse, beredskap og sikkerhet med hensyn til periodevis økning i antall mennesker som oppholder seg i området som følge av planlagt utbygging.

Fra et reiselivsperspektiv er det positivt at det legges opp til videreutvikling av Vestliaområdet, og at det er lagt opp til videreutvikling av skianlegget og utvikling av andre tilbud som bevertning og tjenesteyting, hotell og en dagligvarebutikk på området. Det legges også opp til en helårsutvikling av reiselivstilbudet med satsing på sykkeløyper. Dette kan styrke Vestlia og bidra til å gjøre destinasjonen Geilo mer konkurransedyktig mot andre reiselivsdestinasjoner i fjella. Denne type utvikling er også vektlagt i *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* for kommersielle destinasjoner. Det fremgår av konsekvensutredning for samfunn at reiseliv er den største næringen på Geilo. I tillegg kommer 'overrissing' til andre næringer som følge av turismen.

Det er lagt opp til at 70 % av enhetene i planområdet skal tilrettelegges for utleie. De er gitt arealformål *fritidsbebyggelse*, slik at utleie ikke er påkrevd etter plan- og bygningsloven. I sammenheng med dette er det gitt noen føringer på utforming slik at disse enhetene skal bli

attraktive for utleie. Det er gitt bestemmelser om at det skal være konsentrert fritidsbebyggelse/blokk. Det er stilt krav om at minst 80 prosent av enhetene tilrettelagt for utleie, skal ha en størrelse på minimum 30 og maksimum 100 m² BRA. For å legge til rette for utleie er det ellers tenkt at enhetene tilknyttes en felles booking- og serviceløsning.

I konsekvensutredningen for samfunn er det vist til at fritidsboligheter med utleieplikt er mindre attraktive salgsobjekter enn de som er uten utleieplikt. Det kan også være utfordringer med å håndheve utleieplikt i praksis. Det er samtidig uklart hva som er konsekvensen av dette grepet – om en frivillig ordning vil føre til stor grad av utleie eller om det vil føre til at enhetene i større grad blir typiske kalde senger. I hvilken grad man lykkes med å få til utleie har innvirkning på de næringsmessige ringvirkningene av utbyggingen. Det legges til grunn at fritidsbolig uten utleie i størst grad blir brukt i ferietid samt noe helg. Dette gir mindre midtuke trafikk i alpinanlegg o.l. enn ved utleie. Konsummønsteret beskrives også annerledes enn ved varme senger, med eksempelvis estimert mindre ringvirkninger for servering og detaljhandel. Det er viktig for næringsutvikling at man lykkes med å få til en stor andel varme senger og utleie.

Hol kommune har hatt prinsippvedtak om å åpne for fritidsbolig tilrettelagt for utleie utenom sentrumsområdet siden 2014. Det anbefales at det gjøres en utredning av hvordan grepet med frivillig utleie av fritidsboligheter har fungert i kommunen og andre steder, og at disse vurderingene blir førende for grepet i områdeplanen.

For å sikre gjennomføring av aktivitetstilbud som de østre alpinområdene i planen, kan det være hensiktsmessig å legge til rekkefølgekrav om dette i bestemmelsene, knyttet til utbygging av byggeområdene.

Naturmangfold og forholdet til regionale føringer:

I konsekvensutredninga for naturmangfold kommer det frem at utbyggingsalternativ C (valgte maksalternativ) samlet sett vurderes å få stor negativ konsekvens for naturmangfold. Naturverdier er berørt på ulike måter av planforslaget – dels gjennom nedbygging og dels gjennom at utbyggingen vil gi mer ferdsel og aktivitet som påvirker influensområdene til planen – blant annet et viktig våtmarksområde nord for planområdet med mange rødlistearter. I *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* legges det blant annet til grunn at kommunene gjennom sin arealplanlegging skal ivareta hensynene til: våtmarksområder med spesiell vekt på intakte myrområder slik at inngrep i disse områdene unngås, prioriterte arter, truede eller nær truede arter og utvalgte naturtyper eller truede og nær truede naturtyper. Det er også lagt til grunn at føringer i regionale planer for villreinområdene skal følges.

På bakgrunn av hensynet til naturverdier bør det velges et nedskalert utbyggingsalternativ.

Skianlegg/heis ved Økle og nordover samt tilgrensende byggeområder (felt a-BAA1 og dels feltene a-BFF1 og a-BFF2) er i strid med *Regional plan for Hardangervidda 2011-2025* og føringene for arealsonen *fjell og annen utmark*. Området som inngår i det regionale planområdet bør reguleres til et LNFR-formål som ivaretar hensynene her, kombinert med hensynssone c der det er hensiktsmessig. Avgrensningen er noe grovmaske i regionalplankartet. Denne arealsonen viser områder med stor landskaps-, natur- og friluftsverdi. I den vedtatte Hardangerviddaplanen åpner retningslinjene for arealsonen *fjell*

og annen utmark kun for at støler, driftshusvære og næringsbygg kan etableres og videreutvikles som ledd i dokumenterbar utmarksnæring, samt at det er tillatt med påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse.

Dette området har et mer uberørt preg i dag. I den nordre delen av foreslått nytt skianlegg og byggeområder er det et område med ospeskog som er vurdert å ha stor verdi for naturmangfold, i konsekvensutredning av dette fagtemaet. Området er særlig viktig for fuglearter. Det er også blant annet gjort observasjon av rødlistearten hare (nær trua art). Dette området berøres av alpinedrift og fritidsboligfelt. På toppen ved Økle er det videre kartlagte leveområder for villreinen, vinterbeite som er i sporadisk bruk.

I tillegg til å sikre områder med stor landskaps-, natur og friluftsverdi fungerer arealsonen *fjell og annen utmark* også som en buffersone mot nasjonalt villreinområde hvor villreinhensyn har hovedprioritet. Utbygging av en heis opp til Økle vil kunne føre til økt ferdsel og aktivitet videre inn i de nasjonale villreinområdene. Villreinen er en sky art som er sårbar for menneskelige påvirkninger. Økt ferdsel og aktivitet i leveområdet kan forstyrre villreinen slik at den får mindre beitetid, og det kan føre til at villreinen innskrenker eller endrer sin arealbruk. Samtidig med dette er det usikkerhet rundt hvordan klimaendringer vil påvirke matfatet og beiteområdene til villreinen. Norge er internasjonalt forpliktet til å ta vare på villreinen, og er det siste landet i Vest-Europa med viltlevende tundrarein.

Gjennom den vedtatte Hardangerviddaplanen er det gitt helhetlige avveieringer med hensyn til villrein, friluftslivsinteresser og næringsutvikling. I arbeidet med rullering av Hardangerviddaplanen er det ikke kommet innspill om å endre arealsoneringen for dette området. Dersom det åpnes for nedbygging med alpinanlegg, hytter/fritidsleiligheter, tjenesteyting og bevertning for dette området i arealsonen fjell og annen utmark, kan det få en uheldig presedensvirkning for andre bufferområder og svekke den regionale planen som styringsgrunnlag.

Myr:

Områder foreslått til nye byggeområder, veginfrastruktur samt parkeringsplass kommer i konflikt med myr.

I nordøst er det et kartlagt felt på omtrent 38 daa med myr. Dette vurderes å bli berørt av feltene vei c-f SV1, parkering c-SPP1 og c-SPP2, og kombinerte byggeområder c-BAA03, c-BAA04 c-BAA06. Litt lenger vest for dette er det et kartlagt felt på omtrent 10 daa med myr. Dette vurderes å bli berørt av del av fritidsbebyggelse bBFR09 samt b-BFR10. I nærheten av dette feltet er det kartlagt et felt på omtrent 8 daa med myr som vurderes å bli berørt av feltene kombinerte byggeområder c-BFR01, c-BAA08. Lenger vest er det kartlagt et myrfelt omtrent 19 daa som berøres av fritidsbebyggelse a-BFR5.

I tillegg til å kunne ha verdi for biologisk mangfold, kan myr ha en flomdempende og vannrensende effekt og er viktig i en klimasammenheng (myr binder opp karbon). Nedbygging går på bekostning av slike kvaliteter og vil føre til klimagassutslipp. Ut fra en generell vurdering bør myrområdene ivaretas og reguleres til et formål som ivaretar dette hensynet.

Deler av myrområdene (i nordøst) sammenfaller med den tidligere skytebanen hvor det er forurensede masser. I planen er det med bakgrunn i foreslått utbygging forutsatt opprydding

av området. Fylkeskommunen er på generelt grunnlag positiv til opprydding av forurensede masser. Fylkeskommunen ønsker en nærmere dialog om området med hensyn til opprydding i forurensningene og ivaretagelse av hensynet til myr.

Beiteskog:

Det er et område med beiteskog nordøst i planområdet, som foreslås nedbygget (av feltene c-BAA07, c-BAA12, c-BFR08 og c-BFR09). I konsekvensutredninga er området vurdert å ha middels verdi, med bakgrunn i at det ikke er funnet rødlistearter her. Beiteskog er imidlertid en nær trua naturtype i rødlista for naturtyper. Det anbefales at beiteskogen ivaretas og reguleres til et formål som ivaretar dette hensynet.

Friluftsliv og landskap:

Utbygging i henhold til planforslaget vil medføre økt press på arealer brukt til friluftsliv og noe nedbygging av områder brukt til friluftsliv. Nordøst og nordvest i planområdet er det delområder som er vurdert å ha stor verdi for nærmiljø/friluftsliv i konsekvensutredning av disse fagtemaene, som foreslås til utbyggingsformål.

Med hensyn til friluftsliv vurderes det ellers som positivt at det er satt av blågrønne strukturer som skal fungere som grønne korridorer og ferdselsårer mellom deler av byggeområdene og ut i omkringliggende områder. For byggeområdene som omfattes av krav til detaljregulering vil neste plannivå ta nærmere stilling til koblinger mot omkringliggende ikke bebygde områder/grønnstruktur.

Imidlertid er det i bestemmelsene for blågrønne strukturer åpnet for fritidsbebyggelse. Det skal ikke være motstrid mellom kart og bestemmelser. Det vises til veilederen *Reguleringsplanveileder* utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og redegjørelsen for arealformålet grønnstruktur, hvor blå/grønnstruktur inngår. Det vurderes at fritidsbebyggelse (om det menes private hytter o.l.) ikke er i tråd med dette arealformålet og vil gå på bekostning av hensikten med de blågrønne strukturene. 'Fritidsbebyggelse' bør tas ut av bestemmelse 4.15 punkt b.

Ellers vurderes det som positivt at det for byggeområdene er lagt opp til en nedtrapping av høyde og tetthet oppover i terrenget. Det må imidlertid påpekes at enkelte av områdene er noe bratte, særlig øverst i terreng i de vestre byggeområdene (frittliggende fritidsbebyggelse). Disse feltene er unntatt krav om detaljregulering. Her anbefales det at det tas spesielt hensyn til terrengtilpasning.

Vannmiljø:

Det vises til *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*. På generelt grunnlag vurderes det at når det gjennomføres tiltak i og rundt vassdrag bør det i tråd med vannforskriftens mål vurderes om tidligere bekkelukkinger kan åpnes. Ifølge forskriften skal vannforekomster beskyttes mot forringelse, og de skal dessuten forbedres og gjenopprettes slik at tidligere, skadelige tiltak ikke lenger står i veien for at vannforekomstens tilstand kan klassifiseres som god eller bedre. Det fremkommer ikke at hverken åpning, eller alternativer til bekkelukking er vurdert i planen. Det fremkommer heller ikke en konkret begrunnelse for foreslåtte bekkelukking.

Det vises til *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021*, som har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Dette er en regional føring som planarbeidet må forholde seg til. Ifølge vannforskriften skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes opp mot mulighet for å oppnå miljømålene, jfr. §§ 4 og 6 om miljømål og §12 om ny aktivitet eller nye inngrep. I utredningsgrunnlaget til Vestlia-planen er miljømål og dagens tilstand omtalt, i tillegg til at påvirkningene er konsekvensvurdert fra liten negativ til middels/stor negativ konsekvens, avhengig av hvilket alternativ som legges til grunn. Det fremkommer imidlertid ikke av plangrunnlaget at det er gjort en vurdering av om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse. Med bakgrunn i dette fremmes innsigelse til planforslaget.

Tiltak i vann og vassdrag skal behandles etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Søknad kan sendes til Viken fylkeskommune. Fylkeskommunen kan imidlertid allerede nå å informere om at det sannsynligvis ikke vil bli gitt tillatelse til bekkelukking.

Jordvern:

Planforslaget berører dyrka mark. Det vises til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* og nasjonal jordvernstrategi, som vektlegger ivaretagelse av dyrka mark. Det er viktig for matsikkerheten at dyrka mark ivaretas. Det vurderes at ivaretagelse av dyrka mark er av vesentlig regional betydning, foruten områder hvor viktige samfunnsmessige hensyn tilsier at omdisponering kan være akseptabelt etter en helhetsvurdering.

Det er et område ved Uthusslåtta (vest for Vestlia resort) hvor det er kartlagt et område med dyrka mark som er innmarksbeite. Deler er foreslått regulert til blågrønn struktur (felt a-G11-12) med hensynssone c, og deler til byggeområde (felt a-BFR1 og a-BFR4). Områdene kartlagt som dyrka mark er hhv. 5,7 og 7,1 daa. Området på 5,7 daa berøres av fritidsboligfeltene. I kartlaget *Verdiklasser basert på AR5 og DMK* er det anslått at jorda har verdiklasse 2 – middels verdi. Områdene bør reguleres til et LNFR-formål som sikrer ivaretagelse av jordvern hensynet.

Det er også dyrka mark som berøres ved utbygging av rundkjøring i krysset fv.40 Skurdalsvegen – Stølsvegen, tre jorder på hver side av krysset. Disse jordene ligger inneklemt mellom bebygde områder og er tidligere omdisponert til byggeområder. Jordene som berøres er hhv. 2,8 daa, 6,2 daa og 20 daa. De to siste er kartlagt som fulldyrka jord i NIBIO Kilden – kartlag AR5. For kartlaget *Verdiklasser basert på AR5 og DMK* er det anslått at jorda har verdiklasse 2 – middels verdi, med unntak av jordet på 6,2 daa som er anslått å ha stor verdi. Ut fra et jordvernperspektiv vurderes det som uheldig at den dyrka marka omdisponeres. Med bakgrunn i at områdene tidligere er avsatt til byggeområder og utbygging av rundkjøring er viktig for å sikre en god og trygg trafikkavvikling vurderes det imidlertid som akseptabelt i dette tilfellet.

Samferdselsfaglige hensyn:

Utbygging vil påvirke vegnettet i influensområdet til planen. Trafikken er sesongbetont og det kan tidvis være utfordringer i forbindelse med trafikkavvikling. Av fylkeskommunalt vegnett berøres fylkesveg 40. Fra et samferdselsfaglig perspektiv er det positivt at eksisterende kryss Bakkestølsvegen x Stølsvegen med tilhørende gang- og sykkelveg skal utbedres, og at det skal etableres rundkjøring på fylkesveg 40 ved dagens kryss Stølsvegen x Skurdalsvegen (fv. 40).

Dette er sikret med rekkefølgekrav. Fra et samferdselsfaglig perspektiv bør det avsettes større areal til vegformål utenfor regulert rundkjøring, spesielt med tanke på midlertidig riggområde. Fylkeskommunen mener at å tillate en stigning inn mot/gjennom rundkjøringen på 6 % er for mye. I Håndbok N100 står det at «Gjennom rundkjøringen, og en lengde av tilfarten inn mot vikelinja som tilsvarer lengden på dimensjonerende kjøretøy, bør stigningen ikke overstige 3 %». Vi forutsetter at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Det er uklart hva som er hensikten med gang- og sykkelvegen (o_SGS1) som føres til fylkesvegen ved rundkjøringen uten videre tilknytning. Kryssing av fylkesvegen fra planområdet bør skje ved allerede etablert krysningspunkt ved dagligvarebutikken (Sparbutikken) lenger nord. o_SGS1 bør tas ut av planforslaget.

Det opplyses at kommunen anbefaler/ønsker at avkjørsel til Solli stenges og kobles på Bakkestølsvegen. Denne vurderingen støttes. Det vil være positivt å sanere avkjørsler som kan kobles på internveger som er tilknyttet rundkjøringen. Viser også her til avkjørsel til Sparbutikken som er stengt, hvor ny atkomst er tilkoblet rundkjøringen. I tillegg vil det å stenge avkjørselen til Solli frigjøre areal til potensiell bussholdeplass, se avsnitt nedenfor. Stenging av avkjørsel til Solli må sikres gjennomført i rekkefølgekravene før byggetillatelse innenfor planområdet sammen med resten av infrastrukturen på fylkesvegen.

Det er positivt at det er tilrettelagt for shuttlebuss mellom sentrum, hoteller og skianlegg. Imidlertid kommer det ikke tydelig frem av planforslaget hvordan det skal tilrettelegges for kollektivreiser utover dette. Det er ikke lagt opp til bussholdeplasser i tilknytning til planområdet for langdistansebusser. Det vurderes at det ville blitt mer attraktivt, og enklere for besøkende å velge kollektivt dersom det etableres bussholdeplasser i tilknytning til planområdet. Det anbefales at det etableres bussholdeplasser i begge retninger på hver side av eksisterende opphøyd gangfelt ved Sparbutikken, sideforskjøvet, slik at besøkende kan krysse fylkesvegen bak bussen for å komme til og fra planområdet/butikken. Plassering av bussholdeplasser og eventuell tilpasning/flytting av opphøyd gangfelt må vurderes med tanke på arealer og trafiksikkerhet. Ved å etablere bussholdeplasser her vil også eventuelle shuttlebusser eller andre rutebusser kunne dra nytte av å stoppe i nærheten av planområde og/eller dagligvarebutikk. Bussholdeplassene må også sikres opparbeidet i rekkefølgekravene før byggetillatelse innenfor planområdet sammen med resten av infrastrukturen på fylkesvegen.

På bakgrunn av ovennevnte forhold bør planområdet utvides til å inkludere større areal utenfor rundkjøringen, stenging av avkjørsel til Solli, samt foreslåtte bussholdeplasser og krysningspunkt ved Sparbutikken. I tillegg må det nevnes at tekniske planer må godkjennes av Viken fylkeskommune (ikke Statens vegvesen), og gjennomføringsavtale inngås før tillatelse til tiltak på/ved fylkesvegen.

Hensyn til nyere tids kulturminner:

Uthusslåtta, gbnr 66/1 er en relativt stor stølsvoll, beliggende i en slak nordvendt li. Det er tre stølshus på vollen: Et fjøs, ei stølsbu og ei stor løe. Alle bygningene er i bindingsverk. Stølsbua har tradisjonell planløsning. Bygningene er oppført mellom 1920 og 1950. Opprinnelig var Uthusslåtta en støl under øvre Uthus. Det var fast bosetting på Uthusslåtta fra 1858, da det bodde husmannsfolk her. Senere ble den brukt som heimstøl.

Uthusslåtta har middels/høg verneverdi. Vollen er i hovedsak uendret og husene er autentiske. Bygningene er et godt eksempel på stølshus fra denne perioden. Det anbefales at de tre seterbygningene på Uthusslåtta markeres med tykk strek i plankartet. Det er positivt at fylkeskommunens tidligere anbefaling om at stølsvollen blir lagt som hensynssone c vern av kulturmiljø er tatt til følge.

Under reguleringsbestemmelsenes punkt 4.15 bokstav b), bør blågrønt areal G02, G11 og G12 fjernes fra teksten. Disse to områdene gjelder vernesonene H570, og bestemmelsen under punkt 4.15 er i motstrid med bestemmelsene for hensynssone H570 som styrer hva som er tillatt for områdene.

Hensyn til arkeologiske kulturminner:

Innenfor planområdet er det registrert til sammen 36 kulturminner, ett gravminne, to jernvinner og 33 kullgroper. Disse kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven, lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 4 første ledd. Planforslaget er i konflikt med flertallet av de registrerte kulturminnene, til sammen 29 kullgroper.

I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Fylkeskommunen er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 andre ledd.

Det vises til vedlegg om vilkår for dispensasjon. Det vurderes at reguleringsplan for Vestlia reiselivsområde kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen realiseres:

Følgende tekst må tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, kullgropene, id 136102, 62473, 89458, 89271-6, 89271-5, 39905, 89271-7, 89271-2, 89271-3, 160264, 136048, 89271-4, 89271-8, 89271-9, 89271-10, 89271-11, 75615, 10555, 89329-1, 89329-2, 89327-5, 89327-6, 89327-8, 89327-7, 89327-3, 160409, 160259, 89327-1 og 89327-2 som er markert som bestemmelsesområde nr. #1 - #29. i plankartet.

Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Vilkår for dispensasjon:

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. **Dersom kommunen ikke innarbeider ovennevnte tekst i reguleringsbestemmelsene skal fylkeskommunens uttalelse her forstås som en innsigelse til planforslaget.**

Ved regulering av vern av kullgropen underlagt bestemmelsesområde #6, må denne tegnes som en båndleggingszone, H730 (båndlagt etter kulturminneloven). Sone H730 dekkes opp av reguleringsbestemmelsene under punkt 5.4.1.

Problemstillinger og alternative løsninger

Reiseliv:

- Tilrettelegging for varme senger/utleie i planområdet – det bør gjennomføres en evaluering av grepet *fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie* for å få et godt vurderingsgrunnlag i arbeidet med områdeplanen

Naturverdier:

- Utbygging som foreslått i planen kommer i konflikt med ivaretagelse av områder med naturverdier i planområdet og oppfølging av regionale føringer for dette. Det bør velges et nedskalert utbyggingsalternativ og områdene/tiltakene skianlegg vest i planområdet ved Økle og byggeområdene a-BAA1 samt deler av a-BFF1 og a-BFF2, samt feltene som berører myr og beiteskog bør reguleres til relevante formål som ivaretar områdene

Dyrka mark:

- Planforslaget kommer i konflikt med jordvernhensyn.

Vannmiljø:

- Planforslaget mangler konkret vurdering etter § 12 i *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*

Kulturminnehensyn:

- Det er nødvendig at det innarbeides reguleringsbestemmelser for undersøkelse av arkeologiske kulturminner som planforslaget er i konflikt med

Vurdering

Planen er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften.

Det er gjort et grundig planarbeid, og det vurderes at det gjøres mange gode grep i planen med hensyn til reiselivsutvikling. Imidlertid er det usikkerhet rundt hva som blir konsekvensene av å åpne for fritidsbebyggelse fremfor å stille krav om utleie/varme senger. Det anbefales at det gjøres en utredning av hvordan grepet med frivillig utleie av fritidsboligenheter har fungert i andre områder med tilsvarende grep, og at disse vurderingene blir førende for områdeplanen. Det er viktig for de næringsmessige ringvirkningene at Hol kommune lykkes med å legge til rette for varme senger/utleie.

Hensynet til reiselivsutvikling må samtidig balanseres med andre viktige hensyn i planområdet. Jordvernhensyn bør sikres ivaretatt ved Uthusslåtta og det bør fremmes innsigelse til utbygging i strid med dette. På bakgrunn av hensynet til naturverdier bør det

velges et nedskalert utbyggingsalternativ. Det bør fremmes innsigelser til foreslått utbygging i strid med *Regional plan for Hardangervidda 2011-2025* og utbygging som berører myr. Det anbefales at beiteskogen øst i planområdet ivaretas, også med hensyn til friluftslivsverdier. Her må det nevnes at kommunedelplanen fra 2010 fra før av har avsatt planområdet til reiselivsområde og aktivitets- og alpinområde. Her gis det imidlertid en grovmaske arealdisponering av området som forutsettes nærmere avklart på reguleringsplannivå.

Med hensyn til vannmiljø bør det fremmes innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende konkret vurdering etter § 12 i *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*.

Det er ellers nødvendig at det innarbeides reguleringsbestemmelser for undersøkelse av arkeologiske kulturminner som planforslaget er i konflikt med, og det bør stilles forutsetning om dette.

Det vises ellers til øvrige faglige råd i saken.

Konsekvenser

Planen kan få positive konsekvenser når det gjelder reiselivsutvikling og næringsutvikling. Planforslaget vurderes derimot å få negative konsekvenser for naturverdier. Planforslaget kan komme til å gi økte klimagassutslipp.

Vedtakskompetanse

Fylkesrådet forvalter fylkeskommunens innsigelsesmyndighet.

Vedlegg:

- 1 Vedlegg 1 - Hol kommune - Vestlia reiselivsområde - tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner
- 2 Vedlegg 2 Uttalelse til søknad om dispensasjon etter kml 8 4. Områderegulering - Vestlia reiselivsområde gnr 64 498 mfl - Hol kommune - Viken fylke