



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/3314-9
Saksbehandler: Guttorm Edman
Jørgensen

Detaljregulering for Holmshovda - Dr. Holms Hotel

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
80/21	Utvalg for plan og utvikling	10.11.2021
39/23	Utvalg for plan og utvikling	08.06.2023
54/23	Kommunestyre	15.06.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Holmshovda.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 80/2021 i møte den 10.11.2021

Behandling

Brev fra Advokatfirmaet Lund & Co Da, mottatt 09.11.2021, ble sendt til alle medlemmer i utvalg for plan og utvikling 09.11.2021, på e-post.

Elin Solveig Bondli Lauvrud (Sp) fremmet omforent utsettingsforslag.

Saken utsettes til saken om «strøkssevitutten» er endelig rettslig avklart.

Votering:

Omforent utsettingsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken ble utsatt.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 39/2023 i møte den 08.06.2023

Behandling

E-post med brev fra SkiGeilo Utvikling AS ble sendt på e-post til alle utvalgsmedlemmer i Utvalg for plan og utvikling den 07.06.23.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Elin Solveig Bondli Lauvrud

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Holmshovda.

Kommunestyre har behandla sak 54/2023 i møte den 15.06.2023

Behandling

Saksordfører: Elin Solveig Bondli Lauvrud

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 20 mot 1 (1V)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Holmshovda.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

Vedlegg

- 1 02112021 Plankart-A2-Holmshovda**
- 2 Bestemmelser Holmshovda_02.11.2021**
- 3 Planbeskrivelse Holmshovda endelig sept2021.pdf**
- 4 Vedlegg 1. Merknadsskjema**
- 5 Vedlegg 2. Merknader**
- 6 Vedlegg 3. VA Tiltaksnotat**
- 7 Vedlegg 4. ROS-analyse**
- 8 Vedlegg 5. Skredfareutredning_Signert_15.06.21**
- 9 Vedlegg 6. NVE trekker innsigelse**
- 10 Vedlegg 7. Tegningshefte 28.10.20**
- 11 Vedlegg 8. A10-55 Soldiagram**
- 12 Vedlegg 9. A10-34 Snitt E Siktlinjer ny**
- 13 Vedlegg 10. A503 Visualisering fra Holmsvegen ny**
- 14 Vedlegg 11. A504 Visualisering fra Montebello ny**
- 15 Vedlegg 12. Notat vedrørende servitutt**
- 16 Vedlegg 13. Saksutskrift 3.12.20**
- 17 Vedlegg 14. Saksutskrift 13.8.20**
- 18 Vedlegg 15. Utbyggeravtale signert**
- 19 Vedlegg 16. Brev til Hol kommune Lund & Co**
- 20 VA. GH001**
- 21 VA. GH002**
- 22 VA. GH003**
- 23 VA. GH004**

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Vedlegg 1. Merknadsskjema
Vedlegg 2. Merknader i sin helhet
Vedlegg 3. VA-tiltaksnotat m/vedlegg GH001-GH004
Vedlegg 4. ROS-analyse
Vedlegg 5. Skredfareutredning
Vedlegg 6. Brev NVE trekker innsigelse
Vedlegg 7. Tegningshefte
Vedlegg 8. Soldiagram

Vedlegg 9. Siktelinjer ny
Vedlegg 10. Visualisering fra Holmsvegen ny
Vedlegg 11. Visualisering fra Montebello ny
Vedlegg 12. Notat vedrørende servitutt
Vedlegg 13. Saksutskrift 1. gangs behandling, 13.08.2020
Vedlegg 14. Saksutskrift 1. gangs behandling, 03.12.2020
Vedlegg 15. Signert avtale om fellesgodefinansiering
Vedlegg 16. Brev fra Advokatfirma Lund & CO DA, 29.10.2021

Dokument i saken

Se dokumentoversikt i 360 og Elements.

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Timrehaugvegen 2 AS
Plankonsulent: Sweco Norge AS
Beliggenhet: 64/735 m.fl. nord og vest for Dr. Holms Hotel
Planareal: 9,3 daa.

Hovedinnhold: Tilrettelegge for konsentrert fritidsbebyggelse, samt fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, hotell/overnatting og bevertning innenfor felt H/T8 i reguleringsplan for Geilohovda S1.

Området er i dag ubebygget og ligger utenfor kjerneområde for turistbedrift, jf. prinsippvedtak K-29/14 om «varme og kalde senger». Det er her åpnet for at reiselivsområder og regulerte næringsarealer til turistbedrift skal kunne regulere om til fritidsformål tilrettelagt for utleie.

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i utvalg for plan og utvikling 13.08.2020, sak 55/20. Utvalget vedtok da følgende:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Holmshovda ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- *Utnyttelsesgraden reduseres i tråd med overordnet reguleringsplan for Geilohovda S1. Total BRA for BFK1 og BFK2 skal ikke overstige 1200 m².*
- *Mønehøyden for BFK1 og BFK2 reduseres til maksimalt 7 meter i tråd med overordnet reguleringsplan for Geilohovda S1.*
- *Det tilføres til reguleringsbestemmelsens pkt. 2.2: Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter skal opparbeiding og rydding av ny skiløypetrasé gjennom planområdet være utført.*

ROS-analysen: Det konkretiseres avbøtende tiltak og oppfølging for ekstrem nedbør og overvann. Dersom det er behov for avbøtende tiltak skal det sikres i bestemmelsene.»

Planforslaget ble tatt opp til ny 1. gangs behandling den 3.12.20 i sak 92/20. Utvalget vedtok da å legge planen ut på offentlig ettersyn. Følgende endringer var gjort fra det første planforslaget var oppe til behandling:

- *Lagt til rette for en total utnyttelse på 1200 m² BRA i tråd med Geilohovdaplannen.*
- *Lagt til rette for en maksimal mønehøyde på 7 m i tråd med Geilohovdaplannen.*
- *Inntatt rekkefølgekrav om at skiløype/turtrase skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boenheter.*
- *Formål for det nedre feltet endret fra konsentrert fritidsbebyggelse i opprinnelig forslag til kombinert formål (hotell/overnatting, fritidsbebyggelse og bevertning), hvor det i henhold til oppdaterte reguleringsbestemmelser tillates hotellrom i kjelleretasje direkte knyttet til eksisterende hotell på gnr/bnr 64/476.*

- *Parkeringsbehovet dekkes innenfor planområdet.*
- *Lagt opp til at maksimalt 50 % av målbart BRA for formålene BFK og BKB1 kan etableres som fritidsboliger, mens minimum 50 % kan etableres som fritid tilrettelagt for utleie. Dette i tråd med fordelingsnøkkelen i Geilohovdplanen, som angir at minimum 50 % skal være næring (hotell/appartement/motell/hytteanlegg), som i henhold til prinsippvedtaket kan gjøres om til fritid tilrettelagt for utleie, og maksimum 50 % fritid.*

Planen lå ute på offentlig ettersyn i perioden 9.12.20 – 1.2.21. Det kom totalt inn 33 merknader til planforslaget, hvorav 29 av disse var fra private parter.

En resymé av innholdet i de innkomne merknader fra private parter med tilhørende vurdering og kommentarer fra plankonsulent og rådmannen, samt en vurdering av merknadene fra offentlige høringsmyndigheter er gitt i eget vedlegg. Alle Merknadene er også i sin helhet vedlagt saken.

Etter at planen ble 1. gangs behandlet og lagt ut på offentlig ettersyn er det gjort noen justeringer i samråd med plankonsulent. Følgende justeringer ble gjort:

- Ny bestemmelse om maksimal kotehøyde for å sikre maksimal høyde i tillegg til mønehøydebestemmelsen, da terrenget fylles opp.
- Område BKB2 og BKB3 tatt ut av planforslaget da det ikke planlegges tiltak her. Plangrensen er lagt i grensen for formålet veg SV1.
- Byggegrensen mot Dr. Holms i øst i felt BKB fjernes. Dette for å sikre terrassen til Dr. Holms og undergang mellom Dr. Holms og nybygget.
- Ny bestemmelse om at overvann skal håndteres på innenfor planområdet etter avklaring med kommunen.
- Ny bestemmelse om at møneretningen bør følge illustrasjonsplanen som svar på merknad fra fylkeskommunen.
- Vegbredde på det smaleste satt inn på plankart

I tillegg er det lagt inn nye illustrasjoner og snitt som synliggjør og illustrerer dimensjonene for ny bebyggelse bedre og kotesetter høydeforskjellene fra Montebello og det nye prosjektet.

I etterkant har administrasjonen også gitt tilbakemelding som har medført at følgende justeringer innarbeidet i endelig planforslag:

- Minste vegbredde (veg SV1) økt fra 3,5 til 4 meter på plankart. Dette er standard for nye veger i reguleringsplan og minstekravet for evt. kommunal overtakelse av veg. Administrasjonen ønsket dette regulert inn for evt. fremtidig opparbeiding av eksisterende veg.
- Snuhammer sikret juridisk. Av trafikkhensyn er det viktig at større biler, som renovasjonsbiler, sikres tilstrekkelig plass for å snu i planen.
- Innarbeidet bedre ordlyd i bestemmelsens punkt 4.1.1 så det kommer klart frem at bebyggelse skal opparbeides fra formålet Turdrag og ikke komme i konflikt med skiløype.
- Innarbeidet egen bestemmelse om parkeringsanlegg, punkt 3.14, i stedet for å vise til bestemmelsen i annen plan.

Forhold til overordnet plan

Planområdet ligger i kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 25.06.2010, under arealformål alpin og aktivitetsområde. Planområdet ligger også i arealsone 2, fritidsformål tilrettelagt for utleie, jf. prinsippvedtak om varme/kalde senger i sak K-5/14.

Gjeldende plan er Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 24.01.05, hvor det er krav om bebyggelsesplan for planområdet, regulert til felt H/T8 – område for appartement/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse, hvorav fritidsbebyggelse skal være minst 50 % næring (m² T-BRA). Bebyggelsesplanen tilsvarer detaljreguleringsplan etter dagens plan- og bygningslov og overordnede rammer er fastsatt i fellesbestemmelsenes § 2 og § 5 for området.

Utnyttelsen for området er her satt til en total BRA på 1200 m² og en mønehøyde på maksimalt 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For utdypende informasjon om reguleringsstatus og forhold til overordnede plan vises det til planbeskrivelsen.

Miljøkonsekvenser

Nye vurderinger for området er gjort i samsvar med naturmangfoldloven og tiltaket anses å ha liten negativ konsekvens for biologisk mangfold. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Planområdet er i hovedsak dekket av vegetasjon som er typisk for nordboareal/subalpin sone. Terrenget heller ned mot Geilo stasjon og sentrum. Området er registrert som uproduktiv skog og jorddekt fastmark iht. NIBIO database. Det foreligger heller ingen registreringer av viktige eller utvalgte naturtyper, jf. nml § 52. Det er ingen registreringer av rødlistearter i Artsdatabanken. Planområdet er lett tilgjengelig og det er liten usikkerhet knyttet til kunnskapen om naturmangfoldet. Miljøkonsekvensene av utbygging av området er også vurdert i tidligere planprosesser.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Området skal tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Kommunal forskrift sikrer at nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen. Det er utarbeidet et tiltaksnotat som blant annet viser håndtering av overvann og tilknytningspunktet. Planlagt vannledning fram til brannvannsuttak er tenkt overtatt til kommunal drift. Det er i planforslaget ikke lagt opp til at øvrig VA er tenkt overtatt til kommunal drift med mindre dette er ønskelig av kommunen. Administrasjonen legger til grunn at hvilken del av VA-anlegget kommunen skal overta, skal skje i samsvar med kommunal forskrift, og at avtaler mellom utbygger må utarbeides og signeres før arbeidet med VA blir satt i gang. Før 2. gangs behandling har det vært kontakt mellom planfremmer og teknisk etat for å avklare dette spørsmålet. Det er nå avklart med teknisk etat ift. prosjektering av VA at plangrunnlaget som er gitt er tilfredsstillende for sluttbehandling av planen.

I forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn kom NVE med innsigelse til planen på bakgrunn av at faren for skred ikke var godt nok vurdert. De ba også om en vurdering knyttet til dreneringsveier og trygg avledning av overvann. Innsigelsen er forelagt prosjekterende plankonsulent som har utført en skredfareutredning for området med utgangspunkt i NVEs veileder for kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak. Etter utredning er det ingen skredtyper som vurderes å ha reell skredfare innenfor planområdet. Det kommer også frem at planområdet ikke er utsatt for avrenning og dreneringsveier fra fjellsiden. Rådmannen vurderer at utredningen svarer ut kravene i TEK17 § 7-3 på en god måte. NVE har i brev av den 5/8-21 bekreftet at de trekker innsigelsen på bakgrunn av dette.

Tiltak må ellers opparbeides i henhold til tekniske forskrifter og de brannkrav som finnes. Brann vil i alle tiltak som innebærer ny bebyggelse være en risiko, spesielt der de står tett. Det legges til grunn at det blir behov for sprinkler da det skal etableres parkeringskjeller. Det er ikke direkte sprinkelkrav i TEK17, men i praksis er det ofte noe som tvinger seg frem uansett på grunn av brannenergi og ønske om større areal innenfor en og samme brannseksjon. Detaljer rundt dette tas hensyn til ved en fremtidig detaljprosjektering. Administrasjonen anser ellers forholdet som tilstrekkelig ivaretatt ettersom ny bebyggelse vil ha kjørbare adkomst og god tilkomst ved rednings- og slukkeinnsats og annen beredskap.

Økonomiske konsekvenser

Avtale om fellesgodefinansering er oversendt og signert av tiltakshaver og kommunen, se vedlegg.

Ellers ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering

Servitutt:

På eiendommen g/bnr. 64/735 foreligger en tinglyst en negativ servitutt. Servitutten skriver seg fra 1939 da daværende eier Norsk Hotelcompagnie, solgte ut tomter med en servitutt som sa at det ikke kan bygges mer enn to hytter på hver av tomtene. Denne servitutten har forslagsstiller tidligere fått slettet hos Kartverket. Slettingen ble påklaget av naboer og servitutten gjeninnført etter at Borgating Lagmannsrett opphevet kartverkets vedtak og slo fast at heftelsen er omtvistet og ikke kan slettes før etter nærmere rettsavgjørelser.

Twisten dreier seg om heftelsen er en såkalt negativ «strøkservitutt» som skal gjelde for samtlige tomter. På vegne av åtte naboer ble det i februar 2021 tatt ut stevning for Hallingdal tingrett, nå Buskerud tingrett, med krav om fastsettelsesdom for at hotellets utbyggingsplaner er i strid med den tinglyste servitutten som hviler på eiendommen. Ved Buskerud tingretts dom av 16. juli 2021 fant tingretten at heftelsen utgjør en strøkservitutt og at den ikke faller bort som følge av reguleringsplaner eller utviklingen av området.

Rådmannen er når dette skrives kjent med at forslagstiller jobber med en anke av tingrettens dom til lagmannsretten. Det har vært kontakt med forslagsstillers plankonsulent som ber om at planen ferdigbehandles og legges frem til vedtak etter pbl. § 12-12.

Rådmannen har tidligere bedt om en vurdering fra kommunens advokatfirma om servitutten er til hinder for reguleringsplanarbeidet. Som det fremkommer av vedlagte notat fra Advokatfirmaet Føyen Torkildsen, nå Føyen, er den ikke til hinder for reguleringen og planforslaget er derfor tatt opp til offentlig rettslig behandling. Dommen fra tingretten endrer ikke dette forholdet og Rådmannen som plan- og bygningsmyndighet tar ikke stilling til spørsmålet rundt den omtvistede servitutten som regnes som privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

Kommunalt har det heller ikke vært praksis for å ta stilling til forhold ut over rammene i den offentlig-rettslige behandlingen av reguleringsplan. Politikerne her tar stilling til om planforslaget er en ønsket bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1. Det legges ingen ytterligere føringer gjennom vedtak av reguleringsplan enn det som fremkommer av planforslaget. Det tar heller ikke stilling til/føringer for eiendomsforhold eller gjennomføring av tiltaket. Det hører til under byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Det vises til at dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, skal kommunen avvise byggesøknaden, jf. § 21-6 annet punktum. Altså vil dette spørsmålet være naturlig å vurdere i en eventuell byggesak.

Administrasjonen forstår at det kan stilles spørsmål bak hensikten med å vedta en reguleringsplan for et området som er rettslig omtvistet, men vurderer det slik at dersom dommen til tingretten står seg, vil den være styrende foran vedtatt reguleringsplan for hva som kan bygges på eiendommen. Risikoen er derfor tiltakshaver som tar i påvente av endelig rettsavgjørelse.

Selv om rådmannen ikke tar stilling til spørsmålet i vurderingen til den politiske behandlingen, kan likevel utvalget og kommunestyret ta spørsmålet opp til vurdering. Etter pbl. § 12-12 kan kommunestyret sende saken tilbake til ny behandling/gi retningslinjer for det videre arbeid med planen, som å ikke vedta planen i påvente av endelig rettslig avklaring for utviklingen av området.

Innsigelse:

Ved offentlig ettersyn kom det innsigelse på planforslaget fra NVE på bakgrunn av at faren for skred ikke var godt nok vurdert og ivaretatt i planen. Det oversendte planmaterialet og den nyeste skredrapporten fra Sweco svarer ut innsigelsen og merknadene slik at NVE ikke lenger har innsigelse til reguleringsplanen for Holmshovda.

Turdrag og skiløype:

Det er i planarbeidet vurdert at forlengelse av regulert skiløypetrase til Slåtta ikke er gjennomførbart uten større i terreng og private hytteeiendommer på oversiden av Holmsvegen. Det er behov for bredde på mer enn 2,5 m på hver side, som det er regulert i gjeldende plan i dag for at løypen skal kunne tråkkes opp. Løypetraseen vil også måtte krysse kjøreveg tre ganger på strekningen. Administrasjonen vurderer at kostnadene ved å opparbeide løypa de rundt 130 meterne over Slåttavegen ikke står i forhold til tiltaket og en realisering av dette må eventuelt komme som en del av eget reguleringsplanarbeid for området.

Grad av utnytting:

Mønehøyden på bebyggelsen er endret fra første planforslag, fra hhv. 9 og 10 meter til 7 meter. Dette i tråd med overordnet reguleringsplan for Geilohovda S1. Kommunen kan i planbestemmelser fastsette ulike måter å måle høyde på etter veileder H-2300 «Grad av utnytting» av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. På sterkt skrånende tomter som dette, bør høyde fastsettes i forhold til opprinnelig eller planert terreng. Planforslaget følger kommunens praksis med å fastsette høyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er mer hensiktsmessig i byggesak, men gir også utbygger mer frihet til å bearbeide terrenget og dermed justere byggehøydene. Illustrasjonsplan viser stor oppfylling av eksisterende terreng, noe som også er påpekt i en del merknader til planforslaget. Ny bebyggelse har derfor etter offentlig ettersyn i tillegg fått bestemmelse om maksimal kotehøyde for å sikre at bygget ikke blir høyere og vise faktisk maksimal høyde. Maks kote på bygg A i felt BFK = kote +832,6 og bygg B i felt BKB = kote +824,5. Dette gir en høydeforskjell fra til dømes Montebello til møne på bygg B på rundt 15 meter. Administrasjonen har vurdert at det er akseptabelt for området se f.eks. vurdering til merknad 6, kommentar nr. 1 og 2.

Utnyttelsesgraden følger også opp føringer i overordnet reguleringsplan på maks 1200 m² bruksareal. Dette er uavhengig av størrelsen på planområdet. Bruksareal beregnes også iht. veileder «Grad av utnytting». Måleberegningen er her slik at plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. I planforslaget ligger det til rette for parkeringsanlegg og hotellrom under 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det gjøres oppmerksom på dette da reell bruksareal blir mer enn 1200 m². Da det følger overordnede føringer måleberegning og ikke er i strid med rammene for planområdet har ikke administrasjonen noen innvendinger mot dette.

Samlet vurdering:

Det vises ellers til omfattende vurderinger og kommentarer i vedlagt merknadsskjema og til vurderinger i tidligere saksfremlegg. Planforslaget følger føringene som er satt i overordnede planer. Planforslaget anses å være i tråd med prinsippvedtaket om varme og kalde senger, og bestemmelsene sikrer fordeling og størrelse på enhetene innenfor dette formålet i tråd med retningslinjene. En tilretteleggelse for kombinasjonsformål i det nederste feltet vil kunne bidra til å utvide hotellvirksomheten ved Dr. Holms. Det er likevel ikke noe krav til utleie eller utleieplikt da det ikke er anledning til å stille krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget oppfylder krav til parkeringsdekning og ligger tett på servicefunksjoner og kollektivknutepunkt i sentrum som knyttes enda nærmere med ny gangbru over Geilo stasjon. Det presiseres at en i dette planarbeidet har behandlet planforslaget opp planavgrensningen. Forhold som ligger utenfor planensområdet under tilstøtende reguleringsplaner er ikke en del av dette planarbeidet.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Holmshovda.