



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2024/5639-7
Saksbehandler: Line-Marie
Nilsen Espegard

Behandling av mindre endring - PlanID 062004058 - Havsdalen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
95/24	Utvalg for plan og utvikling	05.12.2024

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagt forslag til endring av reguleringsplan for Havsdalen, planID 062004058, etter enklere prosess.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 95/2024 i møte den 05.12.2024

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagt forslag til endring av reguleringsplan for Havsdalen, planID 062004058, etter enklere prosess.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Havsdalen - Bestemmelser 2024 - mindre endring
- 2 Bestemmelser99
- 3 58_best2003
- 4 58_best2001
- 5 062004058 Plankart
- 6 Hol kommune, Kommentar til reguleringsendring, 7.11.2024.pdf
- 7 Hol kommune - Reguleringsplan - Gbnr 63_1 med flere - PlanID 062004058 - Havsdalen - Detaljregulering - Endring etter enklere prosess - Uttalelse.pdf
- 8 Hol - Uttalelse til høring av mindre endring av detaljregulering for Havsdalen - gbnr. 63_1 mfl..pdf

Dokument i saken

Saksopplysninger

I reguleringsplanen for Havsdalen er det pr i dag ikke bestemmelser for utnyttingsgrad, for de opprinnelige eiendommene som ble vedtatt i 1999. Det er i ettertid ikke gjort noen konsekvent eller tydelig behandling av søknadene som er kommet inn på disse eiendommene. Kommunen ser derfor behov for å foreta en endring av planen for å gi byggesak styringsverktøy til fremtidige saker.

Med bakgrunn i dette har kommunen fremmet forslag til en mindre endring av planen, etter enklere prosess. Det foreslås å legge til følgende tekst i bestemmelsene under §3 Byggeområder og utnyttingsgrad:

«På eksisterende hyttetomter Gnr/Bnr: 63/74, 63/72, 63/26, 63/69, 63/67, 63/13, 63/16, 63/41, kan det bygges inntil 180 m² BRA totalt per tomt.»

Forslag til endring er vist med rød skrift i vedlagte bestemmelser.

Endringen ble varslet berørte parter i brev datert 25.10.2024, med høringsfrist 13.11.2024. Det kom inn tre merknader til endringen.

Merknader

Under følger et sammendrag av merknadene, samt rådmannens vurdering av disse. Merknadene i sin helhet er vedlagt.

Merknad Buskerud fylkeskommune:

- Plan og stedsutvikling:
 1. *Det anbefales at utnyttelsesgraden i planen vurderes i sammenheng med landskaphensyn.*
 2. *Det vises til at tomt 8 i kommunedelplan for Geilo er avsatt til LNF-formål, og det er foreslått videreført slik i forslag til ny kommuneplan som har vært på høring.*
 3. *Det poengteres videre at planområdet som ikke er bebyggt består av myr og dels bratt terreng. Og at det i området ser ut til å være kartlagt naturtypen boreal hei.*

Det anbefales at kommunen vurderer arealbruken innenfor området, og gjennom en endring etter full prosess vurderer å regulere inn LNF-formål i konfliktfylte deler av planområdet, eventuelt andre justeringer for å ivareta hensynene.

- Hensyn til arkeologiske kulturminner:
 1. *Generell info om vernede kulturminner.*
 2. *Fylkeskommunen vurderer det slik at den varslede reguleringsendringen ikke direkte påvirker hensynet til de automatisk fredete kulturminnene i seg selv, men at kulturminnenes tilstand og feilinnmåling vil føre til at de blir ytterligere negativt påvirket av dette. Det påpekes at selve endringen ikke vil endre planen negativt med tanke på kulturminnene, men en ytterligere utbygging etter gammel plan vil forsterke det allerede dårlige vernet kulturminnene har fått. Da fylkeskommunen kun kan ta stilling til den aktuelle reguleringsendringen, vil de i denne saken bare sterkt anbefale at kommunen reviderer hele planen, og at endringen dermed behandles som en ordinær prosess, og ikke som en forenklet planendring.*

Kommunens vurdering av merknaden:

- Plan og stedsutvikling:
 1. Det er pr i dag ingen utnyttelsesgrad for eiendommene, dette betyr at man ikke kan sikre en begrenset bebyggelse. Kommunen har gjort en vurdering på at 180 m² BRA er rimlig for eksisterende tomter, når man ser det i sammenheng med de andre reglene fastsatt i eksisterende plan.
 2. Tomt 8 har i kommunedelplan for Geilo blitt satt til LNF, men det er her ikke gjort en konkret vurdering i forbindelse med dette. I denne planen går eksisterende planer foran kommunedelplanen. Ved utarbeidelse av forslag til revidert arealdel er det tatt utgangspunkt i flere gjeldende formålsgrenser fra kommunedelplan for Geilo, samt vedtatte reguleringsplaner. Forslaget til revidert kommuneplanens arealdel har nå vært på høring, og det er i forbindelse med høringen oppdaget flere tilfeller hvor revidert arealdel ikke har detaljert formålsgrensene riktig iht. vedtatte reguleringsplaner. Dette gjelder i hovedsak eldre reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Kommunen har ved utarbeidelse av revidert forslag til arealdel ikke hatt til hensikt å tilbakeføre tomt 8 innenfor den gjeldende reguleringsplanen.
 3. Den ubebygde delen av planen har plankrav. Ny bebyggelse her vil sikres gjennom ny plan.
- Hensyn til arkeologiske kulturminner:
 1. *Tas til orientering.*

2. Som fylkeskommunen selv kommenterer vil ikke gjeldene endring direkte påvirke hensynet til de automatiske fredede kulturminnene. Kommunen forstår at det ideelle for kulturminnene og deres vern hadde vært en full revisjon av planen. Kommunen har ikke kapasitet eller anledning til å ta en full revisjon av en eldre, utbygd plan. Endringen som ønskes gjennomført her gjelder på 8 allerede bebygde fritidstomter, i et allerede tungt utbygd område. Endringen vurderes som nødvendig for å sikre forutsigbarhet og likebehandling i fremtidige byggesaker.

Merknad Statsforvalter:

Det går ikke fram hvor store utvidelser som endringsforslaget vil kunne resultere i. Tomtene dette gjelder er i dag bygd ut med hytter i varierende størrelser. Vi vil understreke at størrelsen og kapasiteten på hytter som ligger i utkanten av villreinområdet i Nordfjella er et sentralt tema i mange saker, jf. eksempelvis alle søknadene ved Ustaoset og Haugastøl om dagen. Vi legger likevel vekt på at det aktuelle området ligger rett nord for Geilo i et relativt tungt utbygd område som er tilrettelagt for hytter og reiseliv. Vi har ut fra dette ingen spesielle merknader til at den regulerte utnyttelsesgraden fra 1999 blir lagt inn igjen for de aktuelle tomtene med bakgrunn i regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder.

Kommunens vurdering av merknaden:

Tas til orientering.

Merknad Nabo Gnr/Bnr: 63/67:

I forbindelse med opprettelsen av de ulike tomtene ble det i tillegg utskilt tilleggsareal til nabotomtene 63/12 og 63/67 (vår eiendom). Bakgrunnen for å øke tomtestørrelsen var for å muliggjøre en utnyttelse som harmonerer med størrelsen på tomten. Dette ble også nedfelt i senere bestemmelser for 63/12, hvor det ble presisert at tillatt utnyttelse er 200 m² BRA. Vi har vært i den tro at for å sikre likebehandling innad i feltet vil tilsvarende være gjeldende for vår eiendom som på naboeiendom. Praksis til nå har sett hen til et gjennomsnittlig bebygd areal (BYA) på 10 % for hele det opprinnelige arealet, noe som gjenspeiles i at de 9 opprettede tomtene som ble vedtatt i 2001 har alle fått en utnyttelse som reflekterer størrelsen på tomten. Vi finner det derfor vanskelig å skulle akseptere at vår eiendom med foreslåtte endring skal ha en lavere utnyttelse enn omkringliggende eiendommer, sett opp mot størrelse på tomt og tidligere praksis i arealforvaltningen. Som et minimum må vi kunne forvente at utnyttelsesgraden blir satt til 200 m² BRA, i likhet med naboeiendommen 63/12 som er av tilsvarende størrelse og utforming. Vi ber derfor om at følgende tekst legges til bestemmelsene: Tomten 63/67 med tilleggsareal kan bebygges med 200 m² BRA. Ovenstående vil være i samsvar med en balansert utnyttelse av området, samtidig som det sikres rikelig plass til grøntarealer.

Kommunens vurdering av merknaden:

Denne mindre endringen har som formål å etablere en tydelig ramme for utnyttelsesgrad i området, som til nå har manglet bestemmelser om dette for de opprinnelige tomtene vedtatt i 1999. Endringen er nødvendig for å sikre forutsigbarhet og likebehandling i fremtidige byggesaker.

Det henvises til endringen som ble gjort i 2003. I denne endringen ble det også spesifikt lagt inn hvilke gnr/bnr som skulle ha 200 m². 63/67 ble ikke nevnt her.

Eier av 63/67 står fritt til å gjøre en full revisjon av planen hvor man ser på de 8 tomtenes størrelse/topografi og andre landskapsmessige forhold. Ved en full revisjon av planen vil det også slå inn mange andre krav og forhold, se for til eksempel kommentar fra Buskerud Fylkeskommune angående vern av eksisterende kulturminner.

Ser man på størrelsene på de 9 tomtene som ved fortettingen i 2001 fikk en differensiert utnyttingsgrad, ser man at det ikke konsekvent er gjort vurderinger i forhold til tomtens størrelse. Om kommunen skulle gått inn på hver enkelt tomt og gjort en vurdering, mener vi dette ikke lenger faller innenfor mindre endring. Det er heller ikke gitt at en slik vurdering ville gjort utfallet romsligere for tomtene, snarere tvert imot.

Tomter uten utnyttingsgrad		Tomter med utnyttelsesgrad	
GNR/BNR	Antall m2 tomt	GNR/BNR – Tomt nr	Antall m2 tomt / tillatt utnyttelse i m2
63/67	1724	63/79	3159 / 200
63/74	1021	63/12	2108 / 200
63/72	1109	63/76 – 1	1655 / 150
63/26	1933	63/83 - 2	1273 / 200
63/69	1009	63/77 – 3	2456 / 200
63/16	887	63/80 - 4	1505 / 120
63/13	1847	63/78 – 5	1062 / 150
63/41	907	63/81 - 6	1220 / 150
		63/82 - 7	1005 / 120
		63/84 - 8	1464 / 150
		63/85 - 9	665 / 100

*Skjema med oversikt over tomtestørrelsene.

Forhold til overordnet plan

Omsøkte areal er i dag regulert til fritid i reguleringsplanen for Havsdalen, planID 062004058.

- I 1999 ble «Reguleringsplan for deler av 63/1 m.fl – Havsdalen» vedtatt. Planen inneholdt totalt 8 hyttetomter samt 63/12 m/tilleggsareal, og område for turistbedrift (63/94).
- I 2001 ble det vedtatt en fortetting av planen med 9 nye hyttetomter. **I de nye bestemmelsene ble den generelle utnyttingsgraden på 180 m2 ble tatt bort,** samt muligheten for å slå sammen to og to tomter for å øke utnyttingsgraden til 300 m2. De 9 nye tomtene fikk differensiert utnyttingsgrad ut ifra topografi og størrelse. Utnyttingsgraden for de eksisterende 8 hyttetomtene ble ikke nevnt i de nye bestemmelsene.
- I 2003 ble det gjort en mindre endring av planen. Endringen gikk ut på å dele 63/12 og 63/79 m/tilleggsareal i to tomter hvor utnyttingsgraden ble satt til 200 m2 BRA pr tomt.

Miljøkonsekvenser

Ingen spesielle som følge av endringene som foreslås.

Økonomiske konsekvenser

Vurdering

Plan og bygningsloven § 12-14 åpner for at endring av reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan behandles etter enklere prosess. Dette beror på en konkret vurdering.

Pr i dag er det bygd hytter på 13 av 19 tomter. Det er 6 tomter som ikke er bebygd, disse er 6 av de 9 tomtene som ble lagt til ved fortetting av planen i 2001. Disse har allerede blitt vurdert og fått en individuell utnyttingsgrad ved endringen gjort i 2001, og 2003. For 63/94 foreligger det et plankrav, og hensyn i forhold til utbygging her vil bli sikret gjennom utarbeidelse av ny plan. På fritidstomtene kan man bygge med 5 m mønehøyde, og saltak mellom 22-30 grader. Parkering er ikke en del av utnyttingsgraden, men blir omtalt i bestemmelsene §9: «Før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbebyggelse må vinterparkering være løst for 2 biler.»

Det er i saksdokumenter fra fortetting (2001) og endring (2003) ikke nevnt noe om hvordan man skal behandle utnytting av eksisterende tomter. Det er derfor usikkert om det var et bevisst valgt å ta ut den generelle utnyttingsgraden på 180 m² ved fortettingen, eller en forglemmelse. Administrasjonen foreslår å tilbakeføre utnyttingsgraden fra 1999 for de 8 tomtene som eksisterte før fortetting i 2001. Den opprinnelige utnyttingsgraden for tomtene var på 180 m² BRA. Alle disse tomtene er bebygd. Endringen som foreslås vil gi byggesak en utnyttingsgrad å forholde seg til, der det nå ikke eksisterer noen. Dette vil igjen sikre likebehandling av fremtidige saker, men i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Konklusjon:

Kommunen er enig i at det er flere forhold i denne planen som kunne vært forbedret ved en full revisjon av planen. Fylkeskommunen har kommet med et faglig råd om å gjøre endringen som en ordinær prosess. Det er forståelig at fylkeskommunen ser behov for ytterligere vern av eksisterende kulturminner, men som de selv nevner påvirker ikke endringen kommunen her fremmer direkte hensynet til de automatisk fredete kulturminnene. Kommunen har ikke mulighet eller kapasitet til å foreta en full revisjon, og mener forslaget om mindre endring som foreligger må opprettholdes for å gi et styringsverktøy til byggesak. Administrasjonens vurdering er at endringen som foreslås ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, og heller ikke går utover hoveddrammene. Hensynet til natur- og friluftsområder blir etter administrasjonens vurdering ikke berørt.