

# Planinitiativ

## Revidering detaljregulering «Midthovda – Kikut»

Dato: 15.04.2024

Prosjektnr. 644002-01

<b>Formelle opplysninger</b>	
<u>Forslagsstiller:</u> LAB Entreprenør AS Kanalveien 105B Postboks 3 Kristianborg 5822 Bergen	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål  <u>Oppdragsleder:</u> Rannveig Brattegard Rygg Rannveig.brattgard@asplanviak.no tlf. 991 52 057
<b>Generelt</b>	
<p>I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativet er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).</p> <p>Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.</p>	
<b>a) Formålet med planen</b>	
<p>Formålet med planarbeidet er å gjennom en revidering av reguleringsplan «Midthovda – Kikut» legge til rette for en økt utnyttelsesgrad på eiendom 66/599 (tomt 7). Bakgrunnen for ønsket om økt utnyttelsesgrad er ønske om å bygge en garasje på den aktuelle tomten.</p> <p>På eiendommen er det i dag oppført en hytte og anneks med en utnyttelse på til sammen 154 m2 BRA. Eiendommen har i henhold til gjeldende reguleringsplan en utnyttelsesgrad på 150 m2 BRA. I tillegg er det gjort et vedtak på at utomhus biloppstillingsplasser skal komme i tillegg til utnyttelsesgraden som er vist i planen, med forutsetning at dette arealet ikke kan omdefineres til bygningsmasse.</p>	

Det er ønskelig å oppføre en garasje for bil, snøfres og oppbevaring av skiutstyr på eiendommen med et BRA på 40 m<sup>2</sup>.

Argumenter for å føre opp en garasje på eiendommen er blant annet at veien opp til hytta er veldig bratt, noe som gjør det utfordrende å parkere bilen i bakken ved hytta, særlig vinterstid. Det har vært tilfeller ved værromslag hvor bilen har glidd ned og ut i fylkesvegen. Det er vinterstid vanskelig å håndtere bagasje og skiutstyr til og fra bilen og det kan være vanskelig å komme seg inn og ut av bilen. Dette gjelder særlig eldre familiemedlemmer som er noe dårlig til beins og hvor det også er rullestolbehov. En garasje vil bedre forholdene betraktelig ved at man vil få et flatt område til håndtering av på- og avstigning, samt bagasje og skiutstyr.

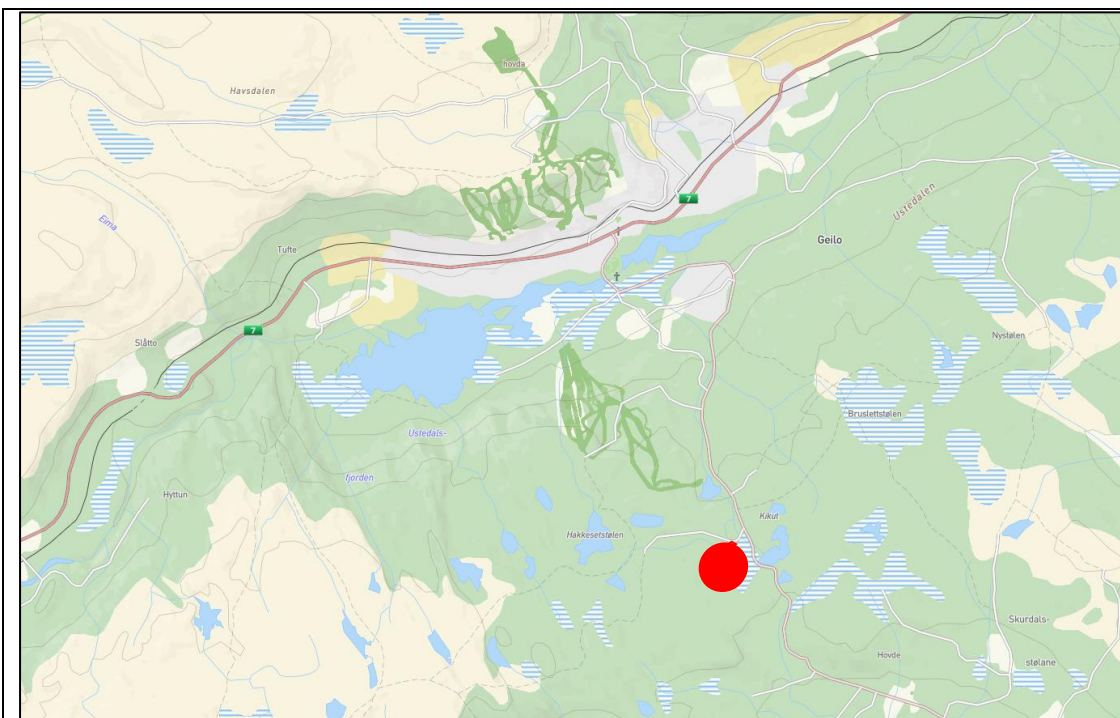
Videre vil det trekkes fram at ettersom utenomhus biloppstillingsplasser i dag kommer i tillegg til den oppgitte utnyttelsen i reguleringsplanen vil ikke den totale utnyttingen på tomten en garasje utgjør bli vesentlige større enn ved gjeldende plan, da garasje vil ta bort behovet for utendørs biloppstillingsplasser.

Den aktuelle tomten har en størrelse på ca. 2 daa, mens byggeområdet på eiendommen er på 1,66 daa. Det må antas at det er dette som er bakgrunnen for utregningen av BRA. Slik vi ser det ville et større byggeområde på tomten være naturlig og slik sett vurderes det dit hen at tomten tåler en noe høyere utnyttelse. Ser man på andre tomten i samme plan med byggeområde opp rundt 2 daa har flere av disse en utnyttelse på 200 m<sup>2</sup> BRA, noen helt opp til 250 m<sup>2</sup> BRA.

Det har tidligere blitt søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for å bygge garasje på den aktuelle tomten. Dispensasjonssøknaden ble avslått og klage på avslaget førte ikke frem hos Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren). Det ble i prosessen både av kommunen og Fylkesmannen påpekt at en evt. endring bør tas gjennom en planendring. Det er nå ønskelig å gjennomføre en slik planendring.

**b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet**

Planområdet ligger ved Midthovda på Kikut i Hol kommune. Planområdet er tidligere regulert og i stor grad utbygd.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdet plassering på Geilo. Planområdet er markert med rødt.

Planområdet vil i utgangspunktet være likt som i gjeldende plan.

Konsekvensene av endringene i planen vil bli vurdert i prosessen.

### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det vil gjennom planarbeidet kun legges til rette for økt utnyttelsesgrad på aktuell tomt i planen. Det vil ikke legges til rette for nye tomter.

### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Føringene for utnyttingsgrad vil gjennom reguleringsendringen bli økt. Det er igjennom planen ønskelig å øke utnyttelsesgraden til 200 m<sup>2</sup> BRA på den aktuelle eiendommen. Endelig utnyttelsesgrad vil igjennom planprosessen bli vurdert.

Føring for byggehøyder vil være som i gjeldende plan.

### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Det skal gjennom endringen kun legges til rette for noe økt utnyttelse på aktuell tomt.

I et miljøperspektiv sees dette på som positivt da det vil bidra til en større brukervennlighet på den aktuelle hytta. Dette vil kunne bidra til at hytta kan brukes av flere, samt at det også vil kunne bidra til at hytta brukes flere dager i året.

**f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Endringen legger kun til rette for økt utnyttelsesgrad på aktuell tomt. Em evt. ny garasje på eksisterende tomt vil tilpasses eksisterende hytte arkitektonisk og den vil tilpasses eksisterende terreng og omgivelser slik at den visuelt ikke vil virke påtrengende. En garasje på den aktuelle tomten vil ikke være til sjenanse for naboer da den vil ligge ned i terrenget ved dagens veg og avkjøring. En garasje vil heller ikke påvirke utsikt- og solforhold for naboer og omkringliggende omgivelser.

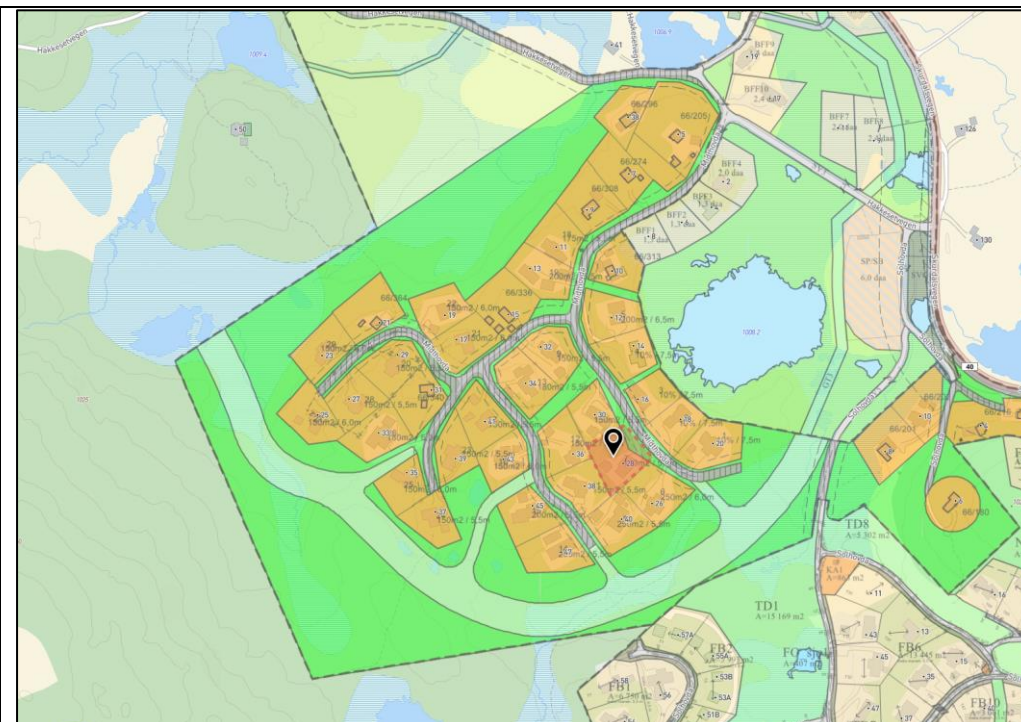
**g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Den aktuelle eiendommen er i gjeldende kommunedelplan for Geilo (PlanID 4001-2010, ikraftsettelsesdato 24.06.2010) satt av til fritidsbebyggelse.



Figur 2: Utsnitt kommunedelplan for Geilo.

Videre er planområdet berørt av gjeldende reguleringsplan «Midthovda - Kikut» (PlanID 062004064). Den aktuelle eiendommen er satt av til fritidsbebyggelse, samt offentlig friområde.



Figur 3: Utsnitt reguleringsplanstatus i området.

**h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Planendringene vil føre til at grunneier får mulighet til å videreutvikle sin eiendom og få løst de problemene de store høydeforskjellene tomten har i forhold til bakken opp til hytta.

Tomtene innenfor planområdet er allerede utbygd. En endring med noe økt utnyttelsesgrad vurderes til å ikke i vesentliggrad berøre andre utover planområdet.

**i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil gjøres en vurdering av sikkerhet/risiko og sårbarhet ift. endringene.

**j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart**

- Buskerud Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Hol brann- og redningstjeneste

- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal renovasjon
- Berørte grunneiere og naboer
- Allmennheten varsles gjennom annonse

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning.

Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Hol kommune.

**l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt**

Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF.

Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og virkninger av endringene vil bli vurdert og beskrevet.